

Trib. Cagliari Sez. II, Sent., 11-07-2016

Fatto - Diritto P.Q.M.

COMUNIONE E CONDOMINIO

Assemblea dei condomini
(convocazione)
Condominio di edifici
in genere

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di CAGLIARI

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice d.ssa Nicoletta Leone ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

A.C. (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in presso il difensore avv. FRONGIA MASSIMO che la rappresenta e difende per procura speciale allegata alla comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata telematicamente in data 23 marzo 2016,

ATTORE

contro

CONDOMINIO C.D.Q. (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in VIA SAN LUCIFERO 97 CAGLIARI presso il difensore avv. ARBA CARLO ANDREA che lo rappresenta e difende per procura speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione notificato regolarmente la signora A.C. ha convenuto in giudizio davanti a questo Tribunale il Condominio C.D.Q. in persona dell'amministratore al fine di ottenere l'annullamento/dichiarazione di nullità previa sospensiva della delibera condominiale del 5 marzo 2013.

Ha esposto l'attrice di non essere mai stata convocata alle assemblee condominiali fino al 2014, pur essendo proprietaria di un locale commerciale ubicato all'interno del complesso condominiale; di avere avuto notizia solo in seguito alla notificazione del decreto ingiuntivo n. 1978/2014 dell'esistenza della delibera condominiale assunta in data 5 marzo 2013; dall'omessa convocazione dell'attrice all'assemblea del 5 marzo 2013 deriva la nullità della delibera; l'impugnazione deve ritenersi tempestiva perché essendo la delibera nulla l'invalidità può essere fatta valere in ogni tempo; in ogni caso, anche a voler ritenere meramente annullabile la delibera, l'impugnazione deve ritenersi tempestiva perché per il termine decorre dalla data in cui la parte ne ha avuto conoscenza; l'amministratore non soltanto non ha convocato l'esponente all'assemblea ma neppure le ha comunicato il relativo verbale; è irrilevante la circostanza addotta dall'amministratore per giustificare la duplice omissione, di non essere a conoscenza dell'acquisto della proprietà da parte dell'esponente, posto che a seguito della riforma del condominio l'art. 1130 comma 6 cod. civ. pone a carico dell'amministratore l'onere di tenere l'anagrafe condominiale; la delibera è comunque invalida anche per ragioni attinenti al merito: l'amministratore ha ripartito le spese per il consumo idrico "sulla base del consumo totale del palazzo di appartenenza" in violazione del regolamento condominiale, il quale prevede che le spese per i consumi idrici "saranno ripartite fra tutti i condomini in funzione ai consumi per ciascuno di essi stimati dall'amministratore"; peraltro, il criterio di riparto previsto dal regolamento condominiale è indeterminato e pertanto nullo, nella parte in cui attribuisce all'amministratore la stima dei consumi di ciascun condomino senza stabilire previamente alcun criterio; l'amministratore non ha neanche esibito ai condomini la fattura dell'ente gestore del servizio idrico, e alla richiesta fattagli in proposito dal signor G.T.P., comodatario del locale commerciale di proprietà dell'attrice, ha subordinato la consegna della documentazione al pagamento di Euro 1.800,00; in mancanza di diversi criteri la spesa avrebbe dovuto essere addebitata sulla base della regola generale posta dall'art. 1123 cod. civ., in misura proporzionale alla proprietà di ciascun condomino; il signor P. ha fatto installare un contatore individuale, dal quale risulta che ci consumi reali del locale commerciale sono di molto inferiori a quelli addebitatigli dal condominio; infine, il bilancio consuntivo 2012 pone a carico dell'esponente la somma di Euro 1.933,85 a titolo di spese legali, che erano in parte già state inserite nel bilancio consuntivo del 2011.

Il convenuto si è costituito in giudizio a seguito della regolare notifica dell'atto introduttivo, contestando la domanda e chiedendone il rigetto.

Ha esposto che la stessa attrice ha dato causa all'omessa convocazione con il proprio comportamento colposo, per non avere comunicato all'amministratore il passaggio di proprietà: risulta infatti che l'attrice aveva acquistato fin dal 2010 il locale commerciale dal precedente proprietario, il signor G.T.P., il quale aveva continuato a detenerlo in comodato, senza che le parti comunicassero alcunché all'amministratore del Condominio; l'amministratore del Condominio aveva chiesto a tutti i condomini, compreso il P. di compilare il modulo anagrafico; il P. aveva riconsegnato il modulo sottoscritto ma incompleto, e in particolare aveva ommesso le informazioni relative alla proprietà, per cui l'amministratore gli aveva richiesto di completarlo, senza peraltro ottenere risposta; peraltro, il P. aveva partecipato all'assemblea condominiale del 5 marzo 2013 in apparenza in qualità di proprietario, senza nulla dichiarare circa la cessione dell'immobile e la sua reale qualità di comodatario; l'amministratore pertanto non avrebbe certo potuto convocare la signora A.C. perché non poteva sapere che era la proprietaria dell'immobile; nei merito della delibera, il Condominio ha contestato il diritto del P. di installare un misuratore individuale in mancanza di una delibera condominiale in tal senso, osservando che il P. non aveva neanche informato l'amministratore della sua iniziativa, e in ogni caso contestando l'efficacia probatoria delle risultanze di tale contatore; i consumi sono stati ripartiti dall'amministratore secondo un criterio equitativo, considerando che nel locale commerciale dell'attrice viene svolta l'attività di bar, che di regola comporta consumi idrici maggiori rispetto ad altre attività; fin dal 1981 il regolamento, approvato all'unanimità dai condomini, e quindi potendo legittimamente derogare all'art. 1123 cod. civ., ha rimesso la stima dei consumi all'amministratore.

La causa, istruita con produzioni documentali, è stata quindi tenuta a decisione sulle conclusioni formulate.

La domanda dell'attrice non è fondata e non può, pertanto, trovare accoglimento.

L'acquirente di un appartamento di un edificio in condominio non può dolersi di non essere stato invitato a partecipare all'assemblea che ha deliberato in merito alle spese condominiali, finché non abbia notificato o almeno comunicato all'amministratore l'avvenuto passaggio di proprietà, essendone il relativo onere a suo esclusivo carico (Cass., 29 maggio 1998, n. 5307).

Poiché, dunque, è dovere del nuovo condomino comunicare all'amministratore il trasferimento di proprietà, la convocazione dell'assemblea viene correttamente effettuata dall'amministratore nei confronti di colui che risultava proprietario al momento della precedente assemblea (Cass., 4 febbraio 1999, n. 985).

E' vero che per contro è stato anche affermato che "L'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione della assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla ordinaria diligenza per poter rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione" (Cass. 28/11/2000 n. 15283) tuttavia come si può notare la pronuncia citata, come altre reperibili anche nella giurisprudenza di merito, riguarda il caso del condomino non più presente al precedente recapito.

In questo caso invece è incontrovertito che il precedente proprietario ha continuato ad occupare l'immobile senza soluzione di continuità ed è provato documentalmente che alla richiesta di compilare il modulo anagrafico ha risposto restituendo il modulo sottoscritto ma incompleto proprio nella parte relativa alla proprietà, e non ha risposto quando l'amministratore gliene ha richiesto nuovamente la compilazione; inoltre, il P. ha anche partecipato alla riunione condominiale tacendo il trasferimento della proprietà dell'immobile; è stata quindi artatamente creata una situazione di apparenza per cui la parte non può dolersi dell'omessa convocazione all'assemblea condominiale.

Quanto al merito, il regolamento del Condominio all'art. 13 prevede che "Le spese relative all'esercizio dell'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, nonché i consumi di acqua registrati dall'unico contatore condominiale, saranno ripartite fra tutti i condomini in funzione ai consumi per ciascuno di essi stimati dall'Amministratore".

La deroga ai criteri di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 cod. civ. è consentita dallo stesso articolo, primo comma, ultima parte.

Deve anche ammettersi che " Alla stregua della stessa lettera dell'articolo 1123 c.c., la disciplina legale di ripartizione delle spese per la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile. Deve ritenersi, di conseguenza, legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale ovvero deliberata dall'assemblea con approvazione di tutti i condomini" (Cass. civ., Sez. II, 17/01/2003, n.64; Cass. civ. Sez. II, 18/03/2002, n. 3944; Cass. civ. Sez. I, 16/11/1992, n. 12281).

Il regolamento contrattuale che regola la ripartizione delle spese in difformità all'art. 1123 cod. civ. può essere modificato solo con una delibera condominiale approvata all'unanimità.

La Cassazione è giunta ad affermare che la convenzione derogatoria alla regola generale può risultare anche da un comportamento concludente, protrattosi univocamente nel tempo (" la disciplina legale in materia di ripartizione delle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni di un edificio e quella, eventualmente, stabilita con deliberazione condominiale adottata all'unanimità, è derogabile, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in virtù di diversa convenzione", che non è assoggettata ad oneri di forma e può risultare anche da comportamenti univocamente concludenti, protrattisi nel tempo, dai quali sia possibile ricavare l'accettazione da parte di tutti i condomini di differenti criteri di riparto delle spese" (Cass. civ., Sez. II, 15/10/2004, n.203 18).

Nel caso di specie è il regolamento predisposto dal costruttore che aveva introdotto, fin dalla costituzione del Condominio, un criterio di riparto delle spese derogatorio rispetto a quello legale, e nessuna modifica era stata deliberata (e, a quanto consta, neanche richiesta) dai condomini.

E' incontrovertito che la predetta clausola aveva costantemente trovato applicazione.

L'attrice ne ha eccepito l'invalidità.

In proposito deve osservarsi che l'art. 1349, cod. civ. prevede che "1. Se la determinazione della prestazione dedotta in contratto è deferita a un terzo e non risulta che le parti vollero rimettersi al suo mero arbitrio, il terzo deve procedere con equo apprezzamento. Se manca la determinazione del terzo o se questa è manifestamente iniqua o erronea, la determinazione è fatta dal giudice.

2. La determinazione rimessa al mero arbitrio del terzo non si può impugnare se non provando la sua mala fede. Se manca la determinazione del terzo e le parti non si accordano per sostituirlo, il contratto è nullo.

3. Nel determinare la prestazione il terzo deve tener conto anche delle condizioni generali della produzione a cui il contratto eventualmente abbia riferimento".

Il regolamento di Condominio quindi può anche rimettere la ripartizione delle spese a un terzo, in questo caso all'amministratore, in deroga al criterio legale stabilito dall'art. 1123 cod. civ.

L'attrice ha affermato che le spese addebitate al locale commerciale per consumi idrici sono errate, basandosi sull'esistenza di un misuratore individuale, installato dal comodatario, dal quale risulterebbero consumi di gran lunga inferiori a quelli stimati dall'amministratore. In proposito deve osservarsi che per provare le sue asserzioni l'attrice ha prodotto la foto di un contatore con accanto una parte della prima pagina di un quotidiano nella quale peraltro la data è in parte illeggibile, ed è quindi impossibile stabilire in che anno il contatore era stato collocato; non si è neanche offerta di provare che il contatore rappresentato nella foto sia quello asseritamente presente nel locale commerciale.

In definitiva non è dimostrata l'esistenza del contatore, né eventualmente da quando era stato collocato, e non è stato quindi fornito neanche un principio di prova rispetto ai consumi reali dell'attività commerciale.

A supporto della propria tesi l'attrice ha anche osservato che le restanti unità immobiliari sono adibite a uffici Asl.

La circostanza, incontestata, rafforza viepiù le difese del convenuto, il quale ha dichiarato di avere tenuto conto nella ripartizione che nel locale commerciale è esercitata l'attività di bar, che, come è noto, comporta un consumo idrico certamente superiore a quello che si può registrare in un ufficio.

In definitiva, tutte le emergenze di causa conducono nel senso di ritenere infondata la domanda di parte attrice.

In ogni caso, il titolare del locale commerciale non può di propria iniziativa pretendere di misurare i propri consumi sulla base di un contatore installato di sua iniziativa e senza neanche informare il Condominio, ma dovrebbe attivarsi per promuovere, attraverso la convocazione di una assemblea, una modifica del regolamento condominiale e l'installazione di contatori individuali in luogo dei contatori attualmente esistenti per ciascuno dei tre fabbricati condominiali.

Quanto alle spese, risultanti dal consuntivo 2011 e riportate in parte nel consuntivo 2012, di regola vengono riportate da un anno all'altro le spese che non sono state regolarmente pagate, e parte attrice non ha neanche offerto di dimostrare di avere pagato tali spese.

In considerazione della soccombenza l'attrice deve essere condannata alla rifusione, in favore del convenuto, delle spese di lite, liquidate come in dispositivo (la liquidazione segue i parametri previsti per le quattro fasi di cui al D.M. n. 55 del 2014, valore della controversia tra Euro 5.200,00 ed Euro 26.000,00, valori minimi in considerazione del valore della controversia indicato in Euro 6.772,26, quindi più vicino al limite inferiore, della bassa complessità e della ridotta attività istruttoria).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1. Accertata la validità della convocazione dell'assemblea in data 5 marzo 2013 e della relativa delibera rigetta tutte le domande di parte attrice;

2. condanna l'attrice alla rifusione in favore del convenuto delle spese processuali, che liquida in complessivi Euro 2.738,00 per competenze professionali, nulla per esborsi, oltre spese generali al 15 per cento, iva e cpa come per legge, diritti e Euro per onorari oltre accessori;

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Così deciso in Cagliari, il 11 luglio 2016.

Depositata in Cancelleria il 11 luglio 2016.