



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE OTTAVA CIVILE

in persona del Giudice Unico, dr.ssa Marisa GALLO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.18518 /2021 promossa da:

██████████ ██████████ SRL, in persona del legale rappresentante pro tempore,
elettivamente domiciliata in Torino, c.so ██████████ n. ██████ presso lo studio dell'avv.
██████████ che la rappresenta e difende giusta delega in atti

- ATTRICE -

- contro -

CONDOMINIO '██████████', in persona dell'amministratore pro
tempore, elettivamente domiciliato in Torino, via ██████████ n. ██████ presso lo studio degli avv.ti
██████████ e ██████████ che lo rappresentano e difendono giusta delega in atti

- CONVENUTO -

OGGETTO: impugnazione di deliberazione condominiale

CONCLUSIONI

Per l'attrice

"Voglia il Tribunale Ill.mo,
disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,
previe le più opportune declaratorie e providenze,
nel merito

- dichiarare la nullità e/o pronunciare l'annullamento delle delibere adottate dalla assemblea del Condominio '██████████', tenutasi in data 19/10/2020 e relative al punto 1 "approvazione Rendiconto 2019-20 Gestione con Riscaldamento + ACS +



Raffrescamento”, al punto 2 “approvazione Preventivo 2020-21 Gestione con Riscaldamento + ACS + Raffrescamento e riparto rate” ed al punto 3 “conferma o nomina amministratore e consiglieri e nomina del responsabile del trattamento dei dati (ai sensi del regolamento UE 679/2016)”, per i motivi di cui in atti, con ogni consequenziale provvedimento;

- respingere le domande ed eccezioni avversarie;

in ogni caso

- col favore delle spese ed onorari di procedura, comprensivi dell'assistenza nella fase di mediazione, oltre rimborso forfettario 15%, C.P.A. 4% ed Iva 22%.”

Per il convenut

“Disattesa ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e produzione avversaria;

- con riserva di ulteriormente produrre, dedurre, eccepire, domandare, modificare, precisare e instare, anche in via istruttoria, nei termini del codice di rito;

in via istruttoria: *omissis*

in via pregiudiziale

- accertare e dichiarare la sopravvenuta carenza di interesse all'impugnativa delle delibere del presente giudizio in capo [REDACTED] S.r.l. e, per l'effetto, pronunciare la definizione del presente giudizio;

in via preliminare, di merito

- accertare e dichiarare, per i veduti motivi, in considerazione di quanto statuito dagli artt. 5 e 6 D.Lgs. n. 28/2010 e dall'art. 1137 c.c., l'intervenuta decadenza ad impugnare la delibera condominiale del 19.10.2019 e, pertanto, rigettare le avversarie istanze e definire il presente giudizio;

in via principale, nel merito

- previe le declaratorie ritenute più opportune, ivi compresa, ove necessario ed incidenter tantum, la declaratoria di nullità delle clausole del Regolamento Condominiale di cui agli artt. 11 e 27, respingere e rigettare ogni avversaria domanda, anche riconvenzionale, eccezione e deduzione, nonché istanza, nonché ogni ulteriore domanda ex adverso formulata in quanto inammissibile, improcedibile, nulla, infondata in fatto e in diritto, e, comunque, non provata;

in ogni caso



- con vittoria delle spese, dei diritti e degli onorari di giudizio, oltre rimborso forfettario spese generali ex art. 2 D.M. 55/2014, IVA e CPA, oltre ai compensi degli eventuali CTP nominandi, nonché del CTU, oltre spese della procedura di mediazione.”

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] S.r.l. conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] onde ottenere l'annullamento delle deliberazioni assembleari adottate in data 19.10.2020 ai punti 1, 2 e 3.

Lamentava come tali delibere, aventi ad oggetto l'approvazione del rendiconto di gestione 2019-2020 e di quello preventivo del 2020-2021, oltre che la nomina dell'amministratore, fossero state adottate in violazione delle norme di legge e del Regolamento di condominio.

Con comparsa tempestivamente depositata si costituiva in giudizio il Condominio, contestando le deduzioni attoree ed eccependo preliminarmente la carenza di interesse all'impugnativa e l'intervenuta decadenza dalla proposizione della domanda per mancato rispetto degli artt. 5 e 6 del d.lgs. 28/2010 nonché dell'art. 1137 c.c.; chiedeva, nel merito, il rigetto di tutte le domande avversarie.

Non ritenendosi necessario lo svolgimento di attività istruttoria, all'udienza del 02.11.2022 le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva trattenuta a decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Le domande formulate dall'attrice sono fondate e devono essere accolte.

Occorre preliminarmente disattendere le eccezioni sollevate dal Condominio con riguardo all'asserita improcedibilità della domanda per l'eccessiva durata del procedimento di mediazione ed alla carenza di interesse ad agire dell'attrice.

Con riguardo al primo profilo, basti osservare come l'art. 5, comma VI, del d.lgs. n. 28/2010 disponga che “dal momento della comunicazione ad altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce, altresì, la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'art. 11, presso la segreteria dell'Organismo”.



Nella fattispecie, poiché il deposito del verbale negativo di mediazione è avvenuto in data 29.7.2021 (cfr. doc. 33 attore), deve ritenersi tempestiva la domanda giudiziale notificata al Condominio a mezzo PEC in data 28.9.2021, operando pacificamente la sospensione feriale dei termini (cfr. Corte Cost. 2.2.1990 n. 49).

Occorre poi considerare come l'art. 71-quater disp. att. c.c. disponga che al procedimento di mediazione "è legittimato a partecipare l'amministratore previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., secondo comma; se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione".

Non solo, dunque, è normativamente consentita la proroga del procedimento di mediazione per permettere all'amministratore di munirsi della delibera assembleare ma, nella fattispecie in esame, le diverse proroghe concesse dal mediatore sono state sollecitate proprio dal Condominio, che non può ora dolersi dell'eccessiva durata del procedimento.

Ritiene infine questo giudice di non condividere la pronuncia, invocata dal convenuto, emessa dal Tribunale di Imperia in data 11.9.2020: non solo la natura perentoria del termine non è prevista espressamente dalla norma ed è al contrario esclusa, nella materia in esame, proprio dall'art. 71 quater disp. att. c.c. sopra richiamato, ma essa non appare neppure coerente con l'intento deflattivo della normativa in esame, dovendosi consentire alle parti di impiegare, ove occorra, un tempo superiore ai tre mesi al fine di dirimere il contenzioso, senza onerarle dei costi di iscrizione a ruolo della causa; la finalità della mediazione sarebbe al contrario frustrata laddove le parti fossero tenute ad instaurare la controversia avanti all'autorità giudiziaria pur in costanza di possibili trattative.

E' infondata anche l'eccezione del convenuto in ordine all'asserita carenza di interesse ad agire dell'attrice per essere state, le delibere impugnate, successivamente superate dall'approvazione assembleare del rendiconto 2020-2021.

Fermo restando che la stessa attrice ha allegato di aver impugnato anche le successive delibere, va rilevato come l'eventuale cessazione della materia del contendere può ravvisarsi "soltanto quando il secondo deliberato modifichi le decisioni del primo in senso conforme a quanto richiesto dal condomino che impugna e non anche quando reiteri o comunque adotti una decisione nello stesso senso della precedente, presupponendo la stessa il sopravvenire



di una situazione che consenta di ritenere risolta o superata la lite insorta tra le parti, sì da comportare il venir meno dell'interesse a una decisione sul diritto sostanziale dedotto in giudizio" (cfr. Cass. n. 5997/2022).

Nella fattispecie in esame, proprio la circostanza che i dati contabili del rendiconto impugnato siano stati riproposti nel rendiconto successivo esclude il venir meno dell'interesse ad agire in capo all'attrice.

Venendo al merito della controversia, si osserva quanto segue.

In ragione del principio cosiddetto della "ragione più liquida", secondo il quale la domanda può essere decisa sulla base della soluzione di una questione assorbente e di più agevole e rapido scrutinio, è opportuno esaminare prioritariamente il secondo motivo di impugnativa proposto dall'attrice, la cui fondatezza appare decisiva.

██████████ S.r.l. ha infatti impugnato le deliberazioni assunte ai punti 1 e 2 dell'assemblea del 19.10.2020 (approvazione rendiconto consuntivo 2019-2020 e preventivo 2020-2021), sostenendone in primo luogo l'annullabilità per violazione dell'art. 19 del Regolamento di condominio, secondo cui "l'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno" (doc. 4) e, in secondo luogo, per violazione degli artt. 11 e 27 del medesimo Regolamento, volti a disciplinare i criteri di attribuzione delle spese.

Tale secondo profilo di invalidità è assorbente.

Così dispone l'art. 11 del Regolamento: *"Riparto spese per riscaldamento/raffreddamento, acqua calda – acqua sanitaria.*

L'amministrazione provvederà al riparto delle spese per il riscaldamento/raffreddamento, l'acqua calda e l'acqua sanitaria, in base ai consumi risultanti da contatori. Esse competeranno ad ogni singolo utente per il 95% dei costi. Il residuo 5% verrà suddiviso tra tutte le unità immobiliari (anche quelle non occupate) in base ai millesimi della tabella n. 3 dell'articolo 7.

I condomini dovranno comunicare tempestivamente all'Amministratore il numero degli occupanti e le eventuali variazioni".

In base all'art. 27, nella parte che rileva ai fini di causa, è previsto che *"Le porzioni dell'immobile di proprietà ██████████ rimaste invendute o fino a quando queste non verranno utilizzate o vendute saranno escluse dalla partecipazione alle spese condominiali, salvo quanto risulti necessario alla conservazione delle stesse per lo scopo cui*



esse sono destinate e fatte salve le spese generali obbligatorie (compenso all'Amministratore, assicurazione fabbricato)".

L'attrice lamenta la violazione di tali disposizioni per aver l'amministratore imputato alla [REDACTED] gran parte delle spese condominiali.

In particolare, evidenzia come l'amministratore abbia erroneamente ripartito i costi generali residui relativi alle spese di riscaldamento, raffreddamento ed acqua sanitaria nella misura del 9%, anziché del 5% come previsto con il Regolamento condominiale, così facendo gravare sulla [REDACTED] proprietaria di numerosi box ed appartamenti non abitati, una spesa superiore a quella effettivamente dovuta in base al Regolamento.

Si duole ancora l'attrice che nel rendiconto siano state poste a suo carico anche le spese generali che, in forza dell'art. 27 del Regolamento, non avrebbero dovuto gravare sulla [REDACTED] in quanto non obbligatorie e relative ad immobili non ancora alienati a terzi.

Il Condominio non ha specificatamente contestato le circostanze allegate dall'attrice, affermando tuttavia la regolarità dell'operato dell'amministratore.

Sebbene nella propria comparsa il convenuto sostenga di aver sempre *"applicato, correttamente e coerentemente i criteri di riparto previsti dal Regolamento di Condominio, come fattualmente applicati e disciplinati dalle successive assemblee condominiali, nonché dalle norme che, come la UNI 10200, regolano aspetti specifici dei riparti e dai quali emerge la correttezza dei calcoli effettuati dall'amministratore"* (cfr. pag. 21) non ha tuttavia chiarito le ragioni per cui i conteggi effettuati dalla [REDACTED] sulla base dei dati forniti dall'amministratore non dovessero ritenersi corretti.

Piuttosto, dalle stesse difese del convenuto emerge come le censure mosse dall'attrice siano fondate, dovendosi ritenere pacifico che il riparto delle spese condominiali non sia avvenuto con la piena osservanza degli artt. 11 e 27 del Regolamento (cfr. pag. 22 comparsa: *"i criteri utilizzati, dall'Amministrazione condominiale, per eseguire il riparto delle spese dovute da Condomini, non sono stati unilateralmente determinati ma sono frutto dell'evoluzione storica e deliberativa operata dal [REDACTED]"*).

Il Condominio ha infatti sostenuto come le clausole del Regolamento condominiale invocate dall'attrice non avessero natura contrattuale, bensì regolamentare e, come tali, ben potessero



essere modificate dall'assemblea con le maggioranze previste dalla legge o per anche per fatti concludenti.

Nel rappresentare, poi, come la stessa [REDACTED] nulla avesse mai eccepito nella gestione dell'amministratore sino al 2019, tanto da pagare regolarmente le rate a suo carico, ha concluso evidenziando come dovesse ritenersi espressione della volontà del Condominio quella di applicare criteri diversi rispetto a quelli in origine previsti nel Regolamento.

Le tesi della parte convenuta non sono condivisibili.

In primo luogo, occorre osservare come le stesse pronunce invocate dal convenuto volte a dimostrare l'ammissibilità di una modifica al regolamento per fatti concludenti presuppongano il consenso unanime di tutti i partecipanti al Condominio, consenso che, nella fattispecie, non è ravvisabile, posto che tanto le delibere impugnate quanto quelle in precedenza assunte e richiamate dal Condominio sono state adottate all'unanimità dei soli presenti alle assemblee, e non di tutti i condomini.

In ogni caso, non può sostenersi che, nella fattispecie, si sia concretizzata una valida modifica alle norme del regolamento dettate in materia di ripartizione delle spese.

E' pacifico che un regolamento di condominio possa contenere sia clausole contrattuali, modificabili solo con il consenso di tutti i condomini, che regolamentari, modificabili a maggioranza (ipotesi cui si riferisce l'art. 1138 c.c.); la natura di una clausola regolamentare dipende unicamente dal suo contenuto, essendo irrilevante la circostanza che essa sia formalmente inserita in un regolamento di tipo contrattuale o sia stata approvata all'unanimità. Ciò premesso, deve ritenersi che la norma dettata dall'art. 27 del Regolamento, costituendo una deroga alla regola generale di ripartizione delle spese secondo i millesimi di proprietà, integri la "diversa convenzione" consentita dall'art. 1123, I comma, c.c.

In sostanza, la natura contrattuale di tale clausola ne comporta la modificabilità solo con il consenso di tutti i partecipanti al Condominio.

Come affermato ancora di recente dalla Suprema Corte, infatti, "in tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti, non vincolando essa gli aventi causa da queste ultime, è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime e presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde



dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto, con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo" (Cass. civ. Sez. II Ord., 04/07/2022, n. 21086); già in passato era consolidato il principio che "alla stregua della stessa lettera dell'articolo 1123 c.c., la disciplina legale di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile. Deve ritenersi, di conseguenza, legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale ovvero deliberata dall'assemblea con approvazione di tutti i condomini" (Cass. n. 641/2003; Cass. n. 3944/2002).

Deve inoltre richiamarsi la recente pronuncia con cui la Corte di Cassazione ha affermato che "l'esonero del costruttore, unico originario proprietario dell'edificio, dal pagamento degli oneri condominiali per le porzioni rimaste di sua proprietà, accettato da tutti i successivi acquirenti delle unità immobiliari e inserito nel regolamento condominiale, rientra nella fattispecie della "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, ossia di un atto di autonomia privata con il quale i condomini determinano la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio in modo difforme da quanto previsto dall'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., per cui un successivo accordo con l'amministratore del condominio integra la modifica di una tabella convenzionale che incide sulla misura degli obblighi dei singoli partecipanti al condominio e come tale richiede una deliberazione assunta all'unanimità" (cfr. Cass. Ord., 22/08/2022, n. 25087).

Nella fattispecie in esame, dalla documentazione prodotta dall'attrice emerge come i singoli acquirenti abbiano aderito al Regolamento, espressamente richiamato nei rispettivi rogiti di provenienza e trascritto in data 15.3.2013 ai fini dell'opponibilità ai terzi (docc. 6, 7 e 9).

Alla luce dei principi sopra enunciati, dal momento che i rendiconti approvati dall'assemblea condominiale in data 19.10.2020 sono stati redatti con l'applicazione di criteri diversi da quelli previsti dall'art. 27 del Regolamento condominiale, deve ritenersi illegittima la relativa delibera di approvazione, che va conseguentemente annullata.

Tale conclusione assorbe gli ulteriori profili di annullabilità sollevati dall'attrice con riguardo alla violazione degli artt. 19 ed 11 del Regolamento.



E' infine fondata l'impugnazione anche relativamente al punto 3 del verbale, avente ad oggetto la conferma dell'amministratore, dei consiglieri e del responsabile del trattamento dei dati personali.

Come già evidenziato con la sentenza n. 4026/2021, emessa dal Tribunale di Torino in data 10.9.2021 (doc. 20 attrice), che qui si richiama anche agli effetti di cui all'art. 118 disp. att. c.p.c., vige in giurisprudenza il principio secondo cui "la disposizione dell'art. 1136 comma 4 c.c. la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al comma 2 è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato" (Cass. civ. Sez. II, 04/05/1994, n. 4269).

Poiché l'assemblea del 19.10.2020 ha deliberato con il voto favorevole degli intervenuti, pari a 366 millesimi, e dunque con una quota inferiore alla metà del valore dell'edificio, non è stato rispettato il quorum deliberativo previsto dall'art. 1136, commi II e IV, c.c., secondo cui è richiesto "un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio".

Non è conferente il richiamo operato dal convenuto alla pronuncia del Tribunale di Bologna del 29.3.2018, poiché la previsione del rinnovo tacito della carica dell'amministratore è questione diversa da quella relativa alla maggioranza necessaria per la sua nomina o conferma espressa da parte dell'assemblea.

Per l'ipotesi in cui le proprie tesi non fossero ritenute fondate, il Condominio ha infine sostenuto la vessatorietà delle clausole del Regolamento invocate dall'attrice.

Tale censura non coglie nel segno posto che, come correttamente evidenziato dalla difesa attrice, non solo il Condominio non può ritenersi legittimato a formulare l'eccezione di nullità, non essendo parte del contratto di vendita delle singole unità immobiliari, ma neppure essa potrebbe essere sollevata d'ufficio nel presente giudizio, non essendo i singoli acquirenti parti in causa.

Come affermato da recente giurisprudenza della Suprema Corte, infatti, "la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore



acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini, a carico del consumatore, un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano" (Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 21/06/2022, n. 20007).

In conclusione, le domande attoree devono essere integralmente accolte.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del convenuto.

Esse si liquidano come in dispositivo, ridotta la nota spese prodotta dall'attrice, con applicazione dei parametri medi previsti per le cause di valore indeterminabile ricompreso tra € 52.000,01 ed € 260.000,00 (tenuto anche conto delle somme oggetto dei rendiconti impugnati), ridotta ai minimi la fase istruttoria, non essendo stata svolta attività di assunzione delle prove; si liquida infine in € 1.008,00 il compenso per la mediazione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, respinta o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

accoglie le domande di parte attrice e per l'effetto dichiara l'illegittimità delle deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale del 19.10.2020 ai punti 1,2 e 3;

condanna il convenuto a rimborsare all'attrice le spese di lite, che liquida in € 12.276,00 per compenso ed € 786,00 per anticipazioni, oltre 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA come per legge.

Così deciso in Torino, in data 17.2.2023

IL GIUDICE
Dr.ssa Marisa GALLO

