

# REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO IL TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Giuditta Antonella Guaglianone ha pronunciato la seguente

## **SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 161/2013 promossa da:

F.C.P. SNC, con il patrocinio dell'avv. A. A. elettivamente domiciliato COSENZA presso il difensore avv. A. A.

ATTORE/I

#### **CONTRO**

CONDOMINIO, con il patrocinio dell'avv. P. L. elettivamente domiciliato in COSENZA presso il difensore avv. P. L.

CONVENUTO/I

OGGETTO: impugnativa delibere di assemblea di condominio del 25.06.2012 e del 05.12.2012

# SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

La società attrice ha citato in giudizio il Condominio in persona del suo amministratore pro-tempore al fine di sentire dichiarare nulle/annullabili le delibere assembleari del 25.06.2012 e del 05.12.2012 o di sostituirle da nuova delibera che tenga conto, al riguardo del riparto di tutte le spese condominiali, di diversi e corretti calcoli. Ha assunto l'attrice di essere proprietaria di unità immobiliare sita in R. poste al piano terra e seminterrato facenti parte del palazzo condominiale convenuto per essere pervenuti tali immobili in virtù di atto di donazione di quote sociali e modifica dei patti sociali. Ha sostenuto che nella adunanza assembleare del 25.06.2012 il consesso deliberava ed approvava all'unanimità i punti 1 e 2 di cui all'o.d.g. con una maggioranza di 529,34 con la presenza di 13 condomini su 18.

In particolare, al riguardo del secondo punto all'o.d.g. e sulla scorta del computo metrico approvato, alla società istante veniva ripartita una quota/debito sulla somma complessiva di Euro 54.711,29 di cui Euro 14.444,31 per il rifacimento della copertura della scala "B", quota che riteneva ingiusta e non dovuta tanto che esperiva la procedura di mediazione che subiva un rinvio a richiesta dell'amministratore pro-tempore al fine di convocare una assemblea straordinaria sul punto che veniva convocata per la data del 05.12.2012 ove venivano rettificati alcuni punti ed in particolare l'errore di attribuzione millesimale in merito alle quote da pagare per i lavori di rifacimento della copertura condominiale con conseguente nuovo riparto delle somme ritenuto anche il nuovo errato, delibera sostitutiva dei punti di quella del 25.06.2012.



Ha aggiunto che il condominio convenuto nella seduta straordinaria del 05.12.2012 modificava il punto 3 posto all'o.d.g. nel senso della costituzione in giudizio del condominio nei confronti della ditta C. e deliberando di porre le dette spese nella misura del 50% a carico solo di alcuni condomini tra i quali la società istante seppur dissenziente in ordine alla lite nei confronti della detta C.; inoltre deliberava di dividere in parti uguali - anzicchè in base al principio della separata utilizzazione - l'eventuale eccedenza delle quote dell'acqua consumata da tutti i condomini (punto 9 o.d.g.). Ha sostenuto che l'adunanza straordinaria convocata per il 5.12.2012 ha deliberato in prima convocazione e dunque mancando il quorum previsto dall'art. 1136, co. 1 poiché non raggiunti i 554,00 millesimi stante l'assenza della società attrice, inoltre ha rilevato la mancata verifica della regolare convocazione di tutti i condomini poiché accertata la presenza di 13 condomini su 18 ma non anche la regolare di tutti. In ordine alla assemblea del 25.06.2012 la società istante ha posto in rilievo la violazione della mancata preventiva informazione relativa all'approvazione delle spese per la progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza in favore dell'ing. M. e perizia di variante mai approvata nelle precedenti assemblee.

Ha quindi dedotto illogicità e contraddittorietà delle approvate delibere così come ritenuto errato il computo metrico per violazione del Regolamento Condominiale e Tabelle allegate con errata attribuzione di millesimi alla società istante al riguardo del riparto delle spese della copertura Scala "B" per violazione del Regolamento e annesse Tabelle Millesimali. Al riguardo della invalidità della delibera assembleare del 05.12.2012 errato conteggio dei millesimi in ordine al riparto delle spese di copertura scala "B", violazione dell'art. 1123 co. 1 c.c. e artt. 1105 co 3 c.c. e 1123 c.c. e 1132 c.c. Per tutti questi motivi, ha chiesto la sospensiva delle impugnate delibere e nel merito il loro annullamento/nullità. Si è costituito in giudizio il condominio convenuto impugnando e contestando ogni assunto attoreo poiché infondato in fatto ed in diritto e chiedendone il rigetto. Ed invero, ha rilevato che parte del deliberato adottato il 25.06.2012 era stato sostituito con altro adottato il 05.12.2012 in quanto riscontrando l'errore veniva convocata altra seduta condominiale e dove veniva approvato un nuovo riparto spese che venne modificato al riguardo dei lavori di ristrutturazione del fabbricato ed in base al computo metrico redatto dall'ing. M. e che per tale ipotesi e punto posto all'o.d.g. era da ritenersi cessata la materia del contendere e comunque per tali lavori veniva instaurato opposizione a decreto ingiuntivo al riguardo della quota dovuta dall'odierno attore il quale non intese pagare le quote di spettanza.

Il giudizio di che trattasi ebbe come esito il rigetto dell'opposizione siccome spiegata. In ogni caso al riguardo dei motivi di impugnativa della Delib. del 25 giugno 2012 che l'attore sostiene mancante della dicitura in seconda convocazione, in realtà afferma essersi trattato di mero errore in quanto la Delib. del 23 giugno 2012 in prima convocazione era andata deserta. Ha poi affermato la regolarità della convocazione di tutti i condomini, per alcuni sarebbe avvenuta la consegna a mani come da prospetto firmato e per altri con racc. AR, ha aggiunto che alla convocazione erano stati allegati i documenti necessari per la discussione dei punti all'o.d.g., inoltre l'originario riparto spese veniva sostituito con altro nuovo il quale veniva approvato con la Delib. del 05 dicembre 2012 ed in particolare nel riparto sarebbero stati attribuiti alla società attrice, sia per il piano seminterrato che per il piano terra, millesimi scorporati da quelli complessivi pari a 47,46 nel rispetto del regolamento condominiale e delle tabelle allegate che hanno determinato l'importo dovuto pari ad Euro 8.318,24 ed ha precisato il condominio che il contenzioso con la società esecutrice dei lavori ebbe a sorgere in quanto l'attore non intese pagare tali somme dallo stesso dovute e che ha comportato l'instaurazione di un procedimento monitorio nei confronti del convenuto condominio da parte della ditta esecutrice dei lavori ed avverso cui è stata interposta opposizione che prevalentemente riguardava somme dovute dall'attore e che il condominio si è visto parte del giudizio stante il mancato pagamento delle



quote dovute dall'attore. Nel corso del giudizio, non è stata concessa la sospensiva, è stata espletata prova testimoniale, terminata l'istruttoria la causa è stata assunta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per conclusionali e repliche.

Preliminarmente, si evidenzia di avere avuto assegnato parte del ruolo condominiale ad inizio anno 2019 per cui si è reso necessario ricalendarizzare le relative cause e soprattutto quelle per la precisazione delle conclusioni in base al numero di iscrizione più antico. Nelle more per la pandemia da COVID-19 l'attività giudiziaria ha subito una sospensione, poi ripresa da maggio 2020 con diverse modalità tra cui quella a trattazione scritta con necessaria rivisitazione del calendario siccome predisposto. Nel merito la domanda è infondata deve, dunque, essere rigettata per quanto di ragione. Ed invero, è emerso incontrovertibilmente che con la Delib. del 05 dicembre 2012 l'assemblea condominiale ha rivisitato modificandolo il deliberato adottato nella seduta del 25.06.2012 relativo ai medesimi punti e che per tale deliberato non può che essere dichiarata cessata la materia del contendere a cui parte attrice non si è opposta, ma non possono essere poste a carico del convenuto le spese di lite in quanto la nuova Delib. del 05 dicembre 2012 è intervenuta prima dell'instaurazione del presente giudizio. Al riguardo della Delib. del 05 dicembre 2012 è emerso che veniva approvato in assemblea un nuovo e diverso riparto spese stante l'errore riconosciuto dal condominio in cui era incorso l'amministratore nell'attribuzione di quote piuttosto che di altre alla società istante, nuovo riparto che ha sostituito in toto quello precedente.

La espletata prova per testi nulla di importante ha aggiunto rispetto al deposito documentale in atti presente stante al riguardo delle argomentazioni di diritto sottese all'oggetto del decidere. Ma comunque esaminando i motivi di impugnativa di cui al deliberato del 25.06.2012 appare di evidenza che tale delibera era in seconda convocazione in quanto nella prima, quella del 23.06.2012 è testualmente indicato in uno con l'avviso di convocazione: ".....si riunisce l'assemblea condominiale in prima convocazione straordinaria......". Dalla disamina dei documenti prodotti dal convenuto ed in particolare dall'avviso di convocazione è scritto: il giorno 23.06.2012 in prima convocazione e, nel caso......il giorno 25.06.2012....., la mancanza del verbale della prima convocazione non inficia la validità dell'assemblea in seconda convocazione (cass. 3682/96), né impedisce che di fatto l'assemblea si sia tenuta. Peraltro, nel caso di specie, l'avviso era stato inviato contestualmente per la prima e la seconda convocazione con indicazione dei due giorni, dunque l'eccezione è infondata. La semplice irregolarità formale non inficia la validità dell'assemblea tenutasi in seconda convocazione atteso che tutti i condomini erano stati convocati per come risulta dal prospetto firmato e dalle ricevute delle raccomandate AR prodotte nel fascicolo del condominio. Al riguardo della violazione del regolamento condominiale e disapplicazione della Tabella A, per come sostenuto dell'attrice, in relazione al nuovo riparto effettuato poiché l'istante è proprietario dei locali magazzini coperti dal tetto della scala B, dalle terrazze e locali interrati pure coperti in parte dal tetto della scala B e dalle terrazze oltre che dai marciapiedi, circostanze incontestate, nel riparto nuovo approvato sono stati scorporati 47,46 millesimi di cui alle tabelle millesimali, 14 m/m corrispondenti al locale interrato non coperto da terrazza, quindi eseguendo l'operazione aritmetica si ha 47,46 m/m - 14 m/m = 33,46 m/m; di contro seguendo, invece, il ragionamento dell'attrice si violerebbe il regolamento condominiale ed il riparto approvato con la Delib. del 5 dicembre 2012 che ammonta ad Euro 10.743,04 e non 10.907,76, quindi, il debito complessivo a saldo lavori per le unità immobiliari della istante è pari ad Euro 8.153,52 invece di 8.318,24 anche se riconosciuto dall'attrice nell'atto introduttivo e comunque più gravoso.

Al riguardo poi del contenzioso con C.E.M. di C.D.M., si riferisce alle quote per il saldo lavori che l'istante ha omesso di pagare che per come detto al punto precedente ed ammesso dalla parte attrice



ammontante ad Euro 8.153,52 su un totale di Euro 14.201,99, risulta quindi inefficace il dissenso alla lite manifestato poiché la morosità è in capo alla società istante la quale non ha versato il dovuto per poter pagare il condominio la ditta esecutrice dei lavori. Il punto 3 di cui al deliberato del 25.06.2012 e del 05.12.2012 è stato rinviato per la discussione ad altra data. Si rileva, infine, la tardività della eccezione posta dall'attrice relativa al difetto di ius postulandi poiché sollevata solo in fase di precisazione delle conclusioni. Le questioni trattate, le problematiche esaminate al riguardo della adozione di altra e successiva delibera resasi necessaria per il ricalcolo e ripartizione delle spese condominiali, oltre che la cessata materia del contendere per i punti riguardanti il riparto spese dei lavori in base al computo metrico, portano a ritenere compensate le spese di lite.

## P.O.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede: dichiara cessata la materia del contendere al riguardo della delibera assembleare del 25.06.2012;

dichiara efficace e valida la delibera di assemblea del 05.12.2012;

Compensa le spese di lite.