

R.G. n. 2059/2022



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI GROSSETO

Il Tribunale di Grosseto, in composizione monocratica, in persona del Giudice Dott. Valerio Medaglia ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **2059/2022 R.G.**,

promossa da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) rappresentato e difeso
dall'Avv. PAGANO PATRIZIA;

ATTORE

contro

Controparte_1
(C.F. *P.IVA_1*) rappresentato e difeso dall'Avv. FABBIANI LAURA;

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione della delibera condominiale.

Conclusioni: all'udienza di precisazione delle conclusioni del 29.10.2024, sostituita dalla trattazione scritta, le parti precisavano le conclusioni come in atti.

MOTIVAZIONE IN FATTO E IN DIRITTO

L'odierno ricorrente ha adito questo Tribunale, rassegnando le seguenti conclusioni: *“- voglia annullare la delibera del 15/06/2021 per erronea ripartizioni delle spese condominiali inerenti al locale seminterrato ed alle spese per l'assicurazione del fabbricato per le argomentazioni esposte in narrativa; - voglia accertare altresì la decadenza dal termine di cui all'art. 1137 cod. civ. per l'impugnazione della delibera del 24/09/2021, previa verifica dell'ipotetica annullabilità, e non nullità, della delibera medesima e, per l'effetto, dichiararla valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio”*.

Il CP_1 convenuto ha chiesto il rigetto o la dichiarazione di inammissibilità delle domande del ricorrente.

In via preliminare, va rilevato sin da ora che il CP_1 convenuto, nella comparsa conclusionale, ha rilevato che le delibere contestate dall'attore siano quelle adottate all'assemblea del 15.06.2022 e non del 15.06.2021, come erroneamente riportato nelle conclusioni del ricorso, confermate in sede di precisazione delle conclusioni, sicché, la domanda attorea andrebbe dichiarata nulla, indeterminata, inammissibile in quanto farebbe riferimento a una delibera mai adottata.

L'eccezione del convenuto è infondata.

Secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, *“L'interpretazione della domanda giudiziale va compiuta non solo nella sua letterale formulazione, ma anche nel sostanziale contenuto delle sue pretese, con riguardo alle finalità perseguite nel giudizio. Pertanto, non può ritenersi nulla la citazione per omessa determinazione dell'oggetto della domanda, essendo necessario, per simile valutazione, che il "petitum" sia del tutto omesso o risulti assolutamente incerto, ipotesi che non ricorre quando il "petitum" sia individuabile attraverso un esame complessivo dell'atto, tenendo presente che, per esprimerlo, non occorre l'uso di formule sacramentali o solenni, poiché è sufficiente che esso risulti dal complesso delle espressioni usate dall'attore in qualunque parte dell'atto*

introduttivo” (Cass. Civ. n. 18783/2009; Cass. Civ. S.U. n. 10840/2003; Cass. Civ. n. 3041/2007; Cass. Civ. n. 5743/2008).

Pertanto, l’oggetto della domanda giudiziale di una parte non va individuato in base alle mere espressioni letterali contenute nelle conclusioni, occorrendo procedere, di contro, a una valutazione complessiva del contenuto dell’atto introduttivo.

Nel caso di specie, dall’esame complessivo del ricorso si desume con chiarezza che oggetto della domanda di annullamento attorea sono le delibere di approvazione dei bilanci consuntivi del 2019, 2020, 2021 e del bilancio preventivo del 2022 approvati dall’assemblea condominiale il 15.06.2022, come si evince dal principio dell’esposizione in fatto del ricorso (*“In data 03.06.2022 veniva convocata l’assemblea del [Parte_2] per il giorno 14 giugno 2022 alle ore 23.00 ed in seconda convocazione per il giorno 15 giugno 2022 alle ore 18, presso la sala Twins in [CP_1] alla via Ambra 29, per discutere, tra le altre cose, del seguente punto all’ordine del giorno: 1) analisi ed approvazione bilancio consuntivo esercizio ordinario 2019 e relative ripartizioni; 2) analisi ed approvazione bilancio consuntivo esercizio ordinario 2020 e relative ripartizioni; 3) analisi ed approvazione bilancio consuntivo esercizio ordinario 2021 e relative ripartizioni?”*); successivamente, l’attore allega: *“Si impugna nella presente sede la predetta delibera di assemblea condominiale del 15/06/2022 per errata applicazione dei criteri di riparto, non essendo stati adottati quelli di proprietà generale contemplati dal Regolamento condominiale, datato 1968 e le cui tabelle millesimali non risultano mai essere state modificate”*).

Le allegazioni sopra richiamate contenute nell’atto introduttivo sono sufficienti per affermare che l’odierno attore abbia inteso impugnare nell’odierno giudizio le delibere di approvazione dei consuntivi del 2019, 2020, 2021 e il preventivo del 2022 approvati dall’assemblea condominiale il 15.06.2022, sicché il riferimento svolto nelle conclusioni del ricorso

all'assemblea del 15.06.2021 va ritenuto un mero refuso che non comporta l'inammissibilità o l'indeterminatezza della domanda.

Ciò posto, l'odierno attore ha impugnato le delibere adottate dall'assemblea del 15.06.2022, con cui sono stati approvati i consuntivi del 2019, del 2020 e del 2021 e il preventivo del 2022, limitatamente alla ripartizione delle spese inerenti al locale seminterrato ed alle spese per l'assicurazione del fabbricato.

In ordine al primo profilo, l'attore sostiene che la ripartizione delle spese inerenti al locale seminterrato dell'edificio condominiale, dove sono collocate le autorimesse, non è avvenuta in conformità al regolamento condominiale, il quale all'art. 8 stabilisce che le spese delle parti comuni sono poste a carico di tutti i condomini secondo la tabella millesimale generale dell'allegato A), essendo stati indebitamente esentati alcuni condomini, in violazione della suddetta clausola regolamentare.

In ordine alle spese per l'assicurazione del fabbricato, l'attore evidenzia come dalla ripartizione della spesa sia stata esentata l'INPS, sebbene la stessa sia una condomina.

Ciò chiarito, in punto di diritto, va osservato che il vizio che connota la delibera condominiale che ripartisce le spese condominiali in violazione dei criteri di riparto stabiliti dalla legge o dal regolamento contrattuale intervenuto tra i condomini è quello dell'annullabilità della delibera, mentre, laddove la delibera proceda a una modifica permanente, anche per il futuro, dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese condominiali, si ha la nullità della delibera per impossibilità giuridica dell'oggetto, esulando dalla competenza assembleare il potere di modificazione dei criteri legali o convenzionali di riparto delle spese per le parti comuni (cfr. Cass. Civ. S.U. n. 9839/2021 secondo cui *“In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il*

futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicchè la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2)”).

In ordine all'individuazione dei beni condominiali, l'art. 1117 comma 1 n. 1) e 2) c.c. stabilisce: *“Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune”.*

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito che *“Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune (nella specie spazio esterno al fabbricato assimilato al cortile). Di tali parti l'art. 1117 cod. civ. fa un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa. La disposizione può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno in questi casi il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene vince l'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. Ma principalmente la norma può essere derogata dal titolo, vale a dire da un atto di autonomia privata che, espressamente, disponga un diverso regime delle parti di uso comune”* (Cass. Civ. n.

7889/2000; Cass. Civ. n. 8152/2001; Cass. Civ. n. 11195/2010; Cass. Civ. n. 20593/2018).

La ripartizione tra i condomini delle spese di conservazione e gestione dei beni condominiali è stabilita dall'art. 1123 c.c.

In base all'art. 1123 comma 1 c.c., *“Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”*.

Il secondo comma di tale articolo stabilisce che *“Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne”*.

La consolidata giurisprudenza di legittimità ha affermato la derogabilità dei criteri di riparto delle spese condominiali stabiliti dall'art. 1123 c.c., a condizione che tale deroga derivi da un accordo cui partecipano tutti i condomini (cfr. Cass. Civ. n. 21086/2022; Cass. Civ. S.U. n. 9839/2021; Cass. Civ. n. 4844/2017; Cass. Civ. n. 27233/2013), derogabilità che concerne anche il criterio sancito dal secondo comma di tale articolo (cfr. Cass. Civ. n. 6010/2019).

La deroga, come evidenziato in precedenza, non può essere disposta a maggioranza dall'assemblea, dovendosi compiere a mezzo di un accordo tra tutti i condomini (cfr. Cass. Civ. S.U. n. 9839/2021).

Va infine osservato che *“La domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini per un determinato motivo non consente al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato, l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente a quella questione in discussione indicata nell'ordine del giorno, né l'annullamento delle altre delibere adottate nella stessa adunanza, sia pure per la stessa ragione esplicitata dall'attore con riferimento alla deliberazione specificamente impugnata”* (Cass. Civ. n. 16675/2018).

Ciò chiarito, nel caso di specie, nell'edificio condominiale vi è un'area seminterrata, cui si accede dalla strada, superando un apposito cancello e percorrendo un'apposita rampa.

Nell'area sono pacificamente presenti autorimesse che non appartengono a tutti i condomini, ma solo a taluni di essi, vi è l'area di manovra per accedere alle singole autorimesse, un locale di deposito autoclave, un locale dove vi era la centrale termica, un vano pompa sommersa per smaltimento acque meteoriche e di scarico lavabo pilozzo e sono presenti vari dispositivi come il lavabo pilozzo in ceramica, la condotta idrica dal contatore condominiale alla cannella del lavabo pilozzo, il punto di deposito interrato di raccolta acque meteoriche e di scarico lavabo pilozza, le porte tagliafuoco REI, il pulsante di sgancio elettrico dei locali del seminterrato e il quadro elettrico di servizi generali al piano seminterrato.

In merito, va osservato che l'attore nel ricorso iniziale ha allegato che nell'area seminterrata sono presenti, oltre alle autorimesse di proprietà esclusiva, anche i suddetti beni, affermandone la natura condominiale; in particolare, l'attore ha allegato che i beni in esame sono i seguenti: *“Recinzione esterna prospetto principale su Via Aurelia Nord civ. 4; - Resede di marciapiede lungo il lotto edificato di CP_1 [...] - Cannello per passo carrabile - Accesso pedonale con relativo cancello Rampa di accesso al piano seminterrato - Area corsia di percorrenza - Locale di deposito autoclave - Locale ex centrale termica (oggi sala riunione condominiale) - Lavabo/pilozzo in ceramica - Condotta idrica dal contatore condominiale alla cannella del lavabo/pilozzo - Vano pompa sommersa per smaltimento acque meteoriche e di scarico lavabo pilozzo - Deposito interrato di raccolta acque meteoriche e di scarico lavabo/pilozza - Porte tagliafuoco REI - Pulsante di sgancio elettrico dei locali del seminterrato - Quadro elettrico di servizi generali al piano seminterrato”*, di cui l'attore ha fornito altresì documentazione fotografica (cfr. all. 11 fasc. attore).

Il convenuto non ha contestato che tali beni pertengano all'area seminterrata, né ha contestato la natura condominiale dei suddetti beni e anzi ne ha confermato tale natura nella terza memoria istruttoria, sicché è possibile affermare che, ferma la proprietà esclusiva delle singole autorimesse, i beni sopra elencati costituiscono oggetto di proprietà condominiale e pertengono al locale seminterrato.

In ordine alla ripartizione delle spese condominiali, deve rilevarsi che sussiste un regolamento condominiale del 18.11.1968 che le disciplina e che è stato pacificamente predisposto dal costruttore dell'edificio, approvato debitamente dall'assemblea dei condomini, e inserito negli atti di vendita delle unità esclusive, come allegato dall'attore e non contestato specificamente dal convenuto (cfr. all. 12 fasc. attore e all. 15 fasc. convenuto).

Secondo l'art. 2 del regolamento, viene predisposta la tabella millesimale A), allegata allo stesso, per la ripartizione delle spese imputabili agli alloggi e ai fondi, la tabella B), sempre allegata al regolamento, per la ripartizione delle spese imputabili alle sole autorimesse e la tabella C), allegata al regolamento, per la ripartizione delle spese imputabili al riscaldamento centrale.

Ciò posto, va osservato sin da ora che il CP_I convenuto ha allegato che sin dal 2000 l'assemblea dei condomini procede alla ripartizione delle spese comuni secondo le tabelle redatte dal Geom. Per_I tabelle A fino ad M), le quali sono state sempre usate senza contestazioni dai partecipanti all'assemblea per la redazione e approvazione dei bilanci condominiali, sicché le stesse dovrebbero ritenersi ormai vincolanti per il CP_I.

Le delibere impugnate sarebbero legittime in quanto si fonderebbero sull'utilizzo di tali tabelle che la nuova amministratrice ha acquisito dai precedenti amministratori.

Inoltre, il convenuto evidenzia come le tabelle allegate al regolamento del 1968 siano ormai vetuste e non conformi al reale stato dei luoghi, nel frattempo modificatisi.

Le deduzioni del **CP_I** non possono condividersi.

Come è stato evidenziato in precedenza, esula dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di modificare i criteri convenzionali di ripartizione delle spese condominiali, occorrendo a tale scopo un accordo tra tutti i condomini.

Da ciò deriva che l'eventuale adozione ad opera degli amministratori di tabelle non specificamente approvate all'unanimità dai condomini, ai fini della modificazione dei criteri convenzionali originariamente approvati da questi, e l'approvazione ad opera dell'assemblea di bilanci redatti in conformità a tali nuovi criteri non convenzionali non sono elementi sufficienti per ritenere operata una modifica valida ed effettiva dei criteri stabiliti nell'originario regolamento del 1968, in quanto una siffatta modifica esige l'accordo tra i condomini.

Né può ritenersi che sia equipollente a un siffatto accordo una prassi assembleare seguita per vari anni, non potendosi ritenere equivalenti le delibere adottate a maggioranza dall'assemblea e l'accordo negoziale dei condomini per la deroga ai criteri convenzionali di riparto delle spese, trattandosi di atti eterogenei tra di loro.

Peraltro, risulta documentalmente che le tabelle invocate dal condominio non siano mai state oggetto di accordo tra i condomini, essendo tale fatto affermato dalla stessa amministratrice condominiale nella relazione di accompagnamento ai bilanci contestati, redatta il 03.06.2022 (cfr. all. 5 fasc. convenuto).

In tale relazione, l'amministratrice infatti afferma che, dall'esame delle delibere adottate dal 1993 in poi, non risultano decisioni, adottate all'unanimità dei condomini, con cui si è proceduto all'approvazione delle nuove tabelle.

Ciò conferma che la deroga ai criteri convenzionali originari di riparto delle spese condominiali non è stata mai oggetto di approvazione unanime ad opera dei condomini, sicché la stessa non è mai avvenuta.

Ciò importa l'infondatezza della difesa svolta dal CP_I convenuto, secondo cui le tabelle adoperate per la redazione dei bilanci contestati, in quanto frutto di prassi ultradecennale, debbano ritenersi ormai vincolanti per l'assemblea.

Né assume rilievo il fatto che le tabelle contenute nel regolamento originario siano ormai obsolete e inidonee a rappresentare compiutamente la situazione di fatto venutasi a creare nell'edificio condominiale.

Invero, laddove i valori di una tabella millesimale, in base a eventi sopravvenuti, si discostino dai valori attuali delle unità esclusive, occorre procedere alla revisione giudiziale delle tabelle, nei limiti consentiti dall'art. 69 disp. att. c.c., e comunque è possibile, sempre in base a tale articolo di legge, procedere alla loro modificazione all'unanimità dei consensi dei condomini.

Dunque, la non aderenza di una tabella millesimale alla realtà fattuale dell'edificio condominiale non è sufficiente per affermare la loro caducazione.

Alla luce di quanto considerato, è necessario, pertanto, fare riferimento ai criteri di riparto delle spese contenuto nel regolamento condominiale e alle tabelle millesimali in esso contenute.

Ciò posto, proseguendo nell'analisi del contenuto del regolamento condominiale, l'art. 7 dello stesso sancisce il principio generale per cui ciascun condomino deve contribuire alle spese per la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle parti comuni, per le innovazioni necessarie e per la gestione dei servizi comuni, in coerenza con le disposizioni contenute negli artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c. appositamente richiamati.

L'art. 8 stabilisce che le spese per le parti comuni a tutti i condomini, quali le fondamenta, i muri maestri, i pilastri travi, il lastrico solare, i rivestimenti, le

fognature, il telefono, la luce, la forza motrice, i canali di scarico ed altri servizi fino all'allacciamento delle singole proprietà, verranno suddivise in base ai millesimi della tabella A).

L'art. 9 completa la disciplina convenzionale dei criteri di riparto delle spese condominiali.

Si stabilisce che per le spese relative alla manutenzione delle scale si faccia applicazione dei criteri del codice civile (lett. A); le spese di pulizia quotidiana e di manutenzione ordinaria e quelle di illuminazione sono ripartite secondo le tabelle millesimali allegate al regolamento (lett. B); le spese relative alla manutenzione e riparazione dell'impianto centrale di riscaldamento sono ripartite secondo le tabelle millesimali, mentre le spese di esercizio secondo la tabella dell'allegato C) (lett. C); il punto D dell'art. 9 regola compiutamente la ripartizione delle spese dell'ascensore condominiale; infine, il punto E dell'art. 9 stabilisce che, per ogni spesa non disciplinata specificamente dal regolamento, si applica la normativa in materia di condominio del codice civile.

Dalla lettura congiunta delle clausole sopra richiamate si desume che i criteri di riparto delle spese condominiali sono disciplinati, prima di tutto, dal regolamento condominiale appena richiamato e dalle allegate tabelle millesimali, mentre, per ogni spesa non specificamente disciplinata dal regolamento, si applica la disciplina codicistica.

Va osservato che alcuna delle disposizioni descritte richiama espressamente la tabella delle autorimesse dell'allegato B, la quale si applica, conseguentemente, in ogni caso in cui le clausole regolamentari rinviano genericamente alle tabelle millesimali vigenti.

Inoltre, stante la clausola residuale dell'art. 9 lett. E del regolamento, deve ritenersi che l'applicazione dei criteri di riparto in esso sanciti sia tassativa e, in

caso di lacuna regolamentare, debba trovare applicazione la disciplina legislativa.

Ciò chiarito, in merito al locale seminterrato, le delibere impugnate stabiliscono quanto segue.

Il consuntivo del 2019 individua come spese del locale seminterrato le spese “Enel garage e cancello”, la pulizia degli spazi seminterrati, la Tosap e le spese di riparazione del cancello (cfr. all. 3 fasc. attore).

Il consuntivo del 2020 individua come spese del locale seminterrato le spese “Enel garage e cancello”, la pulizia degli spazi seminterrati, la Tosap e le spese di controllo degli estintori (cfr. all. 4 fasc. attore).

Il consuntivo del 2021 individua come spese del locale seminterrato le spese “Enel garage e cancello”, la pulizia degli spazi seminterrati, la Tosap, le spese di riparazione del cancello e quelle per controllo degli estintori (cfr. all. 5 fasc. attore).

Infine, il preventivo di spesa per il 2022 individua come spese del locale seminterrato le spese “Enel garage e cancello”, la pulizia degli spazi seminterrati, la Tosap e le spese per il controllo degli estintori (cfr. all. 6 fasc. attore).

Secondo la prospettazione dell’attore, le spese del locale seminterrato, contenendo questo locali di proprietà **CP_2** devono ripartirsi tra tutti i condomini secondo la tabella millesimale generale (all. A del regolamento) e ciò in ragione dell’art. 8 del regolamento in precedenza richiamato, sicché le delibere sarebbero viziose in quanto i bilanci consuntivi approvati esonerano dalle spese imputate al locale seminterrato le proprietà dei condomini **Per_2**

[...] **Persona_3**, **Persona_4** (poi **Per_5**, **Persona_6** e INPS.

Il **CP_1** convenuto giustifica l’esclusione sostenendo che ciò sia conseguenza dell’applicazione dell’art. 1123 comma 2 c.c., che impone di

commisurare la ripartizione delle spese alle cose comuni che servono in modo diverso i condomini in base al tasso di utilità ricevuta e comunque ne afferma la conformità al regolamento contrattuale, in coerenza con le tabelle contenute nell'allegato B).

Ebbene, sul punto va osservato che l'art. 8 del regolamento condominiale non contiene alcun riferimento ai locali del seminterrato contenenti le autorimesse di proprietà esclusiva dei condomini, sicché tale clausola non appare applicabile al caso di specie.

Del resto, l'art. 8, nel regolare il riparto delle spese sulle parti comuni richiamate, che sono – si ripete – le fondamenta, i muri maestri, i pilastri travi, il lastrico solare, i rivestimenti, le fognature, il telefono, la luce, la forza motrice, i canali di scarico ed altri servizi fino all'allacciamento delle singole proprietà, rinvia alla tabella dell'allegato A), concernente gli alloggi e i fondi e non alla tabella dell'allegato B) che concerne le spese imputabili alle autorimesse (art. 2 del regolamento).

Dunque, l'art. 8 del regolamento, che l'attore assume essere stato violato dalle delibere impugnate per la ripartizione delle spese del locale seminterrato, non appare pertinente a tale porzione dell'edificio condominiale e pertanto non appare incidere sulla legittimità delle delibere impugnate.

Va osservato per completezza di analisi che le spese inerenti agli spazi comuni funzionali alla fruizione delle autorimesse appaiono regolate dalla tabella millesimale dell'allegato B), il quale, come si evince dall'art. 2 del regolamento, si applica per la ripartizione delle spese “imputabili alle sole autorimesse”.

Come si è evidenziato in precedenza, il fondamento dei criteri di riparto delle spese condominiali è la connessione di accessorietà che esiste tra la parte comune e la proprietà esclusiva, elemento che giustifica l'imposizione al condomino della contribuzione alle spese di conservazione della parte comune.

Ciò importa che, in coerenza con i principi generali in materia condominiale, la locuzione contenuta nell'art. 2 del regolamento deve intendersi nel senso che la tabella dell'allegato B) deve trovare applicazione per la ripartizione delle spese inerenti alle parti comuni dell'edificio che sono strettamente funzionali al godimento e alla fruizione delle autorimesse, non potendo quindi applicarsi anche a parti comuni che non hanno tale specifica relazione di accessorietà con le autorimesse, operando in tali casi la tabella generale dell'allegato A).

Ciò chiarito, la ripartizione delle spese dell'area seminterrata deve effettuarsi, alla luce di una lettura sistematica delle clausole regolamentari, distinguendo le spese di manutenzione ordinaria, di pulizia giornaliera e di illuminazione delle porzioni funzionali al godimento delle autorimesse, da ripartirsi secondo la tabella millesimale dell'allegato B in ragione della clausola della lettera B dell'art. 9 del regolamento, che rinvia genericamente alle tabelle millesimali vigenti, e per le porzioni non aventi il suddetto vincolo di accessorietà con le autorimesse mediante la tabella millesimale dell'allegato A) del regolamento, sempre in base all'art. 9 lett. B dello stesso; le altre spese relative al locale seminterrato, in ragione dell'art. 9 lett. E del regolamento, devono regolarsi secondo i criteri generali dettati dal codice civile (art. 1123 c.c.), in quanto prive di specifica disciplina convenzionale.

Le considerazioni svolte importano che un eventuale vizio delle delibere di approvazione dei bilanci per cui è causa possono trovare fondamento nell'art. 9 del regolamento e nei criteri legali sanciti dall'art. 1123 c.c., non invece nell'art. 8 del regolamento, come invece ha dedotto l'attore, né è possibile affermare l'applicazione *tout court* dei criteri generali della tabella millesimale dell'allegato A) del regolamento, come allegato dall'attore.

Nondimeno, poiché quest'ultimo non ha allegato alcuna violazione dell'art. 9 del regolamento o dei criteri legali dell'art. 1123 c.c. in capo alle delibere

impugnate, tali eventuali vizi non possono costituire oggetto del presente giudizio, alla luce dei principi di diritto in precedenza richiamati.

Per le ragioni enunciate, il motivo di impugnazione proposto dall'attore, in relazione alle spese del locale seminterrato non appare fondato.

In secondo luogo, l'attore contesta l'esenzione del condomino INPS dal riparto delle spese inerenti al premio dell'assicurazione stipulata dal condominio per i rischi di danneggiamento del fabbricato condominiale.

Il CP_1 convenuto ha eccepito che la polizza assicurativa non ha tra i beneficiari l'INPS, il quale gode di un sistema di assicurazioni pubbliche per i rischi di danneggiamenti dei suoi immobili, con conseguente impossibilità di porre a carico dello stesso le spese inerenti all'assicurazione sopra indicata.

Il motivo proposto dall'attore è fondato.

Va osservato che la polizza assicurativa per cui è causa concerne la copertura dei rischi inerenti ai danni materiali e diretti subiti dall'edificio condominiale, compresi quelli derivanti da incendio, fulmini, esplosioni e caduta di corpi volanti, nonché i pregiudizi derivanti da responsabilità del CP_1 verso i terzi derivanti da cose condominiali (cfr. all. 18 fasc. convenuto).

Risulta che la copertura assicurativa non concerne la porzione di fabbricato di proprietà esclusiva dell'INPS (cfr. all. 19 fasc. convenuto).

Ebbene, deve ritenersi che le spese relative al premio dell'assicurazione conclusa dal condominio per la copertura dei rischi concernenti l'edificio condominiale è una spesa per la conservazione delle parti condominiali, mirando a preservarne l'integrità, e, come tali, devono ricadere su tutti i condomini.

Né rileva che il condomino INPS ha un proprio sistema di coperture assicurative per eventuali danni al proprio fabbricato, come allegato dal CP_1 convenuto.

Invero, l'assicurazione conclusa dal **CP_1** è volta alla preservazione non delle unità esclusive, bensì dell'edificio condominiale e, dunque, anche delle parti comuni, sicché ogni condomino è tenuto a concorrere alle spese assicurative in esame, non potendosi sottrarre all'obbligo di contribuzione alle spese di conservazione dell'edificio **CP_2** (art. 1118 comma 3 c.c.).

Pertanto, sebbene sia facoltà del singolo condomino quella di concludere contratti di assicurazione a protezione della propria unità immobiliare, ciò non può comportare l'esenzione dall'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle cose condominiali, quali sono le spese per l'assicurazione contro i rischi di danneggiamento del fabbricato condominiale.

Né può ritenersi che non vi sia alcun interesse del condomino che conclude un contratto di assicurazione contro i danni alla propria unità esclusiva alla conclusione di un contratto di assicurazione contro i danni all'edificio condominiale, posto che è comunque interesse del **CP_1** preservare le parti comuni, essendo queste legate alle unità esclusive da nesso di accessorietà, in quanto funzionali all'esistenza e al godimento di queste ultime. Peraltro, il regolamento condominiale non contiene alcuna esenzione dal contributo alle spese assicurative in favore del condomino INPS.

Ciò posto, deve ritenersi che, in assenza di una clausola del regolamento condominiale volta a disciplinare specificamente il riparto delle spese delle assicurazioni concluse dal condominio, deve farsi applicazione del criterio sancito dall'art. 1123 comma 1 c.c., applicabile in ragione del rinvio alla normativa codicistica effettuato dall'art. 9 lett. E) del regolamento condominiale, secondo i valori contenuti nella tabella millesimale generale dell'allegato A).

Nel caso di specie, poiché i bilanci consuntivi e quello preventivo, approvati con le delibere impugnate, esentano il condomino INPS dal pagamento delle spese dell'assicurazione conclusa dal condominio, essi applicano

scorrettamente i criteri legali e convenzionali di ripartizione delle spese di conservazione delle parti comuni, sicché le delibere impugnate vanno annullate per tale motivo, come dedotto dall'attore.

In conclusione, vanno annullate le delibere di approvazione dei bilanci consuntivi del 2019, 2020, 2021 e del preventivo del 2022 approvate dall'assemblea del CP_I convenuto in data 15.06.2022 per i motivi enunciati.

Va precisato che, sebbene le contestazioni operate dall'attore in ordine ai bilanci approvati dall'assemblea concernono solo le specifiche spese in precedenza enunciate, le delibere impugnate vanno totalmente annullate, non potendosi rimodulare in sede giudiziale le spese condominiali, trattandosi di potere riservato all'assemblea dei condomini la cui discrezionalità va sempre preservata (cfr. Cass. Civ. n. 15320/2022).

Infine, l'attore domanda accertarsi la decadenza dal termine di cui all'art. 1137 cod. civ. per l'impugnazione della delibera del 24.09.2021, previa verifica dell'ipotetica annullabilità, e non nullità, della delibera medesima e, per l'effetto, dichiararla valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Secondo l'attore, all'assemblea del 24.09.2021 sono stati applicati criteri di riparto delle spese a bilanci specifici e non si è proceduto alla modifica anche per il futuro delle tabelle, sicché eventuali vizi inerenti alla scorretta ripartizione delle spese condominiali andavano fatti valere con l'impugnazione prevista dall'art. 1137 c.c. entro il termine di decadenza di trenta giorni.

Secondo l'attore, non risultando impugnazioni delle delibere adottate alla suddetta assemblea, le stesse sono ormai valide.

La domanda va dichiarata inammissibile per difetto di interesse ad agire.

Ai sensi dell'art. 100 c.p.c., per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse.

La giurisprudenza di legittimità ha chiarito, con specifico riferimento alle azioni di mero accertamento, che *“L'interesse ad agire è un requisito della domanda consistente nell'esigenza di ottenere un risultato utile giuridicamente apprezzabile e non conseguibile senza l'intervento del giudice e, nelle azioni di mero accertamento, presuppone uno stato di incertezza oggettiva in ordine alla sussistenza di un diritto, senza che sia però necessaria la sua attuale lesione, e ciò quand'anche la contestazione al riguardo risulti a seguito della proposizione del giudizio”* (Cass. Civ. n. 8464/2011; Cass. Civ. n. 13556/2008; Cass. Civ. n. 4496/2008).

Ciò posto, ai sensi dell'art. 1137 comma 1 c.c. la delibera condominiale è immediatamente efficace per tutti i condomini e, in caso di delibera adottata in violazione di legge o regolamento, la stessa va impugnata dal CP_I entro il termine di decadenza di trenta giorni dalla data (per i dissenzienti e astenuti) o dalla comunicazione della delibera (per gli assenti).

La decadenza dall'azione di annullamento è oggetto di un'eccezione che non è rilevabile d'ufficio ma deve essere eccepita dalla parte interessata al rigetto della domanda di annullamento (cfr. Cass. Civ. n. 15131/2001).

Dunque, l'accertamento della decadenza prevista dall'art. 1137 comma 2 c.c. presuppone l'esperimento, ad opera di un condomino, dell'azione di annullamento di una delibera e l'eccezione tempestiva del condominio nel giudizio di annullamento.

In mancanza di impugnazione, la delibera assembleare è efficace.

Alla luce dei principi enunciati, va escluso che sussista un interesse concreto, attuale e specifico dell'attore ad accertare che la delibera assunta all'assemblea del 24.09.2021 sia definitivamente valida, stante la decadenza dal termine per impugnare.

Invero, è pacifico che nessun condomino ha impugnato concretamente le delibere assunte in detta assemblea, sicché l'efficacia delle stesse non è infirmata da alcuna iniziativa giudiziaria.

Inoltre, la decadenza dall'azione di annullamento non può essere accertata preventivamente, trattandosi di eccezione riservata al condominio convenuto nel giudizio di annullamento, sicché la questione della decadenza presuppone l'esperimento di un'azione di annullamento della delibera del 24.09.2021, che invece non sussiste.

Né un interesse ad accertare la non annullabilità delle delibere adottate il 24.09.2021 può fondarsi in ragione di una asserita immodificabilità della delibera assembleare non tempestivamente impugnata.

Invero, va ritenuto sempre persistente il potere dell'assemblea di revocare o modificare una delibera precedentemente assunta o di sostituirla con una nuova, nel qual caso, se la sostituzione avviene in corso di giudizio di annullamento, se la nuova delibera ha identico contenuto di quella pregressa e rimuove il vizio di annullabilità, si ha cessazione della materia del contendere (cfr. Cass. Civ. n. 10847/2020; Cass. Civ. n. 20071/2017).

Né rilevano le valutazioni offerte dall'amministratrice condominiale nella relazione del 03.06.2022, trattandosi di valutazioni personali di quest'ultima, inidonee a mettere in discussione l'efficacia di una delibera annullabile non impugnata.

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte, non essendo state impuginate le delibere assunte dall'assemblea il 24.09.2021 e non sussistendo impedimento alla loro successiva modifica, revoca o sostituzione ad opera dell'assemblea, deve escludersi che sussista un concreto ed effettivo interesse dell'attore ad accertare l'avvenuta decadenza dall'azione di annullamento e la validità delle delibere stesse.

Ciò importa l'inammissibilità della domanda di accertamento dell'attore per difetto di una condizione dell'azione.

La soccombenza reciproca delle parti importa la compensazione delle spese processuali.

P.Q.M.

il Tribunale di Grosseto, definitivamente pronunciando, sulla causa civile iscritta a R.G. n. 2059/2022 e vertente tra le parti di cui in epigrafe, disattesa ogni contraria istanza e deduzione, così provvede:

- 1) annulla le delibere di approvazione dei bilanci consuntivi del 2019, 2020, 2021 e del preventivo del 2022 adottate dall'assemblea del CP_I convenuto in data 15.06.2022 per i motivi indicati in motivazione;
- 2) dichiara inammissibile la domanda di accertamento del punto 2) delle conclusioni contenute nel ricorso di parte ricorrente;
- 3) compensa le spese processuali.

Grosseto, 27.01.2025

IL GIUDICE

Dott. Valerio Medaglia