

**Tribunale di Roma, sez. V,**

**18 ottobre 2016, n. 19388**

**FATTO E DIRITTO**

Con citazione notificata delle attrici esponevano quanto segue.

- Di essere proprietarie di unità facenti parte del plesso condominiale convenuto.
- Che le unità erano locate a terzi ad uso affittacamere.
- Che, con delibera assunta il 10-12-2013, l'assemblea aveva deciso, al terzo punto all'o.d.g., di addebitare le spese di riparazione dell'ascensore per il 50% a carico dei proprietari delle unità utilizzate per Bed & Breakfast e, al settimo, di aumentare del 30% le quote condominiali dei Bed & Breakfast e di chiedere ai proprietari dei locali a tale scopo utilizzati di eliminare le cause dei rumori prodotti.
- Che, con delibera del 24-3-2014, l'assemblea ribadiva quanto deciso con la delibera del 10-12-2013 e decideva di aumentare del 30% le spese per le quote ordinarie annuali degli inquilini affittuari degli immobili di proprietà di esse attrici limitatamente al periodo di affitto e di porre a carico degli inquilini suddetti il 50% della spesa per l'installazione "di automatismo delle ante della cabina ascensore".
- Che le delibere erano illegittime in quanto le spese erano state ripartite arbitrariamente in guisa diversa da quanto previsto dal regolamento e dall'art. 1223 cc.

Ciò premesso chiedevano che le indicate delibere fossero dichiarate nulle/annulate laddove avevano stabilito criteri diversi da quelli legali per la ripartizione delle spese.

Si costituiva il convenuto chiedendo che fosse dichiarata la cessazione della materia di contendere per essere state, le delibere approvate in data 13-12-2013, sostituite con quelle approvate il 24-3-2014. In subordine chiedeva il rigetto delle avverse domande anche per carenza di interesse ad agire.

All'esito del giudizio le parti concludevano come da verbale e, all'udienza del 14-6-2016, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere, come richiesto da parte convenuta sin dalla comparsa di risposta, con riguardo alle prime delibere impugnate.

Invero, come si ricava dalle *nonex adverso* contestate allegazioni, è emerso che le contestate delibere assunte dall'assemblea del 10-12-2013 ai punti 3 e 7 all'o.d.g. in tema di ripartizione di alcune spese, sono state sostituite da quelle assunte al punto 2 dell'o.d.g. dall'assemblea del 24-3-2014 che hanno appunto sostituito, quanto al riparto delle spese, quelle impugnate come si ricava non solo dall'argomento posto in discussione al punto 2 dell'o.d.g. dell'assemblea del 24-3-2014: "ridiscussione degli argomenti e delle decisioni assunte..." ma anche dalle stesse delibere che hanno posto le spese a carico non più delle proprietarie ma degli inquilini, con la conseguenza che la presente decisione non è più idonea ad incidere concretamente sulla *res* litigiosa (v. Cass. 11961/04 e Cass. 10344/09) né sotto il profilo della validità/invalidità delle delibere assunte in data 10-12-2013 né sotto il profilo delle "conseguenze" per effetto della loro successiva sostituzione.

In ordine alle spese di lite si deve ricorrere al criterio della soccombenza virtuale e, quindi, necessita verificare quale delle parti in astratto sarebbe risultata vittoriosa nella lite.

Ritiene al riguardo questo giudicante che si debba pervenire ad un giudizio di soccombenti virtuale del convenuto considerato che l'assemblea ha adottato *un criterio del tutto arbitrario* nel ripartire le spese con conseguente illegittimità delle delibere impugnate a mente dell'art.1123 cc.

La domanda avanzata dalle attrici, con riguardo alla delibera assunta in data 24-3-2014 al punto 2 all'o.d.g. sub a e b dall'assemblea del Condominio, è fondata e merita positivo scrutinio.

Invero, con la citata delibera, l'assemblea ha *imputato direttamente "agli inquilini"* le spese di gestione di beni comuni. Orbene gli oneri condominiali devono/possono essere corrisposti dai soli condomini comproprietari (obbligati *propter rem*) o usufruttuari onde l'attribuzione di spese a soggetti terzi, estranei al condominio quali i conduttori di unità esclusive esistenti nel condominio, è illegittima per violazione dell'art. 1123 c.c. e la delibera di approvazione deve essere dichiarata affetta da radicale nullità. La natura del vizio e gli effetti che possono prodursi (con l'aumento degli oneri) sui contratti di locazione consentono di ritenere sussistente l'interesse ad agire, per la

rimozione delle delibere nulle, in capo alle attrici pienamente legittimate quali condòmine.

Spese di lite a carico del convenuto risultato soccombente.

**P.Q.M.**

Definitivamente decidendo dichiara cessata la materia del contendere con riguardo alla domanda volta a conseguire declaratoria di illegittimità delle delibere, laddove impugnate, assunte dall'assemblea in data 10-12-2013. Dichiara la nullità delle delibere approvate dall'assemblea del Condominio convenuto in data 24-3-2014 al punto 2 all'o.d.g. sub a e b.

Condanna il convenuto soccombente alla refusione delle spese di lite, in favore della parte attrice, che si liquidano in complessivi € 5150,00 di cui € 550,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed € 4600,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 16.10.2016