



Sato
N. 618/07

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO 757/06 Fasc.

- sez. distaccata di Gallarate - N. 5209 Cren.

REPUBBLICA ITALIANA N. 1606/07 Rep.

- IN NOME DEL POPOLO ITALIANO -

Il Tribunale di Busto Arsizio - sez. distaccata di Gallarate in
composizione monocratica nella persona del giudice Dr. Andrea
Turconi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. 757 Affari
contenziosi dell'anno 2006 passata in decisione all'udienza del
1/3/2007

promossa da:

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Diego Cornacchia
con domicilio eletto in Busto Arsizio, viale Castelfidardo 9,
giusta procura a margine dell'atto di citazione,

ATTORE

contro

[REDACTED] di **[REDACTED]** (di seguito per comodità il
"Condominio"), in persona dell'amministratore Rag. **[REDACTED]**

[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Matteo Rezzonico ed
elettivamente domiciliato presso lo Studio Legale dell'Avv.
Claudia Antonietti in Busto Arsizio, Corso XX Settembre 72 giusta
procura in calce all'atto di citazione notificato;

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnazione delibere assembleari

Data della decisione: 23/10/2007

Conclusioni per gli attori ed il convenuto come da fogli separati che, siglati dal G.I., devono ritenersi parte integrante della presente sentenza.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attore conveniva in giudizio, innanzi codesto Tribunale, il [REDACTED] per impugnare la deliberazione assembleare assunta in data 23/3/06 al punto 1, relativamente alla ripartizione del conto consuntivo anno 2005; al punto 2 relativamente alla ripartizione del conto consuntivo dell'anno 2004 al punto 5, relativamente alla ripartizione del bilancio preventivo 2006 nelle voci specifiche contemplanti le spese di riscaldamento; la delibera assembleare assunta il 28 novembre 2003.

Si costituiva tempestivamente in giudizio il Condominio contestando quanto ex adverso assunto e chiedendo preliminarmente il dichiararsi il difetto di giurisdizione e/o di competenza del Tribunale adito alla luce della clausola compromissoria prevista nel regolamento condominiale e, nel merito, il rigetto delle domande attoree.

Quindi, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice rinviava al 1/3/2007 per la precisazione delle conclusioni.

Esaurito tale incombenza, il Giudice tratteneva la causa in decisione concedendo alle parti termini di legge per deposito di comparse conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Alla luce delle risultanze di causa, la domanda di parte attrice appare fondata e deve essere accolta, per i motivi che seguono.

Quanto all'eccezione preliminare di incostituzionalità, essa è manifestamente infondata.

Sono errate le argomentazioni che dovrebbero sorreggerla (ove si sostiene ad esempio che i [redacted] non hanno conseguito il diploma di specializzazione che sarebbe invece previsto come obbligatorio per i [redacted] affermazione infondata, dal momento che si può accedere al concorso per uditore giudiziario e superarlo anche senza aver conseguito il diploma di specializzazione); ma soprattutto è la Costituzione ad imporre la reiezione dell'eccezione medesima: infatti all'art. 106 comma 2 si prevede espressamente che "la legge sull'ordinamento giudiziario può ammettere la nomina anche elettiva, di magistrati onorari per tutte le funzioni attribuite a giudici singoli".

Quanto all'eccezione di compromesso sollevata dal Condominio, anch'essa deve ritenersi infondata: infatti come anche stabilito dalla Cassazione, "in tema di arbitrato, la clausola compromissoria che stabilisca un modo di nomina degli arbitri di impossibile attuazione pratica, è nulla ai sensi dell'art. 809, commi 2 e 3, c.p.c.,..." (Cass. 19994/04). Come correttamente osservato dall'attore, ~~X~~ la clausola compromissoria di cui all'art. 29 del regolamento condominiale è di impossibile attuazione prevedendo che tutte le controversie insorte tra i condomini siano devolute ad una "Camera Arbitrale Immobiliare di Varese" che nella realtà non esiste come documentalmente provato dall'attore. L'eccezione del Condominio sul punto deve pertanto essere rigettata. X

deve essere rigettata anche l'altra eccezione relativa all'inammissibilità/improcedibilità per non essere stato assente o per non essere stato dissenziente circa le delibere impugnate.

Sul punto deve in primo luogo osservarsi che da parte attrice viene chiesto l'accertamento e la dichiarazione di nullità (e non annullabilità) delle delibere impugnate. A questo proposito occorre tenere presenti due principi: 1) l'impugnazione per nullità di una delibera assembleare non è soggetta al termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.; 2) l'impugnazione per nullità può essere fatta valere anche dal condomino presente che abbia espresso voto favorevole. In questo senso la giurisprudenza: in particolare si veda la massima secondo cui *"In tema di impugnazioni e di delibere dell'assemblea condominiale, mentre la relativa annullabilità può essere fatta valere dal solo condomino assente o dissenziente, la nullità di esse (nella specie, delibera di modifica a maggioranza di una tabella millesimale contrattualmente approvata) può legittimamente essere fatta valere, nei confronti dell'amministratore di condominio, unico legittimato passivo, anche dal condomino che abbia espresso voto favorevole"* (Cass. 14037/99).

1

Nel merito, le domande dell'attore devono essere accolte. Infatti, come ha stabilito la Suprema Corte, in caso di regolamento di natura contrattuale *"...è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale"*

adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal comma 2 dell'art. 1136 c.c.". Per quanto concerne le altre deliberazioni impugnate che hanno ripartito le spese sulla base delle tabelle millesimali illegittimamente modificate, sempre la Suprema Corte ha stabilito altresì che "...sono nulle - e quindi impugnabili senza limitazione di tempo - le delibere le quali, successivamente, sulla base delle tabelle illegittimamente modificate, siano determinati i contributi da corrispondere da parte dei singoli condomini, per il principio che l'atto nullo non produce alcun effetto e non può essere convalidato dal decorso del tempo" (Cass. 3920/89).

E' compito dell'assemblea ripartire le spese secondo le tabelle millesimali vigenti e pertanto non può essere accolta l'istanza di parte attrice di nomina di CTU al fine di procedere alla ripartizione delle spese di riscaldamento sulla base dei criteri e delle tabelle millesimali vigenti.

Quanto alle spese di lite, queste seguono la soccombenza e si liquidano complessivamente in € 4.000,00 di cui 1.794,00 per diritti ed € 235,00 per spese oltre IVA, CPA e spese generali come per legge.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa in oggetto, così dispone:

- **Rigetta** le eccezioni preliminari tutte sollevate dalle parti;
- **Accerta e dichiara** la nullità delle deliberazioni assembleari del 28 novembre 2003 e del 6 maggio 2005;

- Accerta e dichiara la nullità della delibera assembleare del 23 marzo 2006 al punto 1, relativamente alla ripartizione del costo consuntivo anno 2005; al punto 2, relativamente alla ripartizione del costo consuntivo dell'anno 2004; al punto 5, relativamente alla ripartizione del bilancio preventivo anno 2006 nelle voci specifiche contemplanti le spese di riscaldamento;
- Ordina al Condominio convenuto di adeguare i conteggi di ripartizione delle spese di cui alle precedenti delibere e nelle successive a venire sulla base delle tabelle millesimale di cui al regolamento condominiale allegato all'atto del 23 dicembre 2002;
- Condanna il Condominio al pagamento delle spese del giudizio che si quantificano in € 4.000,00, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Gallarate il 23/10/2007,

IL CANCELLIERE (C1)

Angela Calderara

Il Giudice

Dr. Andrea Turconi

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi: 29 OTT. 2007

IL CANCELLIERE (C1)

Angela Calderara