

COMUNIONE E CONDOMINIO
Assemblea dei condomini e deliberazioni
Spese della comunione e del condominio

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.72254 del Ruolo Generale
per
l'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 8.1.2020 e vertente

TRA

L.A. elettivamente domiciliato in Roma Via Dessiè n. 9 presso lo studio
dell'avv. Marina Terlizzi dalla quale è rappresentato e difeso per delega
in
atti.

- ATTORE -

E

Condominio di Via C. V. E n. 981 R. in persona del legale rapp. p.t.
elettivamente domiciliato in Roma Via delle Betulle n. 29 presso lo studio
dell'avv. Antonino Frisina dal quale è rappresentato e difeso per delega
in
atti.

S.N. quale Amministratore del Condominio di Via C. V. E 981 R.,
elettivamente
domiciliato in Roma Via Romolo Balzani n.64/M4 presso lo studio dell'avv.
Gabriella Bellanova dalla quale è rappresentato e difeso per delega in
atti.

- CONVENUTI -

Svolgimento del processo

L.A., proprietario di due appartamenti e di alcuni locali boxes siti nel
condominio di Via C. n. 891, R., V. E, ha impugnato la delibera, votata
all'assemblea del 23-05-2017 - notificata all'attore non presente in sede

assembleare, il successivo 9-06-2017 - con cui il Condominio ha approvato il
consuntivo degli anni 2016 /2017 contenente un riparto effettuato sulla
base di
due nuove tabelle indicate come tabella A1 e A2.

A sostegno della domanda ha premesso che nella assemblea straordinaria del
20
giugno 2011 era stata approvata la creazione del nuovo Condominio B. Via
C. n.
981 lato destro e che la relativa delibera, ritenuta affetta da nullità,
era
stata oggetto di impugnativa nel precedente procedimento civile poi
concluso con
la sentenza n. 35/2016 di accoglimento delle domande dell'attore.

Ha poi riferito che l'amministratore insieme ad altri condomini, pur dopo
tale
sentenza, aveva tentato di reintrodurre il condominio parziale tramite una
nuova
delibera assunta dal Condominio in data 06-09-2016 e che il relativo
giudizio di
impugnazione si era concluso in sede di mediazione con l'annullamento
della
delibera.

Ha quindi rilevato che con la delibera impugnata in questa sede il
condominio
avrebbe tentato di reintrodurre a livello contabile l'anomalo condominio
box
lato destro mantenendone una sorta di presenza.

Ha al riguardo rilevato che nella tabella A1 è stato effettuato un riparto
di
spese generali affiancato alla normale tabella condominiale che
distribuisce tra
i proprietari dei boxes le spese generali riguardanti solo i box lato
destro e
che all'interno di detta tabella il conteggio degli oneri generali dei box
destra viene redistribuito sulla base dei millesimi inerenti i riferiti
locali
box. Ha poi evidenziato che affiancata a tale tabella ve ne è una seconda,
la
tabella A2 - dal cui conteggio era stato escluso - che distribuisce, tra i
proprietari dei boxes lato destro, le spese che riguardano la gestione
amministrativa dei detti locali a titolo di "oneri generali box destro".

Ha quindi ritenuto che le inserite tabelle A1 e A2 sarebbero anomale in
quanto
replicherebbero a livello contabile la presenza dell'annullato condominio
box.
Le stesse inoltre gli avrebbero imputato spese non dovute per il tramite
di

tabelle poste in violazione al regolamento condominiale che prevede le sole tabelle A, B e C nonché le tabelle del consumo acqua.

L'attore ha anche rilevato che la gestione dei locali box non avrebbe dovuto figurare nel meccanismo di suddivisione delle spese riguardanti il Condominio generale di via C. 981 né passare per un conteggio millesimale ritenendo altresì che non spetterebbe all'Amministratore del Condominio ordinario intervenire nella gestione amministrativa dei box, eccezione fatta per gli oneri generali della quali partecipano sia i box che gli appartamenti.

L'attore inoltre, nel prospettare la scorretta gestione condominiale esercitata dall'Amministratore, ha chiesto che vengano valutate anche le irregolarità della sua gestione amministrativa assumendo che lo stesso amministratore avrebbe mancato di rispettare il Regolamento Condominiale ed avrebbe creato o consentito l'introduzione, di riparti di tabelle atti a ingenerare confusione nella gestione patrimoniale.

Ha quindi concluso chiedendo che venga accertata e dichiarata l'invalidità della delibera con cui il Condominio ha approvato il consuntivo degli anni 2016/2017 contenente un riparto effettuato sulla base di due nuove tabelle indicate come tabella A1 e A2.

Ha inoltre chiesto che vengano accertate le irregolarità gestionali/amministrative quali fonti di danno non patrimoniale e che per effetto di un tale accertamento il condominio e l'amministratore vengano condannati al risarcimento del danno patrimoniale nella misura equitativa di Euro 5.000,00.

Si è costituito il Condominio rilevando che, con la sentenza n. 35/2016, il Tribunale Civile di Roma ha annullato la Delib. dell'11 giugno 2011 stabilendo che le spese proprie dei boxes avrebbero dovuto essere ripartite fra i loro proprietari senza necessità di costituire un nuovo Condominio operando la ripartizione ope legis.

Ha quindi sostenuto che, in ottemperanza a quanto stabilito dal Tribunale di Roma, si era provveduto alla soppressione del Condominio locali boxes e che le

spese relative agli stessi locali - inesistenti prima del 2011 e ripartite dal 2011 al 2016 dal Condominio box poi soppresso - erano state ripartite, ai sensi dell'art. 1123 c.c., fra i condòmini interessati, sulla base di tabelle ad hoc indicate come tabella D (bilancio preventivo) e tabelle A1 e A2 (bilancio consuntivo) coincidenti con la Tabella A di proprietà.

Ha al riguardo evidenziato che già con la precedente delibera assembleare del 22 Maggio 2007 il Condominio di Via C. 981 V. E aveva autorizzato i proprietari dei locali boxes ad installare il contatore della luce a servizio delle parti comuni interessanti i loro locali e che il Regolamento di Condominio prevede che, nel caso di modifiche e/o innovazioni delle parti comuni, le spese per l'esecuzione delle opere e per la loro manutenzione avrebbero dovuto essere ripartite fra gli utilizzatori sulla base dei criteri stabiliti dal 2 comma dell'art. 1123 c.c..

Ha quindi sostenuto che con la delibera contestata, adottata in data 23 Maggio 2017, non vi era stata una nuova costituzione del Condominio box ed ha al riguardo precisato che i proprietari dei locali boxes lato destro facenti parte del Condominio di Via C. 981 "V. E", rispetto al periodo antecedente il 2011, usufruivano dell'impianto elettrico e di una nuova serranda prima inesistenti e che tali nuove spese erano state ripartite attraverso la tabella D di cui al bilancio preventivo e le tabelle A1 e A2 di cui al bilancio consuntivo che altro non sarebbero che la stessa tabella A applicata ai soli condòmini proprietari dei locali boxes lato destro del Condominio di Via C., 981 V. E, unici fruitori dei servizi per i quali sono state ripartite le spese (serratura, chiusura consumo energia elettrica etc.)

Si è costituito anche l'amministratore S.N. sostenendo la correttezza e legittimità del proprio operato quale mero esecutore della volontà assembleare e ribadendo che le tabelle "A1 e A2" di cui al bilancio consuntivo e la tabella "d" di cui al bilancio preventivo, erano state redatte nel pieno rispetto della legge nonche' in ottemperanza alla sent. n.35/'2016 del tribunale di Roma.

Ha pertanto concluso per il rigetto delle domande proposte nei propri confronti,

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

Motivi della decisione

E' pacifica la circostanza che nel presente giudizio si controverte sui criteri di riparto delle spese inerenti beni di esclusiva appartenenza e di esclusivo utilizzo solo di alcuni condomini e che si è pertanto in presenza di un condominio parziale.

E' noto poi che l'istituto del Condominio parziale risponde all'esigenza di assegnare le decisioni inerenti all'amministrazione di alcune cose comuni (quelle che possono fornire utilità a solo una parte dei condòmini) ad un più ristretto numero di condòmini (coloro che ai sensi dell'art. 1123 co. 3 c.c. devono esclusivamente sostenerne il costo), in ossequio al principio di giustizia per cui i poteri gestionali spettano a chi paga.

Il Condominio parziale assume rilevanza quando si tratta di deliberare riguardo a cose, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (o gruppo di fabbricati). Non vi è, dunque, necessità di formalizzarne la costituzione con specifica delibera: il Condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé, ma insorge ope legis, in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante, finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal Condominio (v. Cass. n. 12641 del 17 giugno 2016).

La rilevanza dell'istituto è confinata all'interno della compagine, senza che vi sia alcuna influenza sul piano dei rapporti con i terzi.

Con specifico riguardo alla ripartizione delle spese nel caso di condominio parziale può ritenersi che le tabelle millesimali approvate possano essere utilizzate, ove non ce ne siano di specifiche, anche in caso di ripartizione di spese fra i soli condomini che abbiano tratto utilità dalle spese ai sensi dell'art. 1123, comma 3 del c.c. in caso di condominio parziale. In tal caso infatti (Cass. 1435/1966) il rapporto di valore tra le singole unità immobiliari ed il complesso dei locali che abbiano tratto utilità dalle opere deve essere

stabilito utilizzando i detti coefficienti millesimali, previa esecuzione delle operazioni aritmetiche occorrenti per stabilire il nuovo rapporto di proporzione (ad esempio sommando i mm delle unità immobiliari interessate dalla spesa, dividere la spesa per tale valore complessivo e quindi poi moltiplicare il risultato ottenuto per i mm delle singole unità immobiliari.

Si formeranno così nuove tabelle derivate del tutto valide.

E' tuttavia da considerare che il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti la comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, va calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate.

Ne deriva che non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità (Cass, 7885/1994).

Avuto quindi riguardo ai criteri fin qui elaborati le contestazioni formulate dall'attore in punto di approvazione della ripartizione devono essere accolte sotto l'assorbente profilo che nel caso in esame è pacifica la circostanza che la gestione contabile riguardante beni di esclusiva appartenenza e di esclusivo utilizzo di alcuni condomini era stata sottoposta alla votazione e alla approvazione dell'assemblea generale e quindi anche alla approvazione di coloro che non avevano la titolarità dei beni oggetto di ripartizione.

Deve essere pertanto annullata la delibera impugnata nella parte in cui ha approvato il consuntivo relativo agli anni 2016 e 2017.

Con riguardo alle ulteriori domande proposte in questo giudizio è da ricordare che l'attore ha chiesto che "accertate e verificate le irregolarità gestionali/amministrative poste in essere dal Condominio convenuto per il tramite della delibera impugnata e, valutate le condotte quali fonte di danni non patrimoniali in capo al sig. L., per l'effetto, condannare questo al risarcimento del danno patrimoniale nella misura equitativa di Euro 5.000,00".
Ha inoltre chiesto che "accertate e verificate le irregolarità gestionali/amministrative poste in essere dall'Amministratore incaricato per avere agevolato e/o causato e posto in esecuzione l'invalido riparto consuntivo

e preventivo di spese di cui alla impugnata delibera, congiuntamente al Condominio convenuto e ritenuta la condotta fonte di danni non patrimoniali in capo all'attore, per l'effetto, condannare i convenuti, in solido, al risarcimento del danno non patrimoniale nella misura equitativa di Euro 5.000,00".

Ha al riguardo sostenuto che, in conseguenza della scorretta gestione condominiale, l'amministratore gli aveva imposto, nonostante l'età avanzata, a difendersi in più riprese avverso le irregolarità amministrative sopra descritte, con ciò subendo danni economici. Ha inoltre prospettato il patema d'animo causato dalla necessità di doversi più volte di sussidi legali per difendere la propria posizione innanzi l'assemblea condominiale, sia fonte di danni non patrimoniali quantificabili, in via equitativa, in non meno di Euro 5.000,00".

Tali domande devono essere interamente rigettate non avendo l'attore fornito alcun elemento di valutazione a sostegno dell'anno che possa, comunque, giustificare una valutazione del quantum quantomeno in via equitativa e ciò anche in ragione delle questioni giuridiche sottese che risultano connotate da un'effettiva incertezza.

Tale situazione di effettiva incertezza, valutata unitamente alla parziale soccombenza delle parti, giustifica l'integrale compensazione tra le stesse delle spese di lite.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, così provvede:

- annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di Via C. V. E n. 981 R. nell'adunanza del 23-05-2017, nella parte in cui ha approvato il consuntivo relativo agli anni 2016 e 2017;
- rigetta ogni ulteriore o diversa domanda;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma, il 15 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria il 17 giugno 2020.

