

SENTENZA

Tribunale sez. III - Busto Arsizio, 18/02/2022, n. 244

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Alessandra Ardito,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2560/2019 promossa
da:

Sa. Pe. (C.F. --omissis--)

Gi. Ta. (C.F. --omissis--) entrambi con il patrocinio dell'avv. LEPRI
MITIA

ATTORI

contro

CONDOMINIO CA 1 (C.F. --omissis--), con il patrocinio dell'avv. PONTI
MARIA GRAZIA

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno precisato le conclusioni, da intendersi qui
ritrascritte, come da verbale d'udienza del 30 novembre 2021.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Pe. Sa. e Ta. Gi., proprietari di due unità immobiliari site in Busto Arsizio (VA), Viale Repubblica, rispettivamente nell'immobile sito al civico n. 71 e al n. 75 nel Condominio 'CA 1', impugnavano la delibera assembleare del 27.11.2018 del Condominio CA 1 chiedendone l'annullamento relativamente a tutti i punti.

Si costituiva il convenuto eccependo l'intervenuta decadenza e l'improcedibilità delle domande e domandando il rigetto delle avverse domande in quanto infondate nel merito.

Esaurita l'istruttoria, all'udienza del 30 novembre 2021 le parti precisavano le conclusioni.

In via pregiudiziale, deve essere disattesa l'eccezione di decadenza sollevata dal Condominio. Questi sosteneva che l'avvio della procedura di mediazione esplicasse un effetto meramente sospensivo del termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c. per l'impugnazione delle delibere condominiali. Pertanto, poiché la convocazione al primo incontro di mediazione era del 20/12/2018 ed il tentativo di conciliazione si concludeva negativamente con verbale del 28/03/2019, gli attori avrebbero dovuto instaurare il presente giudizio entro il 04/04/2019, cioè entro i residui sette giorni decorrenti dal 28/03/2019, mentre l'atto di citazione veniva notificato solo il 24/04/2019.

Tale eccezione deve essere disattesa. A seguito della domanda di mediazione, in base al disposto normativo (art. 5 comma 6 del D.lgs. 28/2010 laddove afferma che la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale ed 'impedisce' la decadenza) si deve ritenere che si determini un effetto di tipo interruttivo e non sospensivo, per cui il termine per impugnare, dopo il deposito del verbale negativo della mediazione, è, di nuovo e per intero, quello di trenta giorni previsto dall'art. 1137 comma 2 c.c. (Tribunale Roma sez. V, 12/03/2019, n.5382; Corte appello Palermo sez. II, 27/06/2017, n.1245; Corte appello Salerno sez. II, 27/07/2020, n.942).

Nel caso di specie, gli attori notificavano l'atto di citazione il 24.4.2019 e, quindi, entro trenta giorni dal deposito del verbale di mediazione negativo.

Sempre in via pregiudiziale, deve essere disattesa l'eccezione di inammissibilità o improcedibilità dell'impugnazione per avere gli attori impugnato il verbale assembleare privo di sottoscrizioni, senza produrre l'originale. E', infatti, pacifico che il contenuto della copia dattiloscritta sia conforme all'originale redatto a mano che, comunque, veniva depositato dal Condominio.

Quanto, infine, all'eccezione pregiudiziale di improcedibilità dei motivi di impugnazione non sottoposti alla mediazione obbligatoria, si precisa che tale doglianza verrà esaminata in relazione ai singoli motivi di impugnazione.

Nel merito, ritiene il Tribunale che le domande della Pe. debbano essere integralmente respinte e che le domande del Ta. siano fondate nei limiti di cui al prosieguo.

Risultano, in primo luogo, infondati i seguenti motivi di impugnazione sollevati con riferimento a tutti i punti della delibera. Più nel dettaglio:

- gli attori lamentavano la mancata indicazione dei condomini presenti e relativi millesimi nel verbale, così come dei condomini presenti per delega. Tali dati non sono riportati nella copia

del verbale prodotto dagli attori, ma sono indicati alla pagina 1 del verbale di assemblea redatto a mano e prodotto da parte convenuta (doc. 2 di parte convenuta);

- gli attori prospettavano la possibilità che il Condominio 'CA 1' dovesse considerarsi un Supercondominio e affermavano che, in tal caso, tutte le delibere assunte in seno all'Assemblea del 27.11.2018 sarebbero annullabili in quanto affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'Assemblea e ai meccanismi di voto prescritti ex lege. Laddove esista un supercondominio devono, infatti, essere predisposte due tabelle millesimali: l'una riguardante i millesimi super condominiali, al fine di stabilire la ripartizione delle spese tra gli edifici che costituiscono il complesso, l'altra interna ad ogni edificio e/o civico.

Il convenuto contestava tale conclusione, evidenziando che il Condominio CA 1 era un unico condominio costituito da due fabbricati (CA1 in linea a e CA1 ad elle), rispettivamente posti ai civici nn. 67-69-71 il primo e 73-75 il secondo.

Affinché sia ravvisabile un supercondominio è necessario che vi siano una pluralità di edifici con spazi comuni necessari al loro funzionamento.

Parte attrice (sulla quale gravava l'onere di dimostrare la fondatezza del proprio motivo di impugnazione) neppure allegava né dimostrava come era composto il Condominio CA 1 e, quindi, non poneva il Tribunale in condizione di valutare l'esistenza dei presupposti per l'applicabilità della disciplina del supercondominio. Peraltro gli stessi attori proponevano detta impugnazione in termini dubitativi. Da ultimo, tale motivo di impugnazione non veniva neppure prospettato in sede di mediazione obbligatoria.

Venendo, quindi, all'esame dei motivi di impugnazione dei singoli punti della delibera, si osserva:

- deve essere annullata la delibera di cui al punto 1 (approvazione del consuntivo all'unanimità) relativamente al criterio di riparto delle spese idriche, come richiesto dall'attore Ta..

Come non contestato dal Condominio e, quindi, provato ex art. 115 c.p.c., le unità immobiliari hanno i contatori per l'acqua potabile. Pertanto, i consumi d'acqua andavano ripartiti non a persona, ma in base all'effettivo consumo e ciò nonostante il regolamento condominiale prevedesse la suddivisione a contatore per i negozi ed a persone per gli altri immobili.

In relazione al criterio di addebito dei consumi di acqua, come affermato dalla S.C. (sentenza n.17557/14), in tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione (come nel caso di specie), la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in base ai valori millesimali.

Quindi, i criteri di ripartizione di cui all'art. 1123 c.c. o il diverso criterio indicato dal regolamento sono applicabili e legittimi solo in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare. A ciò si aggiunga che la ripartizione a contatore è imposta dalle norme vigenti, che prevedono, anzi, come obbligatoria l'installazione di contatori individuali, soprattutto per le attività produttive o del terziario. La L. n. 36/94 (sul Servizio Idrico Integrato) all'art. 5 (come modificato dal D. L.vo n.152/1999) stabilisce che:

"1. Le regioni prevedono norme e misure volte a favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi ed in particolare a (omissis) d) installare contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano'.

La disposizione ha trovato attuazione nella normativa secondaria di origine statale, perché successivamente alla riforma del titolo V della Costituzione la materia ambientale (si tratta di risparmio idrico) è stata attribuita alla competenza dello Stato (art. 117, lett. s, Cost.). In particolare, il DPCM 4 marzo 1996 (Disposizioni in materia di risorse idriche - ecologia) prevede l'obbligo di misurazione dei consumi idrici e richiama anche la direttiva comunitaria n.75/33. Tale normativa nel suo complesso, sempre al fine di conseguire il risparmio idrico, specifica, poi, che deve essere prevista l'installazione di contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario (come nel caso di specie, in considerazione dell'utilizzo dell'unità immobiliare come B&B).

Infine, a nulla rileva che il regolamento contrattuale prevedesse la suddivisione delle spese per l'acqua in base al numero di abitanti, perché la normativa sopra ricordata è di natura pubblicistica e anche di derivazione comunitaria, onde prevale sulle norme nazionali o locali eventualmente contrastanti e, ovviamente, sui regolamenti condominiali predisposti dai privati, anche se di natura contrattuale (Tribunale Milano sez. XIII, 03/05/2019, n.4275).

Peraltro, la qualifica come 'abitanti' di clienti del B&B è tutt'altro che pacifica, non essendo ravvisabile una presenza costante di questi ultimi.

Deve, invece, essere respinta l'impugnazione proposta dalla Pe., atteso che questi non contestava il criterio di ripartizione dell'acqua e che dal verbale risulta che il consuntivo sia stato approvato all'unanimità dei presenti. Anche sottraendo i millesimi della Pe. (11,67), ove si ritenesse provato il dissenso della delegata Dassie, la delibera risulterebbe comunque approvata da 545,99 millesimi e dalla maggioranza degli intervenuti.

Inoltre, quanto alla lamentata omessa produzione delle fatture in sede di approvazione del consuntivo, si evidenzia che l'amministratore non è tenuto a depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio, ma soltanto a consentire ai condomini che lo

richiedano di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile (Cassazione civile sez. VI, 25/06/2018, n.16677);

- va accolta l'impugnazione da parte del Ta. del punto 2 della delibera relativo alla nomina dell'amministratore e dei consiglieri non essendo stati riportati gli esiti della votazione, con conseguente annullabilità.

In materia condominiale, tra i presupposti di validità delle delibere del condominio, vi è l'indicazione dei nomi dei votanti. Ciò al fine di poter successivamente verificare, anche ai fini dell'impugnazione, l'esistenza dei quorum previsti dalla legge e degli eventuali conflitti di interesse. L'assenza di indicazioni circa i nominativi dei soggetti che hanno votato la decisione non consente di accertare in che modo l'approvazione sia stata assunta con la conseguenza che la delibera impugnata è illegittima per un vizio di formazione della volontà dell'organizzazione condominiale (a titolo esemplificativo Cass. n. 24456/2009).

Il Condominio sosteneva che il punto 2 fosse stato approvato all'unanimità dei presenti. Nel verbale di assemblea, però, nulla veniva riportato, diversamente che per le altre delibere.

Viste le contestazioni del convenuto, si rileva che in sede di mediazione gli attori, in relazione a tutte le delibere, si dolevano della mancata indicazione dei condomini che avevano votato, dei contrari e degli astenuti.

Deve, invece, essere respinta l'impugnazione della Pe. in quanto quest'ultima, seppur per delega, partecipava all'assemblea e, quindi, non era assente. Non avendo l'attrice neppure allegato che la propria delegata si fosse astenuta o avesse votato in senso contrario, non può oggi proporre impugnazione avverso una delibera annullabile (Cassazione civile sez. VI, 29/11/2017, n.28615);

- deve essere respinta l'impugnazione del punto 3 della delibera, atteso che dal verbale risulta che questa sia stata approvata all'unanimità dei presenti. Anche sottraendo i millesimi della Pe. (11,67), pur non potendosi ritenere provato il dissenso della delegata Dassie, la delibera risulterebbe comunque approvata da 545,99 millesimi e dalla maggioranza degli intervenuti;

- va accolta l'impugnazione da parte del Ta. del punto 4 della delibera relativo alla chiusura del portico del civico 75 per violazione dell'art. 1117 ter c.c.

Il Condominio sosteneva che detta chiusura non fosse stata deliberata e che non inciderebbe sulla destinazione dell'area condominiale. In relazione al primo profilo, si rileva che al punto 4 veniva già deliberata la chiusura, seppur condizionata alla verifica di fattibilità. In altre parole, ove il Comune ne riconoscesse la fattibilità, non sarebbe necessaria un'ulteriore delibera, se non relativamente alle concrete modalità di esecuzione. E', pertanto, ravvisabile un interesse in capo al Ta. ad impugnare tale delibera.

Quanto alla violazione dell'art. 1117 ter c.c. (motivo di impugnazione che deve ritenersi già proposto in sede di mediazione avendo gli attori ivi lamentato i criteri di approvazione), ritiene il Tribunale che la chiusura di un portico comporti la mutazione della sua destinazione d'uso.

Una volta chiuso, il portico non sarà più qualificabile come tale.

Difetta, pertanto, la maggioranza rafforzata necessaria. L'art. 1117 ter c.c., infatti, richiede l'approvazione dei quattro quinti dei partecipanti al Condomino e dei quattro quinti del valore dell'edificio. Considerato che all'assemblea non partecipavano i quattro quinti dei condomini né condomini rappresentanti quattro quinti del valore dell'edificio, la domanda di annullamento risulta fondata. In altre parole, non è sufficiente la delibera all'unanimità dei presenti, non avendo partecipato all'assemblea i condomini richiesti dall'art. 1117 ter c.c.

Non può, invece, essere accolta l'impugnazione della Pe. della delibera di cui al punto 4, non essendo questi né assente, né contraria, né astenuta. Peraltro, non è neppure ravvisabile un suo interesse, essendo stata deliberata la chiusura a spese del civico 75;

- è infondata l'impugnazione del punto 5 della delibera, relativo alle spese di pulizia del solo civico 67, con costi a carico esclusivamente dei condomini del civico 67. Come chiarito dalla prevalente giurisprudenza, il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale, o quantomeno un mutamento della posizione del condomino nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (Cassazione civile sez. VI, 09/03/2017, n.6128; Cassazione civile sez. II, 01/12/2000, n.15377; Cassazione civile sez. VI, 10/05/2013, n.11214).

Poiché nessuno dei due attori è condomino del civico 67 e potrà essere pregiudicato dalla deliberazione, è evidente il difetto di interesse ad impugnare la delibera in questione;

- va accolta l'impugnazione del Ta. dei punti 6.a e 6.c della delibera per mancata indicazione dei nominativi dei soggetti che approvavano la delibera e potendosi ravvisare un interesse, atteso che le spese non venivano poste solo a carico dei condomini del civico 73 (detto motivo veniva proposto anche in sede di mediazione).

Non può, invece, essere accolta l'impugnazione relativamente al punto 6.b (sollecitare il Comune affinché provveda a ridisegnare i parcheggi), trattandosi di delibera che non arreca alcun pregiudizio, neppure potenziale o astratto, ai condomini, con conseguente carenza di interesse.

Deve, invece, essere respinta l'impugnazione della Pe. per le ragioni già esposte in relazione al punto 2, avendo questi partecipato all'assemblea tramite la propria delegata.

In considerazione della reciproca soccombenza delle parti (le domande della Pe. venivano integralmente respinte e le domande del Ta. accolte solo in parte, avendo questi deciso di impugnare tutte le delibere adottate dall'assemblea del 27.11.2018), le spese di lite vengono interamente compensate. Non può, inoltre, essere accolta la domanda ex art. 96 c.p.c. proposta dal Condominio.

P.Q.M.

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe indicata, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) rigetta tutte le domande di Sa. Pe.;
- 2) annulla i punti 1 (limitatamente alla ripartizione delle spese dell'acqua), 2, 4, 6.a e 6.c della delibera condominiale del 27.11.2018 del Condominio CA 1;
- 3) rigetta le ulteriori domande di Ta. Gi.;
- 4) rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c. del convenuto;
- 5) compensa le spese di lite.

Busto Arsizio, 17 febbraio 2022

Depositata in cancelleria il 18/02/2022