

Sentenza n. 5297/2023 pubblicata il 21/07/2023  
RG n. 2494/2021

-----

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE DI APPELLO DI ROMA  
OTTAVA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

dr.ssa Franca Mangano Presidente relatore

dr.ssa Gisella Dedato Consigliere

dr. Paolo Russo Consigliere

.

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 2494/2021 R.G.A.C.C.,  
trattenuta in decisione il 30.03.2023, con la concessione dei termini di legge,  
e vertente

TRA

CONDOMINIO DI VIA A\*\*\*\*E 181, ROMA (C.F.: 80340010588), in  
persona dell'amministratore N\*\*\*\*I A\*\*\*\*a (C.F.: N\*\*\*\*Y),  
elettivamente domiciliato in Roma, Viale P\*\*\*\*i 74, presso lo S\*\*\*\*o dell'Avv.  
M\*\*\*\*o T\*\*\*\*o, da cui è rappresentato e difeso in virtù della procura in calce  
all'atto  
di citazione in appello

APPELLANTE

E

B\*\*\*\*A M\*\*\*\*o, nato a Roma il 12/01/1956, (C.F.: B\*\*\*\*B),  
C\*\*\*\*E P\*\*\*\*o, nato a Roma il 23.3.1949 (C.F.: C\*\*\*\*U),  
ambidue elettivamente domiciliati, in Roma, Via delle M\*\*\*\*e, 144, presso lo  
S\*\*\*\*o  
dell'Avv. L\*\*\*\*i Parenti, che li rappresenta e difende, per procura rilasciata  
su foglio  
separato allegato telematicamente all'atto di citazione in appello ai sensi  
dell'art. 83  
c.p.c.

APPELLATI

E

MANGO D\*\*\*\*a nata a Roma il 25/02/1948 (C.F.: M\*\*\*\*G),  
F\*\*\*\*I L\*\*\*\*i, nato Roma il 30/03/1963 (C.F.: F\*\*\*\*S),

ambidue elettivamente domiciliati in Roma, Via Ugo de C\*\*\*\*s 99, presso lo S\*\*\*\*o dell'Avv. M\*\*\*\*a B\*\*\*\*i, che li rappresenta e difende per procura rilasciata su foglio separato allegato telematicamente alla comparsa di intervento nel giudizio di primo grado ai sensi dell'art. 83 c.p.c.

#### INTERVENUTI

Oggetto: Appello proposto dal Condominio di Via A\*\*\*\*E n.81 avverso la sentenza, resa tra le parti, dal Tribunale Ordinario di Roma, n° 2790/2021, pubblicata in data 16.02.2021, a definizione del giudizio recante n° R.G.72776/2017 - impugnativa delibera assemblea condominiale- r.g. n. 1

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione in appello notificato il 20.4.2021, il Condominio corrente in Roma, in Via A\*\*\*\*E, 181, ha impugnato la sentenza del Tribunale Ordinario di Roma, n° 2790/2021, pubblicata in data 16.02.2021, non notificata, che ha dichiarato la nullità della delibera condominiale del 29.9.2017, condannando il condominio convenuto alla rifusione delle spese in favore degli attori e dei terzi I\*\*\*\*I in giudizio.

La vicenda trae origine dall'atto di citazione notificato da due condomini, M\*\*\*\*o

B\*\*\*\*A e P\*\*\*\*o C\*\*\*\*E, i quali hanno esposto:

a) di essere proprietari di alcune porzioni immobiliari ubicate all'interno del Condominio A\*\*\*\*E n.181, precisamente dell'appartamento posto al piano superattico (settimo catastale), distinto con il numero interno 20, con annesso un

vano cantina posto al primo piano e locale box posto al piano interrato (il B\*\*\*\*A), nonché dell'appartamento posto al piano 1, distinto con il numero interno 4 (il C\*\*\*\*E);

b) che essi dovevano ritenersi altresì titolari di una quota di comproprietà del locale

adibito ad autorimessa condominiale, giusta previsione del Regolamento di Condominio predisposto dall'originario costruttore e regolarmente trascritto;

c) che, nonostante costoro vantassero le suddette quote di comproprietà, a questi

non era mai stata concessa la possibilità di usufruire di un posto auto nell'autorimessa, atteso che la stessa era stata appannaggio esclusivo di pochi condomini;

d) che il nuovo amministratore del Condominio aveva avallato questa situazione illegittima, modificando i bilanci predisposti dal precedente Amministratore e creando ex novo una tabella ad hoc per l'autorimessa nel riparto delle spese relative ai bilanci consuntivi 2015 e 2016 (Tabella C);

e) che i suddetti bilanci consuntivi del 2015 e 2016, così modificati, erano stati

approvati a maggioranza dall'assemblea del 29 settembre 2017, unitamente al

preventivo 2017.

Tanto premesso, gli attori hanno concluso chiedendo, previa sospensione dell'efficacia della sentenza impugnata, la declaratoria di nullità della delibera

assembleare del 29 settembre 2017, limitatamente all'approvazione dei bilanci di cui ai

punti 1, 2 e 3 dell'ordine del giorno nonché l'accertamento della illegittimità dei bilanci

consuntivi relativi agli anni 2015 e 2016 e preventivo 2017, con la condanna del Condominio a rifondere le spese indebitamente sostenute dagli attori.

Il Condominio convenuto, costituitosi, ha eccepito la propria carenza di legittimazione passiva, ritenendo che il contraddittorio dovesse essere instaurato con

tutti i condomini che avevano approvato le delibere impugnate e chiedendo che fosse

chiamato in causa il precedente amministratore Alberto Formigoni; nel merito ha chiesto il rigetto della domanda, in quanto infondata in fatto ed in diritto.

Sono I\*\*\*\*I in giudizio i condomini D\*\*\*\*a Mango e L\*\*\*\*i F\*\*\*\*I, i quali hanno aderito alla domanda attorea.

Respinta la richiesta di chiamata in causa del precedente amministratore, ritenuta

l'integrità del contraddittorio costituito con il condominio convenuto, ed esaurita

l'istruttoria sulla base delle produzioni documentali, il Tribunale ha così deciso:

- "dichiara la nullità delle delibere adottate dall'assemblea del Condominio di Via A\*\*\*\*E n. 181 all'adunanza del 29 settembre 2017, limitatamente ai punti 1 e 2

dell'ordine del giorno;

- condanna il Condominio di Via A\*\*\*\*E n. 181 alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese di lite, in favore degli attori e delle parti intervenute".

A fondamento della decisione, il Tribunale ha applicato al caso in esame il r.g. n. 2

principio per il quale risultano viziate da nullità le delibere condominiali che, a

maggioranza, stabiliscono o modificano i criteri di ripartizione delle spese comuni in

violazione di quanto disposto dall'art. 1123 c.c.. Pertanto, ha accolto la domanda

limitatamente all'approvazione dei bilanci consuntivi 2015 e 2016, dal momento che il

preventivo per l'anno 2017 ripartiva le spese sulla base dei criteri generali vigenti, e ha

respinto, in quanto gen\*\*\*\*Ica e non provata, la domanda degli attori che chiedevano di

essere ristorati dei danni subiti in conseguenza della delibera impugnata.

Il Condominio di Via A\*\*\*\*E n. 181 ha impugnato la sentenza chiedendone, in via preliminare la sospensione dell'esecutività, e nel merito la riforma, sulla base di sei

motivi, riproponendo le richieste, anche istruttorie, avanzate in primo grado.

I condomini M\*\*\*\*o B\*\*\*\*A, P\*\*\*\*o C\*\*\*\*E, D\*\*\*\*a Mango e L\*\*\*\*i F\*\*\*\*I, costituitisi, hanno chiesto il rigetto dell'appello, con il favore delle spese processuali.

La Corte, respinta l'istanza di sospensione, ha trattenuto la causa in decisione all'udienza del 30.3.2023, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. In primo luogo, appare necessario circoscrivere l'oggetto del giudizio.

Come esattamente precisato nella sentenza impugnata, la soluzione della controversia si fonda esclusivamente sulla valutazione della 'legittimità del rendiconto che ha ritenuto di porre a carico di un numero ristretto di condomini, individuati dall'amministratore, le spese relative alle imposte sull'autorimessa...mentre 'la questione della proprietà è, comunque, oggetto di altro giudizio pendente davanti a questo ufficio'. Giudizio, peraltro, definito con la sentenza del Tribunale di Roma 8125/23, pubblicata il 24.5.2023 , che gli A\*\*\*\*I hanno depositato con la comparsa conclusionale, e che ha dichiarato la natura condominiale dell'autorimessa.

La questione della natura condominiale o meno dell'autorimessa costituisce un mero presupposto della questione, peraltro introdotto dallo stesso Amministratore A\*\*\*\*a N\*\*\*\*I, che, nella nota di convocazione dell'assemblea datata 14.9.2017, aveva comunicato che la spesa di imposta IMU per l'autorimessa 'era stata suddivisa tra i proprietari dei posti auto e non sulla base della Tabella Generale'.

La definizione del perimetro del giudizio vale anche a fondare il rigetto del quinto e del sesto motivo di appello, con i quali il condominio lamenta la erronea ricostruzione giuridica dei fatti di causa con violazione degli art. 112, 115 e 116 c.p.c. , per essersi il Tribunale pronunciato su una questione - il regime giuridico di titolarità dell'autorimessa condominiale - che, come sopra osservato, il giudice di primo grado ha avuto cura di ritenere non ricompreso nell'oggetto del giudizio.

Sulla base della medesima premessa e sulla delimitazione dell'oggetto del giudizio come sopra precisata, va respinto anche il secondo motivo di appello, che censura la sentenza impugnata per avere impropriamente addossato al condominio l'onere di provare la qualità di proprietari dei condomini utilizzatori dei posti auto, laddove il difetto di prova sancito dalla sentenza impugnata attiene alla sussistenza dei presupposti per l'applicazione del criterio di riparto, riferito alle imposte da corrispondere per il locale autorimessa.

2. Anche il primo motivo di appello non è fondato.

La parte appellante censura il percorso argomentativo della sentenza impugnata nella parte in cui pone a base della propria valutazione il Regolamento di

condominio del 17 luglio 1958, raccolto con atto del Notaio Emanuele Arra e r.g. n. 3 richiamato in tutti gli atti di acquisto dei singoli immobili costituenti il condominio, non solo nella parte in cui elenca le parti di proprietà comune indivisibile (art. 1 punto 2), ma anche in relazione alle tabelle millesimali allegata, la cui tabella C) si riferisce all'ascensore e non all'autorimessa condominiale. Il condominio espone che la sentenza impugnata non avrebbe considerato la successiva delibera del 3.11.1960, asseritamente costitutiva del condominio, e modificativa dell'atto del 17.7.1958, nella quale l'autorimessa e le spese relative non formavano oggetto di menzione tra le proprietà comuni né di una ripartizione millesimale delle relative spese.

Tale atto, che la parte appellante menziona come doc. 3 fasc. I grado, non risulta agli atti, poiché non è stata depositata la produzione cartacea (comparsa di costituzione e allegati) del fascicolo di parte, che risulta agli atti, in forma di fascicolo telematico, soltanto dalle memorie 183 c.p.c. in poi, con i relativi allegati.

Al riguardo, soccorre il principio, per il quale, in virtù delle caratteristiche del giudizio di appello, quale impugnazione a critica vincolata, l'appellante assume sempre la veste di attore, con il relativo onere a suo carico di dimostrare la fondatezza dei motivi di gravame proposti, assicurando la disponibilità dei documenti prodotti in primo grado, anche se dalla controparte, avvalendosi dei mezzi processuali esistenti, quali l'art. 76 disp.att. c.p.c. (Cass., sez. un., 8.2.2013 n. 3033).

Nel caso in esame, il documento, che la sentenza impugnata non considera rilevante per la decisione, e di cui pertanto, non riporta il contenuto, era stato prodotto dal condominio appellante, convenuto in primo grado, che non ha avuto cura di depositarlo nel grado di appello. Si tratta di un documento di cui i condomini odierni A\*\*\*\*I contestano sia la qualifica di 'Regolamento condominiale', sia l'incidenza sui criteri di ripartizione delle spese, trattandosi di una delibera adottata il 3.11.1960, peraltro a maggioranza e non con l'unanimità dei condomini, che nessun valore novativo avrebbe rispetto al Regolamento condominiale, anche per la mancanza di un oggetto esplicito in tal senso.

Pertanto, l'orientamento più recente, che considera la possibilità di un intervento di cooperazione da parte del giudice che ne ritenga la necessità (Cass., sez. un., 16.2.2023 n. 4835), consentendo alla parte di produrne copia in appello, non può trovare applicazione nel caso in esame, ove non sussistono i presupposti configurati dalla fattispecie, sottesa alla questione di diritto

sottoposta  
alle Sezioni Unite (documento prodotto dalla controparte e presente nel fascicolo di parte della stessa, documento richiamato da un passaggio argomentativo della sentenza impugnata). Nel caso all'esame, infatti, la delibera del 3.11.1960 è stata prodotta nel fascicolo di primo grado della stessa parte appellante, che pur ponendolo a fondamento di un proprio motivo di gravame, non ne ha assicurato la produzione in appello, mancando all'onere probatorio a suo carico, con la conseguente reiezione del relativo motivo di impugnazione per difetto di prova. 3. Va respinto, altresì, il terzo motivo di appello, in quanto infondato.

Il condominio censura la sentenza impugnata nella parte in cui sancisce la nullità della delibera 29.9.2017, per i capi relativi all'approvazione dei consuntivi relativi agli anni 2015 e 2016, in quanto derogatori rispetto alle tabelle vigenti, assumendo che si tratterebbe di criteri già applicati e non contestati.

Correttamente il giudice di primo grado ha posto a fondamento della sua decisione il principio, consolidato nella giurisprudenza di legittimità, in virtù del quale devono considerarsi affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese r.g. n. 4 comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal Regolamento condominiale contrattuale, essendo necessarie per esse, il consenso unanime dei condomini (tra le altre, Cass., 4.8.2'17 n. 19651, nonché, per un caso di ripartizione delle spese di un servizio tra i soli condomini utenti, Cass., 14.4.2015 n. 7459).

Dal verbale dell'assemblea dei condomini del 29.9.2017 risulta l'approvazione a maggioranza dei consuntivi 2015 e 2016 e del preventivo 2017, corrispondenti ai punti 1, 2 e 3 dell'ordine del giorno. Dai consuntivi 2015 e 2016 risulta per entrambi i periodi di esercizio, alla voce 'Autorimessa' un debito per imposta IMU, che, nel rendiconto allegato per ciascun consuntivo, ripartisce l'importo tra un numero limitato di condomini sulla base di una tabella millesimale definita come "C", dedicato alla voce 'Autorimessa'.

A conforto di tale ripartizione, la convocazione dell'assemblea è stata accompagnata da una contestuale nota esplicativa dell'Amministratore A\*\*\*\*a N\*\*\*\*I, con la quale si comunicava che la spesa di imposta IMU per l'autorimessa 'era stata suddivisa tra i proprietari dei posti auto e non sulla base della Tabella Generale'.

Tanto premesso, si osserva che il Regolamento condominiale di cui all'atto del

27.7.1958 (Notaio Emanuele Arra rep. 4204, racc. 2190), oltre a menzionare tra i beni comuni di proprietà indivisibile 'il locale adibito ad autorimessa comune' (art.

1 punto 2) e a riservare all'amministratore il compito 'di stabilire le norme, gli orari

e i turni per i servizi comuni in relazione alle disposizioni del presente regolamento,

sentito il parere dei condomini' (art. 15), allega i criteri di ripartizione delle spese

sulla base dei millesimi di proprietà, suddivisi in tre distinte tabelle. Sono elencate la

tabella A (spese generali), la tabella B (Riscaldamento) e la tabella C (Ascensore),

mentre nessuna tabella specifica riguarda il locale autorimessa, al quale è attribuito

un importo millesimale unico, a conferma della natura condominiale del bene.

Risulta, pertanto, che la delibera del 29.9.2017 ha travalicato le competenze e i

poteri devoluti all'assemblea dall'art. 1135 nn. 2) e 3) c.c., determinando, a maggioranza, la sostituzione e la modifica di criteri relativi alla ripartizione delle

spese condominiali da valere per il futuro. Con ciò incorrendo in una ipotesi di nullità della delibera medesima (Cass., sez. un., 14.4.2021 n. 9839).

Le ragioni opposte dall'appellante non sono fondate, in quanto la negazione

dell'effetto derogatorio della delibera in relazione ai criteri di ripartizione delle

spese generali è basato su un assunto non provato, ovvero la precedente modifica del

Regolamento condominiale per effetto della delibera 3.11.1960, come argomentato al precedente punto 2., ovvero sulla natura non dovuta della stessa imposta IMU, in

ragione della natura pertinenziale del bene rispetto alla proprietà dei titolari/utilizzatori del posto auto, sulla base di un assunto, anch'esso sfornito di

prova oltre che estraneo all'oggetto del presente giudizio.

Pertanto, la decisione impugnata va pienamente confermata, nella statuizione

e nelle argomentazioni a sostegno.

4. Va respinto anche il quarto motivo di appello, relativo alla regolamentazione delle

spese di lite che, esattamente e in applicazione del principio della soccombenza, sono

state poste a carico della parte convenuta, a nulla rilevando che gli attori abbiano agito,

nella consapevole pendenza di un giudizio afferente la qualificazione giuridica del

locale autorimessa, posto che, come precisato al punto 1., il presente giudizio ha ad

oggetto la legittimità di una delibera modificativa dei criteri di riparto delle spese

condominiali.

Le spese del grado seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, con applicazione dei valori medi di cui alla tabella allegata al d.m. 10 marzo

2014, n.

r.g. n. 5

55, come modificato con d.m. 8 marzo 2018, n. 37 e D.M. n. 147 del 13/08/2022, tenuto conto della natura documentale e del grado di complessità della lite. Sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater, d.p.r. 30

maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n.

228, che dispone l'obbligo del versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore

importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P. Q. M.

Il Collegio, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione, a conferma della sentenza del Tribunale di Roma n. 2790/2021,

- Rigetta l'appello;

-Condanna il Condominio di via A\*\*\*\*E, 81 in Roma, in persona dell'amministratore A\*\*\*\*a N\*\*\*\*I al pagamento delle spese processuali, liquidate, in favore dei convenuti, in € 5.167,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie al

15% e accessori di legge e, in favore degli I\*\*\*\*I, in € 3.100,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie al 15% e accessori di legge.

-Dichiara la sussistenza dei presupposti di cui di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. n.115/02, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/12, per il

versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo

unificato pari a quello dovuto per l'appello.

Così deciso in Roma in data 30 giugno 2023

La

PRESIDENTE rel.

Franca MANGANO

r.g. n. 6