

Trib. Piacenza 4 maggio 2021 n. 224

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Parte attrice ha impugnato la delibera dell'assemblea del Condominio convenuto - riunitasi in seconda convocazione in data 27.03.2018 - relativamente al punto 4 dell'ordine del giorno avente ad oggetto la "bonifica cisterna del gasolio e suo criterio di riparto, come da preventivi allegati" : l'attrice - asserendo che tale deliberazione rientrava tra quelle in relazione alle quali l'art.1136, 4° comma c.c. richiede l'approvazione con un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio - ha chiesto, previa sospensione, la declaratoria di nullità, annullabilità, inesistenza, invalidità, inefficacia o come meglio della predetta delibera.

In particolare l'attrice ha contestato la correttezza del conteggio dei voti eseguito in assemblea nel quale, a suo dire, erano stati ricompresi condomini da ritenersi non legittimati al voto perché privi di delega ovvero computando voti su delega violativa delle previsioni del regolamento condominiale o rilasciata da soggetto che difettava del potere di delegare,

Deduceva quindi l'attrice che il conteggio dei condomini intervenuti e dei millesimi, tenuto conto di tali rilievi, non consentiva il raggiungimento del quorum deliberativo richiesto dal citato art.1136, 4° comma cpc

Il Condominio convenuto si è costituito chiedendo il rigetto dell'istanza di sospensiva della delibera impugnata, la declaratoria di nullità della citazione per genericità ed indeterminazione della domanda nonché nel merito il rigetto dell'impugnativa.

Rigettata l'istanza di sospensiva per la ritenuta mancata prova del requisito del periculum in mora, la causa - ritenuta matura per la decisione allo stato degli atti - veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti quali sopra riportate.

Va preliminarmente osservato che, per consolidata giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, il Giudice, nel motivare concisamente la sentenza secondo i dettami di cui all'articolo 118 disp. att. c.p.c., non è affatto tenuto ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le quaestiones sollevate dalle parti, ben potendosi limitare alla trattazione delle questioni, di fatto di diritto, rilevanti ai fini della decisione concretamente adottata (cfr. Cass. Civ. n. 1745/2006) secondo il noto principio della "ragione più liquida della decisione" (cfr. Cass. Civ. n.15389/2011 e Cass. Civ. n.7937/2012) e che le questioni non trattate non andranno quindi considerate come omesse per l'effetto di un error in procedendo, ben potendo risultare semplicemente assorbite ovvero superate per incompatibilità logico giuridica con quanto concretamente ritenuto provato dal giudicante.

Ciò premesso, l'eccezione di nullità dell'atto di citazione sollevata dal Condominio convenuto non può essere condivisa dovendosi invece dare adesione alla giurisprudenza della Suprema Corte la quale ha precisato che la nullità della citazione si produce, a norma dell'art.164 c.p.c., solo quando il petitum sia stato del tutto omesso o sia assolutamente incerto oppure quando manchi del tutto l'esposizione dei fatti costituenti la ragione della domanda e che detta nullità può essere dichiarata

soltanto in situazioni nelle quali l'incertezza investe l'intero contenuto dell'atto (cfr. Cass.Civ. S.U. n.8077/2012).

Tali caratteri non ricorrono nell'atto introduttivo dal quale emerge sia il risultato perseguito dall'attrice che le ragioni su cui viene fondata la richiesta.

Nel merito va osservato che dirimente ai fini della decisione è il chiarimento della natura dell'intervento oggetto della delibera impugnata in quanto da ciò dipende l'applicabilità - asserita dall'attrice - del quorum previsto dall'art.1136, 4° comma c.c. (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio) anziché di quello di cui al 3° comma del medesimo articolo, per la seconda convocazione.

La documentazione agli atti - segnatamente il preventivo della ditta assegnataria del lavoro di bonifica il quale riferisce di intervento articolato nelle fasi di svuotamento serbatoio, sua bonifica e successiva prova di tenuta (all. a doc.1 parte attrice) - evidenzia come i lavori eseguiti debbano ritenersi rientrare nella fattispecie degli atti di riparazione/manutenzione straordinaria di un bene comune.

L'art.1136, 4° comma, c.c. prevede la particolare maggioranza prevista nel secondo comma del medesimo articolo quando le riparazioni straordinarie siano di notevole entità.

Occorre quindi valutare se tali interventi siano o meno connotati da tale presupposto

Per la giurisprudenza, la valutazione al riguardo deve ritenersi affidata, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito rispetto alla quale quello della proporzionalità tra la spesa ed il valore dell'edificio e la ripartizione di tale costo tra i condomini configurano non un vincolo bensì un ulteriore ed eventuale elemento di giudizio nel senso della possibilità per il giudice di tener conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo, cioè dell'ammontare complessivo dell'esborso occorrente per la realizzazione delle opere, anche del rapporto tra tale costo, valore dell'edificio ed entità della spesa ricadente sui singoli condomini (cfr. Cass. Civ. n.25145/2014, Cass.n.26733/2008)

Il dato immediato di cui tener conto è pertanto l'esborso previsto ed approvato che, nel caso di specie, è pari ad €3.350,00 oltre Iva.

Considerato il riparto per millesimi di proprietà, l'importo della spesa approvata e la dimensione del condominio convenuto - comprendente trenta condomini, come emerge dall'elenco allegato al verbale della delibera impugnata -, non consentono di ritenere integrato il presupposto della notevole entità richiesto dalla norma citata ai fini dell'applicazione della maggioranza qualificata di cui al 2° comma.

La delibera deve conseguentemente ritenersi validamente approvata dovendosi al riguardo tener conto del quorum previsto dal comma 3° dell'art.1136 c.c. per le votazioni in seconda convocazione.

Il raggiungimento di tale quorum - un terzo del valore dell'edificio - risulta confermato, al netto delle contestazioni sulle deleghe, da parte attrice in atto di citazione nel quale comunque viene dato

atto del voto a favore di condomini proprietari di valore millesimale pari a 491 millesimi.

L'impugnativa va conseguentemente rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo - applicati i parametri ex d.m.55/2014 dei giudizi avanti al Tribunale, valore causa dichiarato in citazione, valori medi fasi di studio, introduttiva e decisionale, valori minimi fase istruttoria - a carico dell'attrice previa compensazione nella misura di un terzo tenuto conto delle risultanze di causa quali sopra esposte, segnatamente del rigetto dell'eccezione di nullità sollevata dal convenuto..

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

RIGETTA l'impugnativa promossa ... in relazione al punto 4 della delibera in data 27.03.2018 dell'assemblea ordinaria del Condominio del ...

Operata parziale compensazione delle spese di lite nella misura di un terzo per le cause di cui in par... Del Corso, in persona del legale rappresentante per tempore, delle spese di lite che liquida in €. 2.904,00 per compensi, oltre spese generali 15%, oltre Cpa ed Iva.

Piacenza, 3 maggio 2021

Il G.O.P.

dott. Emanuela Mazza

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com