



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI COSENZA, SEZIONE PRIMA CIVILE
GIUDICE DOTT. ANGELO ANTONIO GENISE

SENTENZA

Causa RG [REDACTED]/2018

Tra

[REDACTED]

e

[REDACTED]

e

[REDACTED]

Conclusioni come in atti

FATTO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 10 dicembre 2018 al Condominio [REDACTED] e al sig. [REDACTED], l'Avv. [REDACTED], cf. [REDACTED] rappresentato e difeso da se stesso ed elettivamente domiciliato presso il proprio Studio, sito alla [REDACTED] di Cosenza, nella sua qualità di componente del citato Condominio, impugnava le delibere da

quest'ultimo adottate alle adunanze del 9 marzo 2017 e 14 luglio 2018 e" quelle precedenti assunte omettendo la sua convocazione",

Allegava l'attore:

- che con delibera del 9 marzo 2017 il Condominio aveva deliberato, a maggioranza dei votanti, sulle "poste contabili relative alla liquidazione dei danni ottenuta dal Condominio... dalla Compagnia Assicurativa responsabile della copertura del sinistro occorso il 25.08.2014, anche in ragione dei danni subiti dalla proprietà individuale dell'avv. [REDACTED] e altre proprietà si singoli condomini" e sulla "suddivisione delle spese dei lavori di ripristino di parti comuni e parti private, eseguite indistintamente, dalla [REDACTED], sulla base del risarcimento ottenuto";
- Che sulla base di tale delibera il Condominio aveva ottenuto l'emissione, nei suoi confronti, del decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2018, dallo stesso tempestivamente opposto davanti al GDP di Cosenza;
- Che entrambe le delibere erano state approvate sulla base di dati contabili errati.

Concludeva, pertanto l'attore, chiedendo la declaratoria di nullità o l'annullamento delle delibere impugnate, nonché la condanna in via generica del Condominio [REDACTED] e del suo amministratore p.t. [REDACTED] al risarcimento dei danni, "da liquidarsi in separato giudizio"; il tutto con vittoria di spese.

Si costituiva il Condominio [REDACTED], cf. [REDACTED], in persona del suo amministratore pt. Prof [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], presso il cui Studio, sito alla [REDACTED] di Cosenza, eleggeva anche domicilio, eccependo preliminarmente l'inammissibilità della domanda attorea, per genericità e indeterminatezza della stessa e per violazione del termine di decadenza ex art. 1137 cc; proseguiva il convenuto contestando tutti i motivi di impugnazione e concludeva per l'inammissibilità/rigetto della stessa, con condanna dell'attore al risarcimento dei danni ex art. 96 cpc; il tutto con vittoria di spese.

Esperita l'istruttoria all'udienza del 21 giugno 2022 la causa veniva trattenuta in decisione, con concessione alla parti dei termini ex art. 190 cpc, per il deposito di memorie conclusionali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene questo Giudicante:

- Preliminarmente, che non possa essere accolta l'eccezione, sollevata dal convenuto Condominio, di inammissibilità, per genericità e indeterminatezza, della domanda attorea; ciò perché dall'atto di citazione si evince, comunque, che l'attore ha inteso impugnare le delibere assembleari del 9 marzo 2017 e 14 luglio 2018, per vizi delle stesse relative alla loro convocazione, alla non veridicità dei dati contabili posti alla loro base e al contenuto del deliberato;
- Sempre preliminarmente, che siano inammissibili tutte le domande attoree tese all'annullamento delle delibere in questione per vizi relativi alla loro convocazione, all'assunzione delle deliberazioni e alla non veridicità della documentazione posta a base del deliberato; ciò perché tali vizi attengono a profili di annullabilità delle delibere condominiali, da far valere entro il termine di decadenza di cui all'art. 1137 cc; ha, infatti, al riguardo, affermato la Suprema Corte: "la categoria giuridica della nullità, con riguardo alle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, ha una estensione del tutto residuale rispetto alla generale categoria della annullabilità, attenendo essa a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel modo giuridico. In particolare, la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da nullità nei seguenti casi: 1) "Mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali" (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma), tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione: è il caso, ad es., della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea; o della deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale decisum ovvero con un oggetto non determinato né determinabile; o della deliberazione priva di causa, carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica; o della deliberazione non risultante dal verbale dell'assemblea, sprovvista perciò della necessaria forma scritta. 2) "Impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico", da intendersi riferito al contenuto (c.d. decisum) della deliberazione. L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle "attribuzioni" proprie dell'assemblea. In ordine all'impossibilità giuridica dell'oggetto, vale la pena di osservare che l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni; essa è abilitata ad adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 cod. civ. carattere meramente esemplificativo), purché destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni. Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007); e neppure può

occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi. E allora, il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni; ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni". Il "difetto assoluto di attribuzioni" è un vizio che non attiene al quomodo dell'esercizio del potere, ma attiene all'an del potere stesso; esso non dipende dal cattivo esercizio in concreto di un potere esistente, ma dalla carenza assoluta in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per "impossibilità giuridica" dell'oggetto. Non così avviene, invece, quando l'assemblea adotti una deliberazione nell'ambito delle proprie attribuzioni, ma eserciti malamente il potere ad essa conferito; quando essa adotti una deliberazione violando la legge, ma senza usurpare i poteri riconosciuti dall'ordinamento ad altri soggetti giuridici: in tali casi, la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 cod. civ. 3) "Illiceità". Si tratta di quei casi in cui la deliberazione assembleare, pur essendo stata adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un "contenuto illecito" (art. 1343 cod. civ.), nel senso che il decisum risulta contrario a "norme imperative", all' "ordine pubblico" o al "buon costume". Sono nulle, innanzitutto, le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario alle norme imperative. Le norme imperative sono quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela. Nella disciplina del condominio degli edifici, le norme inderogabili sono specificamente individuate dagli artt. 1138, quarto comma, cod. civ. e 72 disp. att. cod. civ. Parimenti vanno ritenute nulle le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario all'ordine pubblico, inteso quale complesso dei principi generali dell'ordinamento (tale sarebbe, ad es., una deliberazione che introducesse discriminazioni di sesso o di razza tra i condomini nell'uso delle cose comuni); ovvero che abbiano un contenuto contrario al buon costume, inteso quest'ultimo come il complesso delle regole che costituiscono la morale della collettività sociale in un dato ambiente e in un determinato tempo. In questi casi, la deliberazione assembleare, nonostante verta su una materia rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea, si pone però in tale contrasto con i valori giuridici

fondamentali dell'ordinamento da non poter trovare alcuna tutela giuridica, sicché la sua nullità può essere fatta valere in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse (anche da parte del condomino che abbia votato a favore della sua approvazione). Al di fuori di tali ipotesi, deve ritenersi che ogni violazione di legge determina la mera annullabilità della deliberazione, che può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 cod. civ. 32 6.4. - Rimane a questo punto da stabilire, alla luce dei criteri appena enunciati, se le deliberazioni assembleari che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale configurino o meno una delle ipotesi di nullità sopra esaminate. Ritiene il Collegio - così confermando quanto già affermato da queste Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 2005 - che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della delibera - anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato. In proposito, va osservato che le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall'art. 1135, nn. 2 e 3, cod. civ., alla verifica ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 cod. civ. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative) si troverebbe ad operare in "difetto assoluto di attribuzioni". Al contrario, non esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea la deliberazione che si limiti a ripartire in concreto le spese condominiali, anche se la ripartizione venga effettuata in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o convenzionalmente, in quanto una siffatta deliberazione non ha carattere normativo e non incide sui criteri generali, valevoli per il futuro, dettati dall'art. 1123 e segg. cod. civ. o stabiliti convenzionalmente, né è contraria a norme imperative; pertanto, tale delibera deve ritenersi semplicemente annullabile e, come tale, deve essere impugnata, a pena di decadenza, nel termine (trenta giorni) previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ. “ (così Cass, SU 9839/2021) ; nel caso in esame non rientrando i citati vizi delle delibere impugate tra i casi di nullità elencati dalle SU della Suprema Corte, gli stessi dovevano essere fatti valere nei termini di cui all'art. 1137 cc, secondo comma; non essendo ciò avvenuto la relativa domanda deve ritenersi inammissibile;

- Che ciò posto, sia, invece, ammissibile e fondata la domanda attorea di nullità della delibera del 9 marzo 2017; con tale delibera, per come emerso dagli atti di causa e nel corso dell'istruttoria, è stato anche disposto l'utilizzo delle somme riscosse a titolo di "indennizzo assicurazione" e relative al risarcimento del danno derivato dall'incendio del 28 agosto 2014; sinistro che aveva riguardato anche beni di proprietà esclusiva dell'attore; orbene in tale sede l'assemblea ha disposto dell'intera somma ricevuta a titolo di indennizzo, senza prevedere l'accantonamento o corresponsione all'attore della parte di tale somma a questi spettante per i danni subiti ai beni di sua proprietà esclusiva; la circostanza è emersa chiaramente anche nel corso dell'interrogatorio libero dell'amministratore del Condominio, il quale, all'udienza del 21 giugno 2022 ha affermato: "l'assicurazione, a seguito dell'incendio che ha coinvolto il fabbricato condominiale, ha provveduto alla liquidazione con due bonifici bancari intestati al condominio dei danni riguardanti le parti comuni e le parti di proprietà esclusiva; preciso che il primo bonifico ammontante ad € 20.250,00 riguardava il 75 % dell'intero risarcimento e il secondo bonifico effettuato all'esito della verifica dei lavori eseguiti pari ad € 6750,00 ha riguardato la restante parte. Non abbiamo provveduto né alla riparazione dei presunti danni alla proprietà esclusiva dell'avv. [REDACTED] né all'accantonamento della relativa somma perché è stato impossibile accedere alla proprietà esclusiva dell'attore che era sempre chiusa e quando è stato chiesto all'avv. [REDACTED] di accedere alla sua proprietà lui ha risposto che voleva i soldi che l'assicurazione gli aveva assegnato, ciò anche all'assemblea del 24 novembre 2018. Il condominio è sempre disponibile al risarcimento del danno all'avv. [REDACTED]."; è perciò evidente che la delibera del 9 marzo 2017 ha statuito su beni di proprietà esclusiva dell'attore e per tale ragione la stessa deve ritenersi nulla per difetto di attribuzione (....."Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007); e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi." Così Cass. SU citata)
- Che non possa essere accolta la domanda di risarcimento dei danni, avanzata dall'attore; ciò in mancanza di prova dei relativi presupposti; in particolare, pur avendo l'attore allegato che sulla base della delibera del 9 marzo 2017, è stato emesso il decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2018 non ha prodotto in giudizio la documentazione relativa all'esito del giudizio di opposizione dalla stesso instaurato avverso tale atto.

- Che sia inammissibile l'azione di risarcimento danni intentata dall'attore nei confronti di Bruno Panzeri , avendo lo stesso agito, per i fatti di causa, quale amministratore del Condominio e a seguito di delibere di quest'ultimo; tale domanda risulta, comunque, infondata per le ragioni esposte al punto precedente e cioè per mancanza di prova dei relativi presupposti.

Infine le spese; queste, atteso l'esito del giudizio, si compensano integralmente tra le parti

Stando così le cose si provvede per come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Cosenza, definitivamente decidendo sulla causa di cui in epigrafe:

- Dichiara nulla la delibera condominiale del 9 marzo 2017.
- Rigetta per il resto le domande attoree

Compensa tra le parti le spese del giudizio,

Così deciso in Cosenza il 28 febbraio 2023

Il Giudice

Dott. Angelo Antonio Genise