

N. 10970/2022 R.C.

N.....Sent.

N.....Cron.

N.....Rep.

Oggetto:



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI GENOVA
TERZA SEZIONE CIVILE**

In persona del GOP dott. ssa Chiara Daniela Fioravanti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 10970/2022 promossa da :

Parte_1 C.F. *C.F._1*) *Parte_2* (c.f.

C.F._2 , *Parte_3* (c.f. *C.F._3*), *Parte_4*

[...] (c.f. *C.F._4*),

elettivamente domiciliati in Indirizzo Telematico, presso lo studio degli avv .ti

Parte_5 , (C.F. *C.F._5* e *Parte_6* C.F.

C.F._6) che li rappresentano e difendono in forza di mandato in atti

PARTE ATTRICE

CONTRO

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_1*)

elettivamente domiciliato in VIA 16121 GENOVA presso lo

studio degli Avvocati [REDACTED] (Cod. Fisc. [REDACTED] C.F._7
e [REDACTED] (C.F.: [REDACTED] C.F._8 che lo rappresentano e difendono
in forza di mandato in atti.

PARTE CONVENUTA

Conclusioni

Parre attrice: “*Voglia il Tribunale Civile di Genova, contrariis reiectis,*

1) *in via preliminare e/o pregiudiziale, sospendere la delibera del [REDACTED] CP_2
[...]* del 28 maggio 2022, limitatamente al punto 4 dell’ordine del giorno, per i
motivi illustrati nel corso del giudizio;

2) *in via principale, accertare e dichiarare la nullità e/o annullamento e/o invalidità
e/o inefficacia della delibera del Condominio [REDACTED] CP_1 del 28 maggio 2022,
limitatamente al punto 4 dell’ordine del giorno, per i motivi illustrati nel corso del
giudizio.*

*Con condanna al pagamento delle spese di lite del presente giudizio e del
procedimento di mediazione obbligatoria n. 491/2022 già pendente davanti
all’Organismo di Mediazione presso l’Ordine degli Avvocati di Genova”.*

Parte convenuta: “*Voglia il Tribunale Illustrissimo, disattesa ogni contraria istanza,
eccezione e difesa,*

1. *Nel merito in via principale: respingere le domande di parte attrice perché
infondate in fatto e in diritto non avendo la delibera oggetto di impugnazione alcuna
efficacia esecutiva in ordine alla modifica del regolamento e alla ripartizione delle
spese bensì il contenuto della stessa era limitato alla redazione di un documento che
sarebbe poi stato sottoposto al vaglio dell’assemblea;*

2. *In via istruttoria: con riserva di ulteriormente dedurre e produrre, nonché di
articolare mezzi di prova e di indicare testi nei termini di legge.*

In ogni caso, con vittoria di spese e competenze professionali, oltre rimborso forfettario 15%, IVA e C.P.A. come per legge”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1) I sigg.ri **Parte_1** **Parte_2** **Parte_3** e **Parte_4**, in qualità di condomini del **Controparte_3** Genova, hanno ritenuto di impugnare la delibera assunta in data 28 maggio 2022 dall'Assemblea del prefato Condominio nella parte in cui, al punto 4 dell'o.d.g, viene deciso di esonerare la società **Controparte_4** dalle spese di manutenzione ordinaria del giardino condominiale e di affidare ad un legale ed al Consiglio del **CP_2** l'incarico di assistere l'Amministratore e redigere un documento attuativo di tale decisione.

Assumono gli attori:

-che la società **Controparte_4** (v. prod. n. 1) è il soggetto che aveva eseguito la ristrutturazione integrale dell'edificio costituente il **Controparte_2** ed è tuttora proprietaria di unità immobiliari all'interno del fabbricato (con una quota di partecipazione millesimale pari a 176,23/1.000), nonché proprietaria di box e posti all'interno dell'autorimessa sottostante il **CP_2**

-che il Condominio **CP_1** è amministrato dalla **Controparte_5**
[...] in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. **Pt_7**
[...] ;

-che il Regolamento contrattuale condominiale (v. prod. n. 2) prescrive, tra le altre cose, che:

i. il Regolamento *“non potrà essere modificato che con la volontà di unanime di tutti i Condomini”* (art. 7);

ii. *“nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti sulle cose comuni, nonché all'uso dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle relative spese di manutenzione e gestione”* (art. 16 comma 2);

iii. “vanno ripartite in base ai millesimi generali le spese: [...] 8. Manutenzione ordinaria e straordinaria del verde condominiale” (art. 18).

-che alla riunione del 28.5.2022 (v. prod. n. 3), l'Assemblea condominiale, discutendo del punto 4 dell'ordine del giorno, con voto contrario di 18 condomini (tra cui gli odierni attori) rappresentanti 210,97/1.000, deliberava quanto segue: “Il principio di esonerare la CP_4 (finché la proprietà sarà destinata ad attività commerciali come attualmente con il Bingo) dalle spese di manutenzione ordinaria del giardino Condominiale è accettato. Al fine di redigere - entro il 30 Settembre 2022- un atto che regolamenti l'attuazione di tale ipotesi si dà mandato all'Amministratore affinché, assistito dai Consiglieri e da Legale, rediga, d'intesa con i Legali della CP_4 un documento (che regolamenti la ripartizione di spese ordinarie e straordinarie) da sottoporre alla approvazione della prossima Assemblea per la sua attuazione. L'Assemblea vota come segue: contrari i sig.ri Pt_8 e Pt_1 anche a nome dei propri deleganti come da elenco sotto riportato. Tutti gli altri favorevoli”;

-che tale delibera risulta illegittima in quanto assunta senza il voto unanime dell'Assemblea (in violazione dell'art. 7 del Regolamento), nonché adottata con voto determinante di un soggetto (la società Controparte_4 in posizione di manifesto conflitto d'interessi e, comunque, viziata da eccesso di potere, vista l'arbitraria procedura decisionale seguita;

-che l'Amministrazione del Controparte_2 trasmetteva il verbale assembleare solo alle ore 23:13 del 23 giugno 2022 e cioè, di fatto, nel giorno in cui cadeva il patrono della città, a soli 3 giorni dalla scadenza del termine per impugnare (lunedì 27 giugno 2022) ed in pieno periodo festivo (v. prod. n. 4);

-che gli odierni attori proponevano impugnazione in data 27 giugno 2022 mediante avvio della procedura di mediazione obbligatoria n. 491/2022 davanti all'Organismo di Mediazione presso l'Ordine degli Avvocati di Genova (v. prod. n. 5) e, in pari data, notificavano la domanda di mediazione al CP_2 ai sensi dell'art. 5, comma 6, d.lgs. 28/2010 (v. prod. n. 6);

-che all'incontro di mediazione del 4 novembre 2022, il Mediatore, preso atto della manifestata intenzione del Condominio di non aderire alla procedura, redigeva verbale di mancata partecipazione (v. prod. n. 7) comunicato e depositato il 9 novembre 2022, presso la segreteria dell'Organismo di Mediazione ai sensi dell'art. 5, comma 6, d.lgs. 28/2010 (v. prodd. nn. 8 e 9).

In forza di tali assunti gli attori hanno ritenuto di agire in questa sede al fine di sentir accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullamento e/o l'inefficacia della delibera di cui al punto 4 dell'o.d.g.

Si è costituito il **CP_2**, contestando l'assunto attoreo di cui chiede il rigetto.

Osserva il convenuto:

-che parte attrice ha erroneamente interpretato la delibera Condominiale del 28.05.2022 sub 4 o.d.g. attribuendo alla stessa efficacia immediata. mentre in realtà l'assemblea aveva deciso che venisse redatto, *"d'intesa con i legali della CP_4*

[...] un documento che regolamenti la ripartizione di spese ordinarie e straordinarie da sottoporre all'approvazione della prossima assemblea per la sua attuazione".

-che pertanto l'assemblea in data 28.05.2022 non approvava una modifica al Regolamento di condominio bensì rimandava all'esame dell'assemblea e alla sua eventuale approvazione, l'atto che avrebbe potuto attuare tale modifica;

-che quindi tale delibera non interviene nel mutamento dei criteri di ripartizione delle spese di condominio né sui diritti dei singoli condomini, lasciando la situazione immutata sino alla prossima assemblea;

- che nella denegata ipotesi in cui si ritenesse che il principio espresso dall'assemblea di condominio in data 28.05.2022 abbia un immediata efficacia nella ripartizione delle spese, deve osservarsi che se da un lato la contribuzione delle spese di amministrazione di un bene è strettamente connesso all'utilizzo dello stesso, dall'altro lato coloro che oggi impugnano la delibera sono gli stessi che hanno deliberato la limitazione e/o l'interdizione all'utilizzo del giardino condominiale alla stessa **Controparte_4** (doc.n.3);

-che il **CP_2** ha comunque convocato un assemblea ordinaria e straordinaria indicando al punto 2 dell'ODG la revoca parziale della delibera assunta in data 28 Maggio 2022 oggetto di impugnazione di talchè, avendo la revoca efficacia ex tunc, gli effetti già prodotti dalla delibera revocata saranno resi nulli.

Il Condominio chiede pertanto il rigetto dell'impugnativa attorea.

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio tra gli attori ed il **CP_2** convenuto, con ordinanza del 27.04.2023, il Giudice riteneva inidonea a definire il giudizio l'eccezione di difetto di legittimazione passiva del convenuto, formulata dagli attori sull'assunto che non risultava allegata la delibera che autorizzava l'amministratore a resistere nel presente giudizio, e concedeva i termini per il deposito delle memorie *ex art. 183, comma VI, c.p.c.*

A seguito del deposito delle memorie istruttorie e ritenuta la causa matura per la decisione, la stessa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni con termine sino al 05.06.2024 per il deposito di note scritte *ex art 127 ter c.p.c.*

Lette le note scritte depositate dai difensori delle parti, con ordinanza del 13.06.2024 il Giudice tratteneva la causa in decisione, concedendo i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, decorrenti dal ricevimento della comunicazione del provvedimento.

2) Così delineate le posizioni delle parti e l'iter processuale e passando ad esaminare l'eccezione di difetto di legittimazione passiva del **CP_2**, sollevata dagli attori, sull'assunto che non risulta allegata la delibera che autorizza l'amministratore a resistere nel presente giudizio, si richiama il proprio provvedimento in data 27.4.2023.

Tale eccezione non appare condivisibile, stante il consolidato orientamento della Suprema Corte a mente del quale *“l'amministratore di un condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che non esorbitano*

dalle sue attribuzioni, agli effetti dell'articolo 1131 c.c., commi 2 e 3, (quale, nella specie, la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino), non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ed un'eventuale delibera sul punto avrebbe il significato di mero assenso alla scelta già validamente effettuata dall'amministratore (cfr. Cass 12806/2019, Cass n. 10865/2016, Cass., n. 13504/1999, Cass., n. 22294/2004).

3) Svolta questa doverosa premessa e passando ad esaminare il merito dell'impugnativa attorea, la stessa appare fondata e deve essere accolta in forza delle ragioni di cui in appresso.

In primo luogo, alla luce del tenore della verbalizzazione impugnata, emerge all'evidenza come la stessa concreti una vera e propria decisione idonea a produrre immediatamente effetti, se non impugnata e sospesa.

Si legge nel verbale del 28.5.2022 (prod 3 attori) sub 4 o.d.g. che *“Il principio di esonerare la CP_4 (finché la proprietà sarà destinata ad attività commerciali come attualmente con il Bingo) dalle spese di manutenzione ordinaria del giardino Condominiale è accettato. Al fine di redigere - entro il 30 Settembre 2022- un atto che regolamenti l'attuazione di tale ipotesi si dà mandato all'Amministratore affinché, assistito dai Consiglieri e da Legale, rediga, d'intesa con i Legali della CP_4 un documento (che regolamenti la ripartizione di spese ordinarie e straordinarie) da sottoporre alla approvazione della prossima Assemblea per la sua attuazione. L'Assemblea vota come segue: contrari i sig.ri Pt_8 e Pt_1 anche a nome dei propri deleganti come da elenco sotto riportato. Tutti gli altri favorevoli”*.

Tale decisione è pertanto presa dall'Assemblea condominiale, con voto contrario di 18 condomini (tra cui gli odierni attori) rappresentanti 210,97/1.000.

L'inizio di tale verbalizzazione è chiarissimo: il principio di esonerare la CP_4 l... dalle spese di manutenzione ordinaria del giardino condominiale è accettato.

Ciò vuol dire che già in questa sede l'assemblea approva di introdurre un nuovo criterio valido per il futuro ovvero quello di esonerare un condomino da determinate

spese, salvo riservarsi di verificare come attuarlo nell'ambito del regolamento di condominio, definendo con chiarezza l'attribuzione di spese ordinarie e straordinarie.

In buona sostanza con la decisione in oggi censurata l'assemblea non si è limitata a rinviare la questione a successiva adunanza ma ha posto in essere una manifestazione di volontà concreta ed attuale, volta ad introdurre un nuovo criterio di riparto spese valido per il futuro ed immediatamente efficace, in aperto contrasto con le disposizioni di cui al regolamento condominiale prodotto (prod 2), la cui natura contrattuale è già esplicitata all'art 1 ove si legge *“(...)in particolare in considerazione della natura contrattuale del presente regolamento, negli articoli che seguono verranno apposte limitazioni al diritto di proprietà individuale e all'uso delle cose comuni, configurando dei veri e propri oneri reali gravanti sul diritto di proprietà individuale e di comproprietà sulle parti comuni”*.

La natura contrattuale di detto regolamento è altresì affermata dagli attori sin dall'atto di citazione e non tempestivamente contestata dal CP_2 convenuto. All'art 7 del suddetto regolamento si legge poi che *“Il presente contratto-regolamento viene allegato all'atto di compravendita delle unità immobiliari partecipanti al Condominio ed è vincolante per gli acquirenti che con la firma dell'atto, dichiarano di accettarlo e riconoscono che non potrà essere modificato che con la volontà unanime di tutti i condomini”*.

Inoltre l'art 16 comma 2 prescrive che *“nessun condomino, neppure rinunciando ai suoi diritti sulle cose comuni, nonché all'uso dei servizi comuni, potrà sottrarsi al suo obbligo di concorrere alle relative spese di manutenzione e gestione”* (art. 16 comma 2), mentre l'art 18, in punto spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde condominiale (punto 8), precisa che le stesse *“vanno ripartite in base ai millesimi generali”*.

A fronte del tenore delle clausole suddette e della natura contrattuale del regolamento che le contiene, non pare revocabile in dubbio che il principio di escludere la

Controparte_6 dalle spese di manutenzione ordinaria del giardino, la cui contribuzione, al pari degli altri condomini, è invece prevista nel regolamento condominiale contrattuale, richiede l'adozione all'unanimità dei partecipanti al condominio, trattandosi di clausola di contenuto negoziale concernente il criterio di riparto spese, in deroga a quella vigente e formulata a modifica di un regolamento contrattuale.

Si richiama sul punto giurisprudenza consolidata della Suprema Corte (Cass. Sez. Un. 4806/2005 e Cass Sez. Un. 3983/2021 a mente della quale *“sono nulle le delibere con cui, 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, nn. 2) e 3), c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario”*.

Non appare infine dirimente quanto osservato dal convenuto, in merito al fatto che nell'adunanza del 8.11.2018 si sarebbe deliberata la limitazione e/o l'interdizione all'utilizzo del giardino condominiale alla stessa *Controparte_4* (doc.n.3).

Ed infatti, da un lato non pare ravvisabile una consequenzialità tra la delibera in oggi impugnata e quella del 2018 atteso che quest'ultima delibera non impedisce alla Condolina *Controparte_4* l'utilizzo del giardino, ma si riferisce solo *“ai clienti dei locali pubblici”* e, dall'altro lato, come si è detto, a fronte della natura contrattuale del regolamento e delle clausole ivi previste, la decisione di escludere un condomino dalla contribuzione alle spese di un bene comune richiede comunque la relativa assunzione all'unanimità, risolvendosi, di fatto, nell'introduzione di un criterio di riparto spese in deroga a quanto contrattualmente previsto.

In forza delle argomentazioni sopra esposte l'impugnativa attorea appare fondata e la delibera in data 28.5.2022 sub 4 o.d.g. deve essere dichiarata nulla.

L'accoglimento di tale motivo di censura travolge l'intero deliberato sub 4 come impugnato e assorbe e rende superflua ogni ulteriore pronuncia sugli altri motivi di censura.

4) Dal verbale di mediazione con esito negativo del 4.11.2022 (prod 7 attori) emerge che il CP_2 convenuto non ha provveduto a partecipare senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, attivato prima dell'instaurazione della presente causa.

Di talchè il CP_2, visto l'art 8 comma 4 bis DLVO 28/2010 (applicabile *ratione temporis*), deve essere condannato al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

5) In merito infine alle spese di lite le stesse, liquidate alla luce del DM 10.3.2014 come modificato con DM 147/2022 e parzialmente ridotte a fronte della non particolare complessità giuridica della causa, sono poste a carico del convenuto soccombente, ivi comprese quelle della fase di mediazione

PQM

Il Tribunale di Genova, in composizione monocratica Giudice Dott.ssa Chiara Daniela Fioravanti, definitivamente pronunciando nella causa vertente tra i sigg.ri Parte_1 Parte_2 Parte_3 e Parte_4 (attori) ed il COND. in Genova, in persona dell'amministratore *pro tempore* (convenuto), disattesa ogni altra eccezione, deduzione e istanza:

-dichiara nulla la delibera in data 28.5.2022 sub 4 o.d.g., per le ragioni di cui in parte motiva;

-visto l'art 8 comma 4 bis DLVO 28/2010 condanna il convenuto [...]

Controparte_7 in persona dell'amministratore *pro tempore*, che non ha partecipato al procedimento di mediazione obbligatoria senza

giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio;

-condanna il CP_2 convenuto a corrispondere agli attori le spese di lite, liquidate in € 548,00 per esborsi ed € 5.261,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie ex art 2, IVA e CPA come per legge per le ragioni di cui in parte motiva.

Genova 02/11/2024

Il GOP

Dott.ssa Chiara Daniela Fioravanti