

Corte d'Appello di Roma
Sezione 4^a civile
Sentenza 1 febbraio 2012, n. 568
Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 18.5.07 e il 5/6/2007 il Condominio di via in Roma proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 4301/2007, depositata il 5 marzo 2007 e notificata il 20 aprile 2007, con la quale - in accoglimento della domanda di Le.Va. - era stata dichiarata la nullità della delibera condominiale sui punti 1 e 2 dell'ordine del giorno, con condanna del Condominio al pagamento delle spese di lite nei confronti della ricorrente e dell'intervenuta ... L'appellante, con tre motivi di impugnazione, censurava la sentenza impugnata laddove il Tribunale non aveva ravvisato una modifica per fatti concludenti dei criteri di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c.; aveva ritenuto la delibera nulla anziché annullabile, con riferimento ai punti 1 e 2 dell'o.d.g.; aveva ommesso di motivare sull'intervento di ..., senza quindi distinguere la sua posizione da quella della Le.

L'appellante concludeva quindi affinché, in riforma della sentenza impugnata, venisse riconosciuta la validità della delibera impugnata relativamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno, con vittoria di spese del doppio grado.

Nel costituirsi le parti appellate contestavano la fondatezza del gravame e ne chiedevano il rigetto, con conferma della sentenza impugnata e vittoria di spese del grado.

La ... ribadiva, altresì, l'esistenza di ulteriori e diversi motivi di nullità rispetto a quelli riconosciuti dal primo giudice.

Con ordinanza Collegiale del 8 novembre 2007 veniva rigettata l'istanza di inibitoria avanzata dal Condominio appellante.

Acquisito il fascicolo di primo grado e precisate le conclusioni, all'udienza del 27 ottobre 2011 la causa è stata trattenuta in decisione, con la concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Motivi della decisione

L'appello è infondato e non merita accoglimento. Il Tribunale nella sentenza di primo grado ha ritenuto che l'impugnata delibera condominiale del 16 giugno 2003 (con la quale le spese delle riparazioni delle terrazze riguardanti le scale H/I/L e le spese di riparazione del torrino delle scale F/G erano state poste non soltanto a carico dei condomini che ne traevano utilità, bensì anche a carico degli altri condomini - come la Le. stessa - proprietari di appartamenti distinti ed autonomi, poiché collocati in diverso corpo di fabbrica e in diverse scale, e, quindi, non comproprietari dei beni interessati dai lavori) adottava criteri di ripartizione delle spese in deroga all'art. 1123 c.c., che stabiliva criteri legali derogabili soltanto in base a una diversa convenzione, ossia mediante un regolamento condominiale di carattere contrattuale ovvero mediante un accordo tra tutti i condomini. L'appellante non censura tale affermazione, ma con il primo motivo di appello sostiene che (contrariamente a quanto affermato dal Tribunale) la Le. avrebbe manifestato, per comportamenti concludenti, il proprio consenso alla suddetta deroga.

Reputa, tuttavia, la Corte che l'affermazione del Condominio appellante non sia fondata, apparendo viceversa condivisibile quanto sostenuto al riguardo dal primo giudice.

Ad avviso di questo Collegio, infatti, non può ritenersi dimostrata l'esistenza di un comportamento univoco e concludente della, tale da far ritenere che la stessa abbia consapevolmente inteso derogare al criterio legale di ripartizione delle spese.

Giova premettere che - come già osservato dal giudice di primo grado - non possono venire in considerazione eventuali comportamenti tenuti in precedenza dal dante causa della, la quale ha acquistato l'immobile soltanto nel febbraio 2000 (v. in proposito Cass. 7353/96); né del resto tale assunto è stato specificamente censurato dal Condominio nell'atto di appello. Non appare, pertanto, desumibile l'esistenza del dedotto "comportamento concludente" della nella circostanza che a quest'ultima possa essere stata accreditata la somma di Euro 163,67, trattandosi di rimborso di una somma versata nel 1997 - 98 dal dante causa della Le. e, quindi, di credito maturato in favore di quest'ultimo.

Neppure possono assumere rilevanza le delibere del 10 gennaio 2005 e del 12 febbraio 2004, questa di approvazione del bilancio 2003, richiamate nell'atto di appello; trattasi, infatti, di

delibere successive a quella oggetto del presente giudizio e che, pertanto, non possono attestare l'esistenza (al momento dell'adozione della delibera impugnata del 16 giugno 03) di una pregressa volontà della Le. diretta a modificare, per fatti concludenti, i criteri legali di ripartizione delle spese.

Peraltro è appena il caso di sottolineare che la delibera del 12 febbraio 04, di approvazione del bilancio 2003, è stata anch'essa impugnata autonomamente dalla Le.

Con riferimento esclusivamente al contegno assunto dalla ... si osserva (come dedotto dal primo giudice) che nel 2000 - 2001 non risultano tenute assemblee condominiali, per cui nessun fatto concludente può essere intervenuto in quel lasso di tempo.

Non è poi ravvisabile, da parte della, un comportamento inequivocabilmente favorevole a una deroga ai criteri di ripartizione nell'isolata approvazione dei bilanci 2002, con la delibera del 14.4.03 (di appena due mesi precedente quella impugnata in questa sede).

La delibera in questione tra l'altro, stando alla documentazione in atti (v. in particolare doc. 6), non risulta contenere un esplicito riferimento a spese riconducibili alle singole scale, né tale riferimento potrebbe desumersi inequivocabilmente dalle mere fatture prodotte in primo grado dal Condominio sub 5 (peraltro soltanto la fattura sub 5.3 del 14.1.03, relativa a non meglio precisati lavori di ristrutturazione ordinaria in due appartamenti, contiene l'indicazione della relativa scala).

Come affermato dal Tribunale, pertanto, non è comunque ravvisabile, nel caso di specie, una protratta adesione a una prassi idonea, di per sé, a "integrare una manifestazione negoziale per facta concludentia".

Va, poi, disatteso il terzo motivo di impugnazione sempre concernente l'impugnazione della delibera.

Invero, come sostenuto dal primo giudice, la delibera impugnata del 16 giugno 03, derogativa dei criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., in quanto adottata senza il consenso di tutti i condomini, è "nulla" e non già meramente annullabile. Invero con la delibera in esame sono stati approvati (come detto in difformità dai canoni legali) "i criteri di ripartizione di spesa dei lavori condominiali" (v. o.d.g. punto 1 e relativo verbale di approvazione). Detta delibera, quindi, non si è limitata semplicemente a determinare in concreto la ripartizione delle spese.

Orbene, per consolidata giurisprudenza della S.C., sono affette da nullità (deducibile senza limitazione di tempo) le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini (cfr. Cass. 6714/2010; 7359/96; 3042/95; Sez. U, n. 2928/80; Cass. 12375/92; 6578/88...).

Ciò in quanto siffatta deliberazione "incide su diritti individuali" del singolo condomino e, come tale, è radicalmente nulla (Cass. SS. UU. 4806/2005; 16793/06; 6714/2010).

Infondato, infine, è anche il secondo motivo di gravame relativo all'intervento della Gi.

Quest'ultima condolina è intervenuta in primo grado in via meramente adesiva ("ad adiuvandum") rispetto alle ragioni dell'attrice Le.Va., senza dunque ampliare il "thema decidendum", come del resto già evidenziato dal primo giudice.

L'interesse all'intervento adesivo è dato dal fatto che la Gi. è titolare di una porzione di fabbricato che non sarebbe interessata dalla spesa, ove fosse accolta la domanda di impugnazione della

Né, in contrario, vale sostenere (come fatto dal Condominio) che il comportamento tenuto precedentemente dalla Gi. indurrebbe a ravvisare una carenza di interesse della stessa ad intervenire in giudizio, avendo la Gi. votato a favore della delibera in questione (senza averla impugnata) e non avendo espresso alcun dissenso alla nomina del legale da parte del Condominio per resistere all'azione della Le. Osserva al riguardo la Corte che, com'è noto, chiunque vi ha interesse può far valere la nullità di una delibera condominiale e, quindi, anche il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera (v. Cass. 1511/97; 9981/2004; 6714/2010). Ammissibile, pertanto, deve ritenersi l'intervento della .., che con esso ha inteso sostenere la domanda dell'attrice diretta a far accertare la nullità della delibera in esame. Atteso quanto innanzi merita conferma l'impugnata sentenza. Resta assorbita ogni ulteriore questione.

Le spese del grado seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, secondo la nota spese per la Le. quanto a spese e diritti (detratto quanto richiesto per le repliche, che non risultano depositate) e d'ufficio, in assenza di notula, per l'altra appellata.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando nella causa civile in epigrafe, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1) rigetta l'appello proposto dal Condominio avverso l'impugnata sentenza del Tribunale di Roma n. 4301/2007;

2) condanna l'appellante Condominio di via in Roma al pagamento delle spese processuali del presente grado di giudizio, che liquida in favore di in complessivi Euro 5.669,00 + IVA, CPA e spese generali (di cui Euro 324,00 per esborsi, Euro 4.000,00 per onorari e Euro 1.345,00 per diritti) e in favore di ... in complessivi Euro 5.396,00 + IVA, CPA e spese generali (di cui Euro 4.000,00 per onorari e Euro 1.396,00 per diritti).