

1



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile, composta da:

- | | |
|----------------------|------------------|
| 1) Giuseppe Lupo | Presidente |
| 2) Virginia Marletta | Consigliere |
| 3) Maruzza Pino | Giudice aus.rel. |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 187/2020 R.G., promossa in grado di appello

DA

██████████ nato a Palermo il ██████████
██████████

██████████ nata a Palermo il ██████████
██████████

elettivamente domiciliati in Palermo, via ██████████ n. ██████/D,
rappresentati e difesi dall'Avv. ██████████

-appellanti-

contro

n. 187/2020 r.g.



2

Condominio [REDACTED] in Palermo, in persona dell' Amministratore pro tempore, c.f.: [REDACTED] rappresentato e difeso dall' Avv. [REDACTED]

-appellato-

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Palermo, pronunciando sulle domande proposte da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in Palermo, intese all'annullamento e/o alla declaratoria di nullità delle deliberazioni del 21.2.2018 e del 29.7.2014 con le quali l'Assemblea dei Condomini aveva approvato, rispettivamente, il rendiconto relativo all'anno 2016 e quello relativo all'anno 2013, con sentenza n. 3128 del 24.6.2019 rigettava la domanda e poneva le spese di lite a carico degli attori.

I soccombenti hanno proposto appello, al quale il Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] costituendosi, si è opposto.

Il giorno 23.9.2022, all'esito della trattazione scritta, la causa è stata posta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo di appello si lamenta che il Tribunale abbia ritenuto tardiva l'impugnazione. Secondo gli appellanti, i vizi denunciati sarebbero causa di nullità, come tali deducibili in qualunque momento da chiunque vi abbia interesse.

Il motivo è infondato.

n. 187/2020 r.g.



3

Il Tribunale ha respinto l'impugnazione per essere gli asseriti vizi attinenti a profili di annullabilità e dunque, ai sensi dell'art. 1137 c.c., non più deducibili oltre il termine di trenta giorni dalla ricezione del verbale assembleare.

Sostengono gli istanti che la ripartizione delle spese ordinarie dell'impianto idrico, relativa nel caso di specie all'anno 2016 e 2013, non poteva essere effettuata dal Condominio secondo la tabella A del regolamento condominiale, che limiterebbe la ripartizione secondo i millesimi alle sole spese di manutenzione straordinaria dell'autoclave. Sulla questione relativa al tipo di invalidità che inficia le delibere di assemblea condominiale, la pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n. 4806 del 2005 ha tracciato il criterio distintivo tra delibere nulle e annullabili, le prime affette da "vizi di sostanza", le seconde da "vizi di forma".

Sulla questione dibattuta nel presente giudizio la Corte di cassazione si è di recente espressa a Sezioni Unite con la sentenza n. 9839/2021 che, a dissolvere ogni incertezza, ha chiarito che *sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3) c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla*

n. 187/2020 r.g.



4

gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.

Nella fattispecie in esame, stando al tenore letterale delle deliberazioni, l'assemblea dei condomini non avrebbe inteso modificare per il futuro il criterio di ripartizione previsto dal regolamento condominiale, ma – secondo quanto denunciato dagli impugnanti – non si sarebbe attenuta a quel criterio. Alla luce dell'insegnamento testé richiamato della Suprema Corte, dunque, le delibere in questione non potevano considerarsi inficcate da nullità e avrebbero dovuto essere impuginate entro il termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.. Deducono gli appellanti di aver agito tempestivamente, avendo proposto istanza di mediazione nel rispetto del termine di trenta giorni e che il ritardo nella comunicazione dell'avvio del procedimento alla controparte, a cura del mediatore, non può riverberarsi in loro danno. Sostengono che una siffatta conclusione, ove, in ipotesi, aderente alla legge, renderebbe quest'ultima non conforme alla Costituzione.

L'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 28/2010 prevede che *"dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione*

n. 187/2020 r.g.



5

produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale" e che "dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta".

Il tenore letterale della disposizione è inequivoco e vale di per sé a confutare la tesi interpretativa degli appellanti. E la disciplina normativa non può dirsi irrazionale e perciò contraria ai principi della Costituzione. Ai sensi dell'art. 5, co. 6, del D.Lgs 28/2010, vigente *ratione temporis* (vds. oggi l'art. 8), infatti, la comunicazione della domanda di mediazione alla controparte può avvenire "anche a cura della parte istante", che potrà (e dovrà, secondo un criterio di diligenza minima) avvalersi di tale facoltà proprio al fine di prevenire gli effetti pregiudizievoli delle eventuali lungaggini della procedura di mediazione.

Deducono, ancora, gli attori che il termine decadenziale d'impugnazione non sarebbe in realtà mai decorso, stante la comunicazione ai medesimi di un solo verbale anziché dei due (uno per ciascun condomino) ai quali, in quanto comproprietari dell'unità immobiliare, avrebbero avuto diritto.

Anche tale doglianza va disattesa.

In linea di principio, quando l'immobile sia in comproprietà tra più persone, la comunicazione del verbale di deliberazione va data a ciascuna di esse, salvo che, sulla base di elementi presuntivi, si possa ritenere che la comunicazione fatta a una o alcune soltanto vada a beneficio anche delle altre (Cass., n. 138/1998). Nel caso specifico, è

n. 187/2020 r.g.



6

certo che l'amministratore del condominio, ha inoltrato il verbale con un solo piego raccomandato diretto ai due coniugi condomini presso l'indirizzo di residenza di entrambi.

Della regolare, e comune, ricezione del verbale gli interessati hanno dato espressamente atto nell'ultimo capoverso della prima pagina dell'atto introduttivo del giudizio; e del resto – trattandosi di soggetti legati da rapporto coniugale, di una comunicazione esplicitamente destinata a entrambi e di un'iniziativa giudiziaria dagli stessi congiuntamente avviata e coltivata – sarebbe irragionevole ipotizzare che la conoscenza della deliberazione non sia stata condivisa dai destinatari della comunicazione sin dal momento in cui questa è giunta al loro indirizzo.

L'appello, pertanto, deve essere rigettato e gli appellanti condannati alle spese del grado, che si liquidano nella complessiva somma di euro 1.889,00, oltre al rimborso forfettario delle spese generali, al CPA e all'IVA.

Sussistono, nei confronti degli appellanti in solido i presupposti di cui all'art. 13, co. 1-quater, primo periodo, D.P.R. 115/2002.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, rigetta l'appello proposto da [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con citazione notificata il 24.1.2020, nei confronti del Condominio di [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Palermo n. 3128 del 24.6.2019;

n. 187/2020 r.g.



7

condanna gli appellanti, in solido, a rifondere all'altra parte le spese del grado di appello, che liquida nella complessiva somma di euro 1.889,00, oltre al rimborso forfettario delle spese generali, al CPA e all'IVA.

Dà atto che sussistono, nei confronti degli appellanti in solido i presupposti di cui all'art. 13, co. 1-quater, primo periodo, D.P.R. 115/2002.

Così deciso in Palermo il giorno 24.5.2023, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione della Corte d'Appello.

Il Giudice est.
Maruzza Pino

Il Presidente
Giuseppe Lupo

Provvedimento redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale dal Presidente del Collegio Dott. Giuseppe Lupo e dal Giudice Ausiliario estensore Dott.ssa Maruzza Pino.

n. 187/2020 r.g.

