

FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con atto di citazione notificato il 23.12.03 [REDACTED], quale proprietario esclusivo dell'appartamento contraddistinto dal sub.49 sito nel Condominio [REDACTED] di [REDACTED], ha impugnato la delibera assunta dall'assemblea straordinaria 1.12.03 in seconda convocazione per deliberare, tra l'altro, sull'approvazione della ripartizione delle spese straordinarie di ristrutturazione di cui al punto 1 dell'ordine del giorno. In tale sede è stato approvato anche il riparto consuntivo delle spese straordinarie che l'attore impugna ritenendolo viziato in quanto effettuato sulla base dell'erronea attribuzione della quota di 28,89/1000 di comproprietà all'appartamento dell'attore non corrispondente a quella indicata nella tabella allegata al regolamento di condominio pari a 26,02/1000 ed a quella stabilita nell'originario titolo di provenienza dell'attore pari a 26,89/1000 e nemmeno a quella riportata nel consuntivo 2001/2002, attinente la precedente gestione pari a 26,89. La delibera impugnata viola l'art.9 del regolamento condominiale che stabilisce che le spese in oggetto vengono ripartite fra tutti i condomini in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore di proprietà di ciascuno. Ciò ha determinato l'attribuzione a [REDACTED] del maggior esborso rispettivamente di € [REDACTED] e di € [REDACTED] pagati in data 5.10.99-15.3.00-29.6.00-7-7-00-6.5.02. Oltre all'importo di € [REDACTED] già riconosciute a credito dell'attore per acconti versati in ec-

9

cesso al condominio .Ai sensi dell'art.1137 c.c.per illegittimità della deliberazione e voto contrario l'attore ha chiesto al Tribunale di accertarne la nullità e/o annullabilità dichiarandola.All'udienza del 10.3.04 si è costituito con comparsa il Condominio convenuto eccependo l'incompetenza ratione valoris del Tribunale adito in quanto l'art.1337 c.c. non riproduce il contenuto dell'art.26 R.D.L. 1934/56 e pertanto la competenza del giudice è determinata in base al valore della causa salva la competenza del Giudice di Pace ex art. 7 cpc.Avendo l'attore impugnato non il criterio di riparto delle spese adottato dalla delibera assembleare-ripartizione per millesimi di proprietà-ma solo l'erroneo addebito di millesimi di proprietà 28,89 (indicati nell'atto di acquisto) o 26,09 (indicati nella tabella millesimale) con la conseguenza che il valore della causa è di € [redacted] e/o euro [redacted] in subordine eccepisce il convenuto che l'attore non ha provato di aver votato contro il punto 1 dell'assemblea oggetto della impugnativa eccependo l'inammissibilità dell'impugnativa ex art.1137, ultimo comma,c.c.Nel merito il convenuto eccepisce la cessazione della materia del contendere avendo il Condominio già provveduto a rettificare il proprio errore relativo ai millesimi come risulta dalla delibera assembleare 21.1.04.Scambiate le memorie ai sensi dell'art.170 u.co.e 180 cpc e quelle di cui al quinto comma art.183 cpc il Giudice si è riservata sulle istanze delle parti formulate all'udienza del 3.11.04

Q

ed ha deciso con ordinanza 10.11.04 con la quale il giudice ha concesso i termini per deduzioni istruttorie chieste dall'attore fissando ex art.184 cpc l'udienza del 24.2.05. Il Giudice si è riservato ed ha deciso sulle domande istruttorie delle parti rigettandole fissando per la discussione l'udienza del 5.5.05 dove la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate da entrambe le parti con concessione dei termini di cui all'art.190 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre accertare, prima di esaminare il merito della controversia, la fondatezza o meno dell'eccezione di incompetenza per valore sollevata dal Condominio convenuto. Il valore di una causa concernente le spese si determina avendo riguardo all'intera spesa e non alla quota di essa che viene a gravare sul condomino.

X L'attore ha impugnato la delibera e non la quota di spesa attribuita dalla delibera impugnata in base all'erronea indicazione dei millesimi di proprietà. Pertanto ex art.1137 c.c. correttamente [redacted] ha gravato la delibera 1.12.03 che ha approvato la ripartizione spese straordinarie pari ad € [redacted] come da allegato alla lettera di convocazione a tale assemblea straordinaria avanti il Tribunale competente per valore e per materia. L'eccezione preliminare viene respinta. Il condominio eccepisce la mancata prova del dissenso del condominio [redacted] presente all'assemblea e deduce prove testimoniali. La delibera condominiale deve risultare in forma

cl

documentale(art.1136,ultimo comma c.c.) è inammissibile la prova testimoniale volta a dimostrare una volontà assembleare difforme da quella che risulta dal verbale.Dalla documentazione prodotta dall'attore risulta che [REDACTED] ha espresso parere sfavorevole alla ripartizione delle spese presentate dall'amministratore.Se così non fosse vi sarebbe un altro motivo di annullabilità della delibera 1.12.03 in quanto non sarebbero individuati,e riprodotti nel relativo verbale,i nomi dei condomini dissenzienti.Tale eccezione viene respinta.Nel corso della causa la delibera impugnata è stata sostituita da altra in data 21.1.2004.Le parti,l'attore in principalità,il convenuto in via subordinata nel merito,hanno chiesto di dichiarare cessata la materia del contendere.Occorre esaminare la fondatezza o meno delle domande attrici.

Indubbiamente,alla stregua della documentazione prodotta [REDACTED] [REDACTED] in base al regolamento condominiale ed in base all'atto di acquisto aveva un quota di proprietà di 26,09 /1000 e 26,89/1000, diversa da quella attribuitagli dal riparto approvato di 28,89.Il Condominio non ha provveduto,nonostante le richieste ripetute ,anche per iscritto,con lettera 22.11.03, prima del giudizio alla correzione dell'erronea ripartizione delle spese ma solo dopo la notifica dell'atto di citazione ha operato.La Suprema Corte di Cassazione ha individuato le diverse cause di invalidità riconducendole al tipo di interesse lesivo:gli interessi sostanziali inerenti all'oggetto delle delibere,per le nullità;strumentali,in quanto connessi con le regole procedurali relative alla formazione

8

degli atti, per l'annullabilità. La domanda attrice è fondata in quanto la delibera assembleare 1.12.03 era annullabile. E' pacifico fra le parti che il Condominio convenuto ha sostituito la delibera annullabile con altra delibera assunta in conformità al criterio di suddivisione delle spese straordinarie secondo i legittimi millesimi di proprietà dopo la notifica dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio. Tali fatti determinano processualmente la cessazione della materia del contendere e la condanna del convenuto condominio, virtualmente soccombente nel merito, alla rifusione delle spese di lite a favore dell'attore liquidate in complessive € [redacted] di cui € [redacted] per spese; € [redacted] per diritti ed [redacted] per onorari oltre il 12,5 % ex art.14 T.F. oltre CPA e IVA come per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando fra le parti, così provvede:

=1) Rigetta l'eccezione preliminare di incompetenza per territorio.

Rigetta ogni altra eccezione. =2) Dichiarata cessata la materia del

contendere; =3) Condanna il condominio convenuto a rifondere

all'attore le spese di lite liquidate in complessive € [redacted] di cui €

[redacted] per spese; € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari. Oltre

il 12,5% ex art.14 T.F. oltre CPA e IVA come per legge.

Rho, li 1.10.2005

IL GIUDICE ONORARIO

Avv. Gabriela Odisio

II CANCELLIERE CI
Enrica Pagnottoni



FA
FAX
6/10