

Sentenza n. 11357/2023  
pubbl. il 18/07/2023  
RG n. /2021  
Repert. n. /2023 del 18/07/2023

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE QUINTA

in persona della dott.ssa Maria Lavinia Fanelli ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. del Ruolo Generale per l'anno 2021, trattenuta in decisione all'udienza del 20.4.23 e vertente

TRA

- ATTORIE

- CONVENUTO

- Conclusioni: all'udienza del 20.4.23 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

FATTO E DIRITTO

Gli attori -in qualità di Condomini della palazzina A del Condominio evocato hanno chiesto la declaratoria di nullità/annullabilità della delibera assembleare assunta in data 9.7.20 in relazione ai punti 1,2,3,7,8,9,10, 11, 14 e 15 dell'ordine del giorno per i motivi di seguito elencati:

1) il Condominio -originariamente unico- si era scisso nel 1983 in due palazzine (A e B) a seguito di assemblea straordinaria, e a seguito di ciò si era data applicazione per la pal. A di tabelle con caratura superiore ai millesimi (1037,47) nonostante il regolamento originario prevedesse la ripartizione delle spese secondo le vecchie Tabelle espresse correttamente in millesimi; non erano state inoltre adottate nuove Tabelle nonostante la costituzione di fatto di un super Condominio; né potevano modificarsi i criteri di riparto delle precedenti Tabelle per facta concludentia essendo necessaria una maggioranza qualificata e la forma scritta ad substantiam;

2) in relazione al punto 1e 2 dell'ordine del giorno la decisione era in ogni caso viziata per essere stata assunta con il solo voto dei proprietari dei posti auto seppure riguardante anche parti della Pal A e di aree comuni con la Pal B;

3) sussistevano difformità tra le decisioni assunte con il punto 3 dell'ordine del giorno- riguardante incarico e compensi per Direzione Lavori per spese straordinarie comuni alle due Pal. (opere ormai realizzate)- rispetto a quelle di cui alla precedente delibera del 14.1.20 assunta con riunione congiunta delle due Pal, con previsione di pagamento rateale solo per la Pal A, variazione dei compensi per il D.L. senza assemblea congiunta dei due condomini e con costituzione del fondo spese ex art 1135 cc tardivamente a lavori già iniziati.

Con vittoria di spese di lite, nonché ex art 96 cpc anche per mancata partecipazione alla mediazione. I

I Condominio costituendosi ha resistito, deducendo in particolare che:

1) erano state applicate sempre le tabelle allegate all'originario Regolamento sia per le parti comuni -cancello di accesso, viali e aiuole- che per i neocostituiti Condomini;

2) In data 14.1.20 non si era tenuta un'assemblea congiunta bensì due riunioni in diversi orari per i due Condomini, mentre in data 9.7.20 solo con la Pal. A;

3) tutte le delibere erano state assunte con criteri di ripartizione spese secondo le Tabelle del regolamento- ed infatti mai impugnate dagli istanti ovvero indipendentemente dal rapporto superiore ai millesimi sempre nel rispetto della proporzione tra proprietà individuale e comune;

4) nell'assemblea del 9.7.20 la Pal A al punto 1/2 ed 8 era stata confermata la delibera degli aventi diritto - proprietari dei posti auto- circa le spese di messa in sicurezza, e integrata con costituzione del fondo spese e conferma del progetto presentato alla precedente adunanza;

5) in relazione al punto 3- riguardante spese per ristrutturazione del sotto rampa - la variazione del compenso al DL rispetto al precedente verbale era derivata dalla circostanza che a seguito di presentazione capitolato lavori si era potuto quantificare il dovuto con esattezza, essendo in ogni caso sempre possibile apportare variazioni con voto favorevole di successive assemblee;

6) In relazione a punto 8 -relativo a spese cancello- per mero errore era stato indicato a verbale il preventivo spesa del cancello di entrata per le due Pal. anziché quello della Pal A oggetto di altra approvazione, sicché vi era stata una doppia approvazione di medesima spesa senza nocumento alcuno ai singoli Condomini.

7) In reazione agli altri punti essi erano stati genericamente contestati.

Chiedeva dunque respingersi la domanda con vittoria di spese, allegando come il Condominio avesse liberamente scelto di non aderire alla mediazione ritenendo le decisioni di cui alla delibera del 9.7.20 legittime.

La causa-istrutta con la produzione documentale- è stata trattenuta in decisione con i termini ex art 190 cpc all'udienza del 20.4.23 a seguito di precisazione delle conclusioni come da verbale.

Nel merito la domanda è fondata e deve accogliersi nei termini che seguono.

Giova sottolineare come la censura attorea di cui al punto 1) indicato nella parte in fatto risulta assorbente rispetto alle altre doglianze.

Orbene gli istanti hanno dimostrato come la delibera impugnata del 9.7.20 sia stata adotta con la presenza in Assemblea di 18 condomini, espressione di 693,74 su 1037,4756 millesimi (all. 2 cit.).

Sul punto ai sensi del combinato disposto degli art 1118 cc e 68 disp. att. c.c. il diritto di ciascun condominio sulle parti comuni si esprime in misura proporzionale al valore della sua proprietà individuale secondo caratura millesimale.

Ritiene il Tribunale che tale parametro convenzionale stabilito ex lege- di natura non cogente- sia derogabile convenzionalmente, purchè siano soddisfatte congiuntamente le seguenti condizioni normative:

1) Siano approvate tabelle con caratura diversa dai condomini secondo maggioranza qualificata (o unanimità a seconda dei casi) (Cass. n. 6735/20)

2) La necessità di apportare modifiche ad eventuali tabelle millesimali pre esistenti sia stata determinata da variazioni strutturali (alterazione > 1/5) dello stabile ex art 69 disp. att. c.c.

3) Nella determinazione dei nuovi rapporti siano stati rispettati i criteri di cui ai coefficienti di calcolo dei valori (superfici/altezze/destinazione etc) ovvero siano scvre da errori essenziali.

Ebbene nel caso di specie tali tre requisiti- necessari per valutare la legittimità della delibera oggetto del presente giudizio- non appaiono allo stato sussistenti.

Sul punto gli attori hanno allegato come il Condominio -originariamente unico- si sia scisso nel 1983 in due palazzine, senza adozione di nuove tabelle per i due edifici ma richiamando in regolamento la applicazione delle Tabelle pre esistenti, espresse in millesimi.

La circostanza appare documentalmente provata posto che in sede assembleare data 18.5.83 (all. 1 c.r.) i Condomini deliberavano tra l'altro al punto m) di continuare a rapportarsi per il futuro alle vecchie tabelle Millesimali (all. 2a c.r.).

Ora è altrettanto pacifico -poiché riconosciuto da entrambe le parti -che ad un certo punto della gestione ci si siano state delle variazioni strutturali e che perciò si sia cominciato ad adottare un criterio di ripartizione spese in base evidentemente in base non alle Tabelle di cui sopra, ma altra contenente una revisione (da 1000 a 1037,47).

A fronte delle contestazioni degli istanti dunque sarebbe stato onere del Condominio -titolare della gestione e conservazione dei verbali di assemblea dimostrare quando si sia proceduto a tale variazione, in base a quali criteri si siano apportate le modifiche e se esse siano state presentate all'approvazione della maggioranza dei Condomini, eventualmente dimostrando che in detto consesso fossero presenti anche gli attori ovvero avessero espresso anche loro voto favorevole, ipotesi queste tutte che avrebbero inibito la loro attuale domanda.

Al contrario nel caso di specie il Condominio - a fonte di una presunzione iuris tantum di irregolarità della Tabella in quanto espressa in valori superiori al millesimo, ma suscettibile di prova contraria laddove soddisfatte le tre condizioni sopra esposte- si è limitato a genericamente allegare di avere comunque rispettato nella ripartizione delle spese le proporzioni tra le singole proprietà (come ricalcolate?) e le parti comuni.

Non ha indicato dunque quale variazioni nello stabile (sopra elevazione, chiusura terrazzo, condoni etc) sia intervenuta, e come per l'effetto si sia proceduto alla revisione dei parametri individuali.

Né può dirsi che le tabelle possano modificarsi per facta concludentia, ovvero senza essere passate al vaglio di una formale approvazione assembleare per il solo fatto di essere state accettate senza rimostranze dei Condomini. Invero "le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti. Nondimeno, in base al combinato disposto degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione (o di revisione) delle tabelle, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "facta concludentia". (Cass. n. 26042/19).

Deve dunque ritenersi come gli attori- i quali hanno per la verità potrebbero astrattamente avere beneficiato dalla variazione tabellare di cui sopra laddove i millesimi a loro attribuiti fossero rimasti immutati, in quanto in tal caso essendo nel rapporto variato il denominatore da 1000 a 1037, le spese su di loro incombenti sarebbero risultate inferiori- hanno diritto all'ottenimento della revisione delle Tabelle indicando gli errori essenziali delle nuove adottate, per cui si sono riservati futura domanda.

Nelle more la delibera opposta -poiché adottata in violazione dei criteri normativi di cui sopra- deve essere annullata in relazione ai punti all'ordine del giorno elencati in citazione.

Spese secondo soccombenza, tenuto conto dello scaglione indeterminabile nei valori minori la istruttoria meramente documentale, e la natura di diritto della questione affrontata.

Non sussistono i requisiti per la condanna ex art 96 cpc.

PQM

Disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

- annulla la delibera condominiale del 9.7.20 in relazione ai punti 1,2,3,7,8,9,10,11,14 e15 dell'ordine del giorno;

- per l'effetto condanna il Condominio di Pal A al pagamento delle spese di lite in favore di... e ....., che liquida per le varie fasi processuali in complessive € 4.000,00 per compensi ed € 545,00 per spese, oltre accessori come per legge.

Roma 17.7.23

Il giudice

Maria Lavinia Fanelli