

SENT. n. 483/17

N. 4743/17 Amm

R.G. n. 100310/2011



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI LARINO
SEZIONE UNICA PROMISCUA

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Luigi Guariniello,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di primo grado iscritta al n. 100310 del ruolo generale degli affari
contenziosi civili per l'anno 2011, assegnata al medesimo Giudice con
provvedimento presidenziale di variazione tabellare del 9.01.2015 -
13.01.2015, pervenuta per la prima volta alla sua attenzione nell'udienza del
04.02.2015 e decisa nell'udienza odierna del 11.10.2017 con lettura della stessa
sentenza all'esito della precisazione delle conclusioni e della discussione orale ex
art. 281-sexies c.p.c., previo deposito di memorie riepilogative fino a dieci giorni
prima della stessa udienza,

tra

e

_____ , rappresentati e
difesi dall'avv. Simone Coscia ed elettivamente domiciliati presso il suo studio,
sito in Termoli, Corso Fratelli Brigida n. 113, giusta procura in atti;

Ricorrenti

e

Condominio _____ ; in persona dell'amministratore in carica
pro tempore, ubicato in _____ (Cb), _____ , rappresentato e
difeso dagli avv.ti _____ ed _____ , ed elettivamente
domiciliato presso lo studio dell'avv. _____ , sito in Termoli (Cb),
_____ , giusta procura in atti;

GA



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

Resistente

Oggetto: Impugnazione delibera assembleare condominiale del 11.03.2011 e del regolamento condominiale.

Conclusioni: come da verbale di udienza del 11.10.2017.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO

1 - Con ricorso depositato in data 08.04.2011 e notificato unitamente al decreto di fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, (), in qualità di comproprietari, rispettivamente, dell'appartamento sito nella scala A, terzo piano, interno n. 19, dell'appartamento sito nella scala A, piano terra, interno n. 3, e dell'appartamento sito nella scala A, piano secondo, interno n. 10, all'interno dello stabile sito in (), hanno impugnato la delibera assembleare del 11.03.2011 e del regolamento condominiale, convenendo in giudizio il Condominio () innanzi al Tribunale di Larino - sezione distaccata di Termoli, al fine di conseguire: a) in via preliminare, la sospensione dell'anzidetta deliberazione e del regolamento condominiale; b) nel merito, la declaratoria di nullità della medesima deliberazione e del medesimo regolamento condominiale per violazione dell'art. 1123 c.c., in ragione dell'approvazione del bilancio consuntivo del 2010 e del bilancio preventivo del 2011 con la relativa ripartizione delle spese operata in applicazione dell'art. 7 del regolamento condominiale, predisposto dall'impresa costruttrice/venditrice, "Impresa ()", e contemplante l'esonero espresso "del costruttore/venditore" dal pagamento delle "spese condominiali sulle unità immobiliari invendute fino al momento della loro vendita", clausola, questa, affetta da nullità, essendo posto a carico dei condomini l'obbligo di sopportare anche le spese ordinarie e straordinarie della gestione condominiale relative alle quote millesimali facenti capo alla suddetta impresa costruttrice/venditrice e riferite ad undici appartamenti e ad undici box rimasti invenduti, trattandosi, per un verso, di clausola contenente la previsione di una condizione meramente potestativa, rappresentata dalla vendita degli

606



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

appartamenti e dei box da parte della stessa impresa, condizionante il venir meno dell'obbligazione di contribuzione alle spese condominiali in base alle quote millesimali corrispondenti, così come statuito dalla Corte di Appello di Genova con sentenza n. 728 del 23.08.1996, e, per altro verso, di clausola vessatoria ex artt. 1469 bis e ss. c.c., alla luce della natura di professionista e di consumatori da iscriversi, rispettivamente, in capo all'impresa costruttrice ed ai condomini ed in considerazione dello squilibrio significativo tra i diritti e gli obblighi previsti in capo all'una e agli altri, ai sensi dell'art. 34 del Codice del consumo, donde la nullità derivata della deliberazione impugnata; c) nel merito, la declaratoria di nullità della deliberazione *de qua* per omessa indicazione nel verbale assembleare sia dei nominativi dei condomini votanti in senso favorevole ed in senso contrario, sia del valore delle rispettive quote millesimali, così da non permettere di conoscere il raggiungimento, o meno, della maggioranza prescritta per la valida approvazione di ciascuno dei punti dell'ordine del giorno; d) l'accertamento della responsabilità dell'amministratore condominiale per essere rimasto inerte a fronte dell'ingiusta sproporzione della ripartizione delle spese derivata dall'esonero dell'impresa costruttrice/venditrice dall'obbligo del pagamento delle stesse riguardo alle unità immobiliari ed ai box rimasti invenduti, e la condanna al risarcimento dei danni subiti dai condomini ricorrenti, da liquidarsi secondo giustizia.

2 - Costitutosi in giudizio con il deposito di comparsa di costituzione e risposta, il Condominio _____ ha dedotto *ex adverso* ed eccepito: a) in via preliminare, il difetto di rappresentanza processuale dei ricorrenti in assenza dell'autenticazione delle relative sottoscrizioni da parte del loro difensore in calce al mandato difensivo; b) l'improcedibilità della domanda in quanto proposta con ricorso in luogo dell'atto di citazione; c) il difetto di legittimazione passiva del Condominio rispetto alla domanda di accertamento della natura vessatoria della disposizione contenuta nell'art. 7 del regolamento condominiale e di declaratoria di nullità della stessa clausola, stante la posizione di consumatore rivestita dal medesimo Condominio a fronte di quella di professionista, rivestita dall'impresa costruttrice/venditrice; d) l'infondatezza dell'impugnazione della delibera assembleare e del regolamento condominiale,



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

stante sia la natura contrattuale di quest'ultimo, sia la sua approvazione specifica e per iscritto ex art. 1341 c.c. da parte dei singoli acquirenti all'atto della compravendita immobiliare, sia il permanere dell'efficacia vincolante della clausola di cui all'art. 7 per tutti i condomini, alla luce della mancata impugnazione dello stesso regolamento entro il termine di trenta giorni dalla sua approvazione ex art. 1107 c.c. ed in considerazione della necessità di una deliberazione assembleare assunta all'unanimità da tutti i condomini ai fini della modifica o della revoca della clausola di cui trattasi; e) l'infondatezza del motivo di invalidità della deliberazione impugnata per omessa indicazione dei dati nominativi e dei riferimenti millesimali, stante l'indicazione nel verbale sia dei condomini partecipanti, sia di quelli votanti in senso favorevole ed in senso contrario, donde la possibilità di evincere anche successivamente l'avvenuto raggiungimento dei *quorum* deliberativi richiesti per l'approvazione delle singole questioni poste all'ordine del giorno del 11.03.2011.

3 - Con ordinanza emessa a scioglimento di riserva e depositata in data 25.11.2011, il Giudice istruttore precedente ha rigettato l'istanza di sospensione dell'esecutività della delibera impugnata. La causa di merito è stata istruita attraverso la sola acquisizione dei documenti prodotti dalle parti.

4 - In via preliminare è da disattendere l'eccezione di difetto dello *jus postulandi* in capo al difensore delle ricorrenti, atteso che in calce al mandato *ad litem* risulta testualmente e chiaramente apposta la sottoscrizione dell'avv. Simone Coscia, con ogni evidenza in funzione di autenticazione delle sottoscrizioni apposte dalle stesse ricorrenti.

5 - Parimenti è da rigettarsi l'eccezione di improcedibilità della domanda in quanto proposta nella forma del ricorso in luogo di quella dell'atto di citazione, considerato che, nonostante l'impiego da parte del legislatore del termine "*ricorso all'autorità giudiziaria*" nella formulazione dell'art. 1137 c.c. vigente *ratione temporis*, prima dell'entrata in vigore della riforma attuata con la legge n. 220/2012, alla luce del principio di diritto sancito dalla Suprema Corte a Sezioni Unite nel 2011, "*In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni*



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni", fermo restando che "possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato" (Cass. civ., ss. uu., 14.04.2011, n. 8491).

Ebbene, nel caso di specie il ricorso è stato depositato in data 08.04.2011 e, dunque, proposto tempestivamente entro il termine di trenta giorni decorrente dalla data di approvazione della delibera impugnata.

Peraltro, prestato riguardo alla domanda di accertamento della nullità originaria della clausola n. 7 del regolamento condominiale, predisposto dall'impresa costruttrice/venditrice, e della nullità derivata della deliberazione impugnata, la relativa azione esperita è imprescrittibile, ai sensi dell'art. 1422 c.c..

6 - Nel merito, è da disattendere l'eccezione di difetto di legittimazione passiva del Condominio resistente, dal momento che l'impugnazione ha ad oggetto la deliberazione assembleare assunta in data 11.03.2011 ed è volta alla declaratoria di nullità derivata della medesima delibera per nullità, a monte, del regolamento condominiale.

7 - Quindi, in ordine alla dedotta nullità dell'art. 7 del regolamento condominiale ed alla nullità derivata della delibera del 11.03.2011, è da osservare quanto segue.

E' ammesso pacificamente dalle parti costituite e risulta *per tabulas* (all.to n. 3 del fascicolo di parte resistente) che il regolamento del Condominio _____ è stato predisposto dall' "Impresa Edile _____", quale impresa costruttrice/venditrice degli appartamenti e dei box costituenti l'edificio sito in _____, giusto atto pubblico redatto dal dott. _____, notaio in Campobasso, in data 03.03.2005 (rep. n. 39689 - racc. n. 13001) e registrato in data 07.03.2015 in Campobasso.

Nei contratti di compravendita immobiliare stipulati dai ricorrenti con l' "Impresa Edile _____" (contratto di _____)



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

compravendita stipulato da _____ con atto pubblico rogato in data 12.04.2007 dal dott. _____ notaio in Campobasso – all.to n. 4 del fascicolo di parte resistente; contratto di compravendita stipulato da _____ con atto pubblico rogato in data 08.04.2005 dal dott. _____

_____, notaio in Campobasso – all.to n. 5 del fascicolo di parte resistente), il regolamento condominiale del 3.03.2005 risulta richiamato espressamente.

Per la giurisprudenza di legittimità, peraltro, *“Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale ... sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell’atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che – seppure non inserito materialmente – deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”* (Cass. civ., sez. II, 31.07.2009, n. 17886).

Ebbene, l’art. 7, rubricato *“RIPARTIZIONE DELLE SPESE COMUNI”*, del regolamento condominiale, di cui trattasi, recita, nell’ultimo comma, che *“Nessun condomino può sottrarsi al pagamento del contributo per le spese sopraindicate calcolate in proporzione alla propria quota millesimale, eccezion fatta del costruttore/venditore che è esente dalle spese condominiali sulle unità immobiliari invendute fino al momento della loro vendita”*.

Ora, come è noto, il regolamento condominiale predisposto dal costruttore/venditore ed accettato dai condomini con la conclusione dei singoli contratti di compravendita, al pari del regolamento approvato con il consenso unanime di tutti i condomini, ha natura contrattuale e può derogare od integrare la disciplina legale in materia di condominio. In tema di ripartizione delle spese condominiali, poi, l’art. 1123, co. 1, c.c., nel porre a carico dei *“condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno”*, *“Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell’edificio, per la prestazione dei servizi nell’interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza”*, fa salva una *“diversa convenzione”*, con ciò ammettendo le convenzioni derogatorie da individuarsi *“nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell’assemblea, quando approvata da tutti i condomini”* (Cass. civ., sez. II, 17.01.2003, n. 641). Più in specifico, la Suprema Corte ha stabilito che la



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

norma di cui all'art. 1123 c.c., consentendo all'autonomia privata di derogare *"ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali"*, permette a quest'ultima di spingersi non solo fino all'adozione di una disciplina convenzionale *"che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale"*, ma, finanche, all'adozione di una disciplina convenzionale *"che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini di partecipare alle spese medesime"* (Cass. civ., sez. II, 16.12.1988, n. 6844; conforme: Cass. civ., sez. II, 25.03.2004, n. 5975).

Senonché, con riferimento specifico alla clausola negoziale di cui all'art. 7 del regolamento condominiale *de quo*, il principio di diritto summenzionato incontra il limite della natura vessatoria della suddetta clausola in forza dell'applicabilità *ratione temporis* della disciplina dettata negli artt. 1469-bis e ss. c.c. al rapporto contrattuale tra l'impresa costruttrice-venditrice, da qualificarsi quale *"professionista"*, ed i singoli acquirenti delle unità immobiliari, da qualificarsi quali *"consumatori"*, laddove i contratti di compravendita siano stati da questi ultimi stipulati al fine di destinare i singoli immobili a finalità personali e non già imprenditoriali ovvero professionali. Siffatta considerazione ha ricevuto l'avallo del Giudice nomofilattico già con una pronuncia emessa tempo addietro (Cass. civ. n. 5975/2004) e, più di recente, con una pronuncia ulteriore, nella quale la Suprema Corte ha statuito espressamente che *"in presenza di una convenzione sui criteri di ripartizione delle spese condominiali, predisposta"* a monte *"dal venditore-costruttore ed accettata dagli acquirenti nei singoli contratti di vendita, può sostenersi l'applicabilità delle norme del Codice del consumo, e quindi valutarsi la pattuizione alla luce del complessivo programma obbligatorio, secondo i profili del «significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto» e della «buona fede», ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206 (ovvero del l'art. 1469-bis c.c., ratione temporis)"* e che *"ai fini dell'applicabilità delle norme di cui (attualmente) al Codice del consumo"* e, ancor prima della sua entrata in vigore, delle norme dettate negli artt. 1469-bis e ss. c.c., *"possono venire in rilievo le sole convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio*

CA



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

dell'attività imprenditoriale o professionale da quello svolta; e sempre che il condomino acquirente dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva, dovendo rivestire lo status di consumatore, agisca per soddisfare esigenze di natura personale, non legate allo svolgimento di attività a sua volta imprenditoriale o professionale" (Cass. civ., sentenza 04.08.2016, n.16321).

Ebbene, nella fattispecie in esame gli attori hanno fornito prova *per tabulas* della conclusione dei rispettivi contratti di compravendita con l' "Impresa Edile _____" per finalità personali, ossia a fini abitativi di ciascuna delle unità immobiliari, cosicché è da ritenersi indubbia la qualificazione degli stessi condomini quali "consumatori" alla luce della disciplina legislativa vigente *ratione temporis* alla data della stipula dei relativi atti pubblici di compravendita, da individuarsi in quella stabilita negli artt. 1469-bis e ss. c.c..

La Suprema Corte, come innanzi accennato, già ha avuto modo di pronunciarsi nel senso della natura vessatoria e, quindi, della nullità della clausola del regolamento condominiale predisposto dal costruttore/venditore, che, pur ricorrendo la buona fede, implica a carico del condomino, quale consumatore, uno squilibrio significativo dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto di compravendita immobiliare (Cass. civ. n. 5975/2004).

Di conseguenza, la questione di diritto sottoposta al vaglio di questo Giudicante e portata dalla domanda di nullità della clausola di cui all'art. 7 del regolamento condominiale, avanzata espressamente dagli attori, è da risolvere nel senso della nullità della stessa clausola del regolamento condominiale predisposto dall' "Impresa Edile _____", quale impresa costruttrice/venditrice, anteriormente alla conclusione dei contratti di compravendita immobiliare, ed accettato, espressamente e *per relationem*, dai singoli acquirenti delle unità immobiliari in sede di stipula dei contratti di compravendita, atteso che l'esonero della stessa impresa costruttrice/venditrice dall'obbligo del pagamento delle spese condominiali fino alla vendita delle unità immobiliari restanti, oggetto della clausola del regolamento condominiale richiamato nei singoli atti di acquisto, ha comportato l'aggravio delle spese per la gestione condominiale, dovute in relazione agli anzidetti appartamenti invenduti, in capo ai condomini già proprietari delle altre unità immobiliari e,

(2)



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

per ciò stesso, quello squilibrio significativo tra i diritti e gli obblighi in senso sfavorevole al contraente consumatore in relazione al concreto assetto degli interessi raggiunto tra le parti.

L'argomento finora trattato si rivela, dunque, dirimente al fine della soluzione della questione per cui si controverte, e, per l'effetto, implica l'assorbimento dell'altra diversa questione, prospettata dagli attori e tesa all'accertamento della nullità e dell'inefficacia dell'art. 7 del regolamento contrattuale, concernente la previsione di una condizione meramente potestativa ex art. 1355 c.c.; questione, peraltro, in ordine alla quale la Suprema Corte ha preso atto della pronuncia negativa espressa dalla Corte di Appello in merito alla qualificazione alla stregua di una condizione meramente potestativa dell'evento della vendita a terzi delle unità immobiliari ancora invendute da parte dell'impresa costruttrice/venditrice, qualificato, invece, "*come termine di efficacia*" (Cass. civ., sez. II, 04.08.2016, n. 16321).

8 - Nel merito della censura di invalidità della deliberazione impugnata per asserita violazione dell'art. 1136 c.c. in relazione all'omessa indicazione, nel verbale di assemblea, sia dei nominativi dei condomini votanti in senso favorevole ed in senso contrario, sia del valore delle rispettive quote millesimali, poi, è opportuno tener presente che le mancanze denunciate si risolvono in vizi di annullabilità, con conseguente assoggettamento della delibera all'impugnazione ex art. 1137 c.c.. Nella fattispecie concreta, dunque, il motivo di annullabilità della delibera impugnata è da respingere, poiché l'omessa indicazione degli stessi valori millesimali, di fatto, non ha impedito ai condomini di evincere dalla votazione verbalizzata sui singoli punti dell'ordine del giorno il raggiungimento, o meno, del relativo *quorum* deliberativo prescritto, stante la verbalizzazione dei condomini votanti a favore o contro l'approvazione del singolo punto dell'ordine del giorno e considerato il riferimento della maggioranza delle quote millesimali in capo all'impresa costruttrice e la sua conoscenza o conoscibilità *aliunde* (Trib. Bari, sentenza 23.05.2005, n. 1122).

9 - Per quanto concerne, poi, la domanda di accertamento della responsabilità dell'amministratore e di condanna del Condominio al risarcimento dei danni, la



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

stessa si ritiene infondata, atteso che la modificazione o la revoca della suddetta clausola del regolamento condominiale richiede, comunque, l'approvazione all'unanimità di tutti i condomini, in forza della natura contrattuale del medesimo regolamento, sicché è da ritenersi ragionevolmente che una convocazione assembleare per assumere una delibera siffatta sarebbe risultata frustrata dal voto sfavorevole della stessa impresa costruttrice/venditrice.

10 - Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e si liquidano come in dispositivo. Al fine della determinazione del compenso professionale si applicano i parametri medi previsti nel d.m. Giustizia n. 55/2014 nello scaglione tra euro 26.000,01 ed euro 52.000,00, alla luce del valore indeterminabile della causa ex art. 5, co. 5 e 6, del d.m. citato, per i giudizi cautelari (esclusa la fase di trattazione ed istruttoria e ridotti della metà i valori medi relativi alle altre fasi) e per i giudizi ordinari di cognizione.

P.Q.M.

il Tribunale di Larino in composizione monocratica. pronunciando definitivamente sul ricorso proposto da _____ e _____ nei confronti del Condominio _____, in persona del suo amministratore in carica *pro tempore*, per la declaratoria di nullità dell'art. 7 del regolamento condominiale e della deliberazione assembleare del 11.03.2011, oltre che per l'accertamento della responsabilità dell'amministratore per inerzia nella convocazione dell'assemblea condominiale per la modifica dell'art. 7 del regolamento contrattuale e per la condanna al risarcimento dei danni; sentiti i difensori delle parti; ogni contraria domanda, eccezione ed istanza disattesa, così decide:

- 1) accerta e dichiara la nullità dell'art. 7 del regolamento condominiale e la nullità derivata della deliberazione assembleare del 11.03.2011 impugnata;
- 2) condanna il Condominio convenuto al pagamento in favore degli attori, in solido, delle spese del giudizio cautelare, che liquida in euro =1.822,50= per compenso professionale, e delle spese del presente giudizio, che liquida in euro =8.230,88=, di cui euro =976,88= per spese vive ed euro =7.254,00= a titolo



TRIBUNALE ORDINARIO DI LARINO

di compenso professionale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% del compenso ed oltre a c.p.a. ed i.v.a., come per legge.

Sentenza provvisoriamente esecutiva tra le parti ex art. 282 c.p.c..

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Larino in data 11.10.2017.

Il Giudice
dott. Luigi Guariniello

Luigi Guariniello

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

AR

