

N. RG. 3716/2003

R E P U B B L I C A I T A L I A N A
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Monza, Sezione Distaccata di Desio, in persona della dott.ssa MARIA GABRIELLA MARICONDA in funzione di Giudice Unico ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa di prima istanza promossa con atto di citazione notificato il 28 novembre 2003 iscritta al numero di Ruolo di cui sopra e vertente

T R A

[redacted] rappresentati e difesi dall'avv. Matteo Rezzonico di Milano, elettivamente domiciliato presso l' [redacted] giusta delega in atti-

A T T O R I

C O N T R O

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] elettivamente presso il cui studio [redacted] domiciliato, giusta delega in atti-

C O N V E N U T O

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare. All'udienza del 30 maggio 2006, avanti al Giudice Istruttore, i procuratori delle parti precisavano le seguenti conclusioni:

Per gli attori:

Come da foglio a parte che, siglato dal Giudice, costituisce parte integrante del verbale di causa.

Per il convenuto:

Come da foglio a parte che, siglato dal Giudice, costituisce parte integrante del verbale di causa. Scaduti i termini concessi per il deposito delle conclusionali e delle repliche, la causa è stata trattenuta in decisione dal Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata il 28 novembre 2003 i sig.ri [redacted] e [redacted] hanno convenuto in giudizio il Condominio [redacted] chiedendo l'emissione di una pronuncia con la quale sia dichiarata la nullità o disposto l'annullamento delle delibere assembleari adottate in data 5 marzo 2001 e 30 ottobre 2003 aventi ad oggetto, rispettivamente, la vendita di appartamenti di proprietà condominiale e l'adozione di una tabella

Il Giudice Estensore
M. Gabriella Mariconda

3716/03
3112
2090



712

millesimale contrastante sia alla tabella millesimale di proprietà sia al regolamento condominiale contrattuale, e l'approvazione del consuntivo 2002/2003 e del preventivo 2003/2004 redatti alla stregua delle nuove tabelle.

Nell'atto introduttivo gli istanti esponevano che nel corso dell'assemblea del 5 marzo 2001 i condomini presenti mille/millesimi- avevano deliberato sia la vendita di beni comuni sia l'adozione di nuove tabelle di gestione contrastanti con quelle di proprietà (chiamandole sottotabelle) annesse al regolamento contrattuale, senza però sottoscrivere il relativo verbale con la conseguente nullità della delibera discendente anche dalla circostanza che uno dei condomini -peraltro non presente ma rappresentato per delega- era un minore sprovvisto della necessaria autorizzazione da parte del Giudice Tutelare.

Inoltre anche la delibera assunta nel corso dell'assemblea del 30 ottobre 2003 dovrebbe ritenersi nulla o annullabile avendo l'amministratore provveduto alla redazione dei bilanci applicando non le tabelle contrattuali di proprietà bensì quelle illegittimamente adottate dall'assemblea nel marzo 2001.

Costituendosi, il condominio convenuto ha chiesto il rigetto delle domande proposte dai sig.ri [redacted] e [redacted] evidenziando, quanto alla mancata sottoscrizione del verbale dell'assemblea 5 marzo 2001, che la stessa era dovuta alla presenza di un minore e alla conseguente necessità di ottenere il parere positivo da parte del Giudice Tutelare, ferma restando, comunque, la volontà unanimemente espressa da tutti i condomini -compresi gli attori- di vendere gli appartamenti di proprietà comune e di adottare le sottotabelle di gestione dei servizi comuni fruiti in maniera diversa, sottotabelle che non contrastano con quelle contrattuali di proprietà, di cui costituiscono più esatta e congrua specificazione.

E' stata, quindi, compiuta la necessaria istruttoria attraverso produzioni documentali e l'espletamento di una CTU, all'esito della quale la causa, precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, e scaduti i termini concessi per il deposito delle conclusionali e delle repliche, è stata trattenuta in decisione dal G.I. in funzione di Giudice Unico.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande proposte dagli attori sono volte sostanzialmente ad ottenere la declaratoria di nullità delle delibere assembleari adottate in data 5 marzo 2001 e il conseguente annullamento di quella successivamente assunte nell'ottobre 2003 e con cui sono stati approvati i bilanci (consuntivo 2002/2003 e preventivo 2003/2004) redatti sulla base della nuove tabelle approvate nel corso della precedente riunione.

Gli aspetti di nullità denunciati dagli attori sono sostanzialmente due: infatti, i sig.ri [redacted] e [redacted] hanno evidenziato, da un lato, che la delibera del marzo 2001 avente ad oggetto la vendita di parti comuni (e precisamente di quattro appartamenti condominiali) sarebbe nulla per difetto di forma non avendo tutti i condomini/comproprietari dei beni da alienare sottoscritto il relativo verbale e, dall'altro, che le nuove tabelle di gestione per la suddivisione di alcune spese comuni adottate sempre nella riunione 5 marzo 2001 sarebbero a loro volta nulle perché modificatrici di tabelle condominiali contrattuali e adottate senza la sottoscrizione del verbale assembleare da parte di tutti i condomini.

Deve premettersi che nel condominio [redacted] [redacted] vige, pacificamente, un regolamento condominiale di natura contrattuale, in cui sono espressamente contenute tabelle millesimali alle quali l'amministratore ha sempre fatto riferimento per la suddivisione delle spese comuni e che sono state formulate, in linea generale, senza effettuare alcuna distinzione in relazione alla loro concreta tipologia, vale a dire, senza considerare il concreto uso che di determinati servizi venga fatto dai singoli condomini. In altri termini, la tabella millesimale contrattuale è unica, è formulata solo in relazione alla consistenza delle singole unità immobiliari (ed è quindi tabella di proprietà) e, in virtù dell'art. 8 del relativo regolamento, deve essere applicata per la suddivisione di "tutte le spese suddette" e cioè delle "spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni" nonché di quelle "di assicurazione e di amministrazione dell'edificio" e "quelle relative al funzionamento dei servizi comuni (acqua potabile, spazzatura, ascensore, illuminazione delle parti



comuni, riscaldamento ecc.)" ivi "comprese quelle per la manutenzione o ricostruzione delle scale...manutenzione e funzionamento dell'ascensore" spese che **"sono ripartite tra i condomini in quote proporzionali al valore delle rispettive proprietà individuali, espresse in millesimi"**.

Orbene, l'unico criterio per ripartire le spese nel condominio [redacted] era quello di applicare i millesimi di proprietà: com'è noto, infatti, le norme di cui all'art. 1123 e segg. cod.civ. hanno carattere per così dire sussidiario, nel senso che possono trovare applicazione in mancanza di apposite disposizioni regolamentari, disposizioni che, se sono contenute, come nel caso di specie, in un regolamento condominiale avente natura contrattuale, non possono essere derogate se non con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio ovvero con sentenza del Giudice, e ciò solo nelle ipotesi tassative stabilite dall'art. 69 disp. att. cod.civ.. [In tal senso si veda la sentenza 25 agosto 2005 nr. 17276 nella quale la Suprema Corte ha statuito che "le tabelle millesimali allegate a regolamento condominiale contrattuale non possono essere modificate se non con il consenso unanime di tutti i condomini (che, sotto il profilo dell'impegno e del vincolo, equivale all'accordo iniziale) ovvero per atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. cod. civ., il quale contempla i presupposti, e non già il "quorum" di validità, della relativa deliberazione".]

E' noto, però, che le disposizioni contenute in un regolamento condominiale avente natura contrattuale possono essere modificate con procedimenti differenti a seconda della portata e del valore della singola disposizione. Infatti, così come statuito dalle Sezioni Unite della Suprema Corte nella sentenza nr. 943 del 30 dicembre 1999, la natura contrattuale del regolamento condominiale comporta, per la validità di delibere di modifica, la necessità della unanimità solo con riferimento alle norme che pongano limiti ai diritti dei condomini in relazione alle parti di proprietà esclusiva ovvero che riconoscano, solo ad alcuni condomini, maggiori diritti rispetto agli altri nell'uso di cose comuni: in tale ipotesi, infatti, le clausole hanno natura contrattuale - incidendo sui diritti e sugli obblighi dei partecipanti al condominio- e possono essere

modificate solo con il consenso unanime di tutti e con la forma prescritta. Viceversa le condizioni aventi natura propriamente regolamentare, dirette cioè a disciplinare l'uso delle porzioni comuni e a suddividere tra i condomini gli oneri relativi, possono essere modificate anche secondo il principio maggioritario stabilito dall'art. 1136 cod.civ..

[E' utile riportare la massima della sentenza delle SU, secondo la quale "Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c." Le Sezioni Unite hanno, invero, precisato che "ad avviso delle Sezioni Unite è opportuno, innanzi tutto, precisare che è stata da tempo abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia (v. sent. nn. 2275 del 1968, 882 del 1970). La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono, invece, che, a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc . . .) o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili ecc.), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni

condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri (sent. nn. 208 del 1985, 3733 del 1987, 854 del 1997). Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili. Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura. E poiché solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 2^a comma del codice civile".]

Conseguentemente, mentre la delibera con la quale l'assemblea nel marzo 2001 ha deciso di alienare gli appartamenti di proprietà condominiale avrebbe dovuto essere presa all'unanimità e con atto scritto, viceversa la modifica dei criteri di riparto delle spese anche se aventi natura contrattuale, così come la modifica delle norme regolamentari relative alla suddivisione degli oneri economici a carico dei singoli condomini (per intendersi, la modifica dell'articolo 8 del regolamento del Condominio [redacted] poteva essere assunta anche a maggioranza o addirittura, così come evidenziato dalla Suprema Corte nella sentenza 27 marzo 1998 nr. 3251, per *facta concludentia*.

Nel caso specie, inoltre, l'adozione delle sottotabelle è avvenuta con il consenso di tutti i condomini - e quindi anche degli attori - all'unanimità.

Infatti, l'amministratore del condominio, dopo aver ricevuto l'incarico dall'assemblea in data 30 giugno 2000, ha provveduto a formulare nuove tabelle di gestione (cfr. punto 3 del verbale sub doc. 3 parte resistente) che sono state poi ratificate nel corso della riunione 5 marzo 2001 alla quale sono intervenuti - personalmente o per delega - tutti i condomini, uno dei quali era, minorenni rappresentato

per delega e pacificamente sprovvisto dell'autorizzazione del Giudice Tutelare necessaria ex art. 320 cod.civ. tutte le volte in cui si pongano in essere atti di vendita di beni di proprietà del minore o di cui lo stesso sia comproprietario.

Conseguentemente la delibera assunta in data 5 marzo 2001 ed avente ad oggetto la vendita degli appartamenti condominiali deve ritenersi affetta da nullità assoluta sia per la mancanza di autorizzazione da parte del Giudice Tutelare sia e soprattutto perché il verbale dell'assemblea non risulta sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

[In termini, si veda Cass. 8 luglio 1981 nr. 4480 secondo la quale "un verbale di assemblea condominiale ben può essere utilizzato allo scopo di manifestare una volontà negoziale degli intervenuti o di alcuni di essi, ma, **se per il negozio e richiesta la forma scritta ad substantiam, in tanto e soddisfatto il requisito formale, in quanto le parti del negozio abbiano proceduto alla sottoscrizione di detto verbale, poiché, ove lo scritto sia prescritto ad substantiam, la sottoscrizione è essenziale ai fini dell'operatività ed efficacia della manifestazione della volontà negoziale.** conseguentemente, la sottoscrizione del verbale di assemblea solo da parte del presidente e del segretario non è idonea ad integrare il suindicato requisito di forma, relativamente a negozi di cui siano parti altri soggetti". In tal senso anche Cass. 2071 del 10 aprile 1979 e Cass. 2297 del 19 marzo 1996].

Viceversa la delibera in data 5 marzo 2001, e quella successiva in data 30 ottobre 2003 devono ritenersi valide ed efficaci relativamente alla ratifica delle nuove tabelle di gestione, la prima, e dell'approvazione dei bilanci di spesa formati sulla scorta dei nuovi criteri, la seconda: infatti, **la modifica dei criteri di riparto è stata approvata all'unanimità da tutti i condomini facenti parte del Condominio [redacted] ivi compreso il sig. [redacted] che non solo ha partecipato all'assemblea del 5 marzo 2001, ma ha anche espresso voto favorevole, al pari di tutti gli altri.**

[In senso conforme si veda Cass. 27 marzo 1998 nr. 3251, in base alla quale: "In tema di condominio, la delibera di formazione e modifica delle tabelle millesimali, è valida anche se il consenso è espresso



da delegati verbali dei condomini, senza necessità di procura scritta, potendo il mandato esser provato con qualsiasi mezzo, anche per "facta concludentia" - come nel caso di prolungata accettazione dei successivi bilanci - perché le dette tabelle hanno funzione accertativa e valutativa delle quote condominiali onde ripartire le relative spese e stabilire la misura del diritto di partecipazione alla volontà assembleare, ma non incidono sui diritti reali spettanti a ciascun condomino."

Si veda altresì Cass. 17 maggio 1994 in base alla quale "la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese straordinarie secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza alla concreta applicazione di queste delibere, può assumere il valore di unico comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica delle tabelle millesimali da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dar luogo, quindi, per "facta concludentia", ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, **non richiede la forma scritta ma solo il consenso, anche tacito o per "facta concludentia", purché inequivoco, di tutti i condomini".**]

Del resto non si può non evidenziare che le tabelle approvate all'unanimità nel corso dell'assemblea del 5 marzo 2001, da un lato, non hanno modificato quelle contrattuali allegare al regolamento condominiale che -riferite alla proprietà- sono rimaste immutate, essendosi l'amministratore limitato a distinguere i millesimi relativi ai box e quelli relativi all'appartamento, la cui sommatoria rispetta comunque la quantità di millesimi attribuita dalle tabelle contrattuali alla proprietà complessiva degli istanti (salvo uno scarto di 0,004 aritmeticamente ed economicamente irrilevante, come riconosciuto dal CTU). Inoltre, per quanto riguarda determinate spese -ed in particolare quelle dell'ascensore e delle scale e del consumo dell'acqua potabile- sono stati i condomini, ivi compreso il sig. [redacted] a sollecitare, dapprima, l'amministratore a predisporre sottotabelle

di gestione (cfr. verbale assemblea 30 giugno 2000) e poi ad approvare, nel corso della riunione 5 marzo 2001, all'unanimità e quindi compreso l'attore, le nuove sottotabelle di gestione dei box, della scala e dell'ascensore.

Il Tribunale, pertanto, dichiara la nullità della delibera in data 5 marzo 2001 nella parte relativa alla vendita degli appartamenti condominiali, rigettando tutte le ulteriori domande proposte dai sig.ri [redacted] e [redacted] in quanto le sottotabelle di gestione applicate per la redazione dei bilanci approvati nella riunione dell'ottobre 2003 sono state assunte con il voto favorevole di tutti i partecipanti al condominio, tra i quali lo stesso sig. [redacted]

A norma dell'art. 92 cod.proc.civ. il Tribunale, in considerazione della sostanziale reciproca soccombenza (essendo stata accolta una sola domanda sulle tre proposte), ritiene sussistano giusti motivi per disporre l'integrale compensazione delle spese processuali sostenute dalle parti in causa.

Analogamente le spese di CTU sono poste per il 50% a carico delle parti.

P. Q. M.

Il Tribunale di Monza, Sezione Distaccata di Desio, in persona del Giudice dott.ssa Maria Gabriella Mariconda, definitivamente pronunciando sulle domande proposte dai sig.ri [redacted] e [redacted] con citazione notificata il 28 novembre 2003 al Condominio [redacted] di [redacted], così provvede:

1. Dichiara la nullità della delibera assembleare in data 5 marzo 2001 limitatamente alla vendita dei beni di proprietà comune di cui al punto 1) del relativo ordine del giorno;
2. Rigetta le ulteriori domande proposte dagli attori;
3. Compensa tra le parti le spese processuali sostenute, ponendo le spese di CTU al 50% a carico di ognuna di esse.

Così deciso in Desio, il 18 ottobre 2006.

Il Giudice Unico.

IL CANCELLIERE

di
Franca Di Maria

TRIBUNALE DI MONZA
Sezione Distaccata di Desio

18 OTT 2006

DEPOSITATO

Il Giudice Estensore
M. Gabriella Mariconda