



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

**Centro Studi Nazionale**

**Tribunale di Bari 20/05/2010, n. 1826 III sezione**

**SE LA DELIBERA VIOLA I CRITERI STABILITI PER LEGGE E' SOLO ANNULLABILE**

La delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art.1135, numeri 2 e 3, c.c., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese concernenti i lavori straordinari, ritenute afferenti a beni comuni, ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti, deve considerarsi soltanto annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art.1123, c.c., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma ultimo, c.c. Nella specie trattasi di una cantinola non allacciata all'impianto idrico che deve sostenere i costi di sostituzione dell'autoclave.

**Estratto a cura del Centro Studi Nazionale ANACI**

## **TRIBUNALE DI BARI 20 MAGGIO 2010, N. 1826**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE CIVILE DI BARI  
TERZA SEZIONE**

Il Giudice Dott. Maria Teresa Romita, in funzione di Giudice Unico, ha emesso la seguente

### **SENTENZA**

nella causa civile iscritta sul Ruolo Generale Affari Contenziosi al nr. 185/2002

### **TRA**

D.A.L.

-ATTORE-

### **CONTRO**

CONDOMINIO di Viale d. R. sito in Valenzano

- CONVENUTO -

All'udienza del 29-1-2009, la causa veniva riservata per la decisione sulle conclusioni formulate dai procuratori delle parti nell'udienza medesima, e che qui si abbiano per integralmente trascritte.

### **FATTO E DIRITTO**

Con atto notificato in data 7 gennaio 2002 D.A. L. citava in giudizio il CONDOMINIO sito in Valenzano (BA) per sentire dichiarare la nullità della delibera dell'assemblea condominiale del 23.02.2001 perché emessa in violazione del criterio di ripartizione delle spese comuni stabilito dall'art. 1123 c.c. per non aver escluso l'istante dalle spese di sostituzione dell'autoclave essendo proprietario di cantinola non allacciata all'impianto idrico. Chiedeva quindi la condanna del convenuto alla restituzione della somma di Euro 364,40 indebitamente percepita per tale titolo. Il Condominio convenuto ha eccepito preliminarmente l'inammissibilità e l'improcedibilità della domanda per intervenuta decadenza dal diritto di impugnare la delibera. Sul punto deve rilevarsi che la sentenza della Cassazione, a SS.UU. nr. 4806/2005 ha precisato e distinto le ipotesi di nullità da quelle di annullabilità delle delibere condominiale.

Secondo tale pronuncia "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti



ANACI

### ***Centro Studi Nazionale***

individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; sono, invece, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, nonché quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto."

Con successive pronunce la Suprema Corte ha poi precisato, sulla scorta della suddetta pronuncia, che la delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, numeri 2 e 3 c.c. relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese concernenti lavori straordinari ritenute afferenti a beni comuni, ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art.1123 c.c. e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo comma, c.c. (vd. Cass. n. 8732/2005) . Infatti è stata ritenuta annullabile e non nulla la delibera che escludeva dal riparto delle spese per lavori straordinari dell'impianto di riscaldamento, una unità immobiliare sull'erroneo presupposto che essa non sia allacciata all'impianto centralizzato (Cass. n. 7708/2007).

Sulla scorta di tali principi, applicabili anche nel caso di specie, non vi è dubbio che i motivi di impugnazione proposti dall'attore, e come specificati in atto di citazione, relativi all'errata ripartizione della spesa deliberata, attengono a profili di illegittimità che comportano l'annullabilità e non già la nullità della delibera in questione.

L'autoclave rientra indubbiamente tra i manufatti di cui all'art. 1117 n. 3 c.c. ed è di proprietà comune a tutti i condomini, ivi compresi quelli dei piani inferiori. Le spese relative alla sua installazione sono a - carico di tutti i condomini in base al principio secondo cui tutti devono poter beneficiare dei servizi comuni in condizioni paritarie e vanno ripartite secondo i criteri fissati per l'impianto idrico.

Deduce tuttavia l'attore di essere proprietario di un locale condominiale posto al piano terra non servito dall'impianto idrico e, quindi, di non essere tenuto al pagamento della spesa relativa alla sostituzione dell'autoclave.

Trattasi quindi, come nell'ipotesi di locale non servito dall'impianto centralizzato di riscaldamento, di un profilo di illegittimità della delibera che avrebbe erroneamente posto a carico del condomino la spesa dell'autoclave e che comporta l'annullabilità della delibera che andava quindi impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art.1137, secondo comma.

La domanda di dichiarazione di nullità della delibera impugnata va quindi rigettata e ogni altra questione resta assorbita. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo, d'ufficio, in assenza di nota specifica.

#### **P.Q.M.**

Il Giudice Unico definitivamente pronunziando sulla domanda proposta da D.A. L. nei confronti del CONDOMINIO di Viale d.R. con atto notificato il 7 gennaio 2002, così provvede:

1) rigetta la domanda;

2) condanna l'attore al pagamento in favore del condominio convenuto delle spese del giudizio che liquida in complessivi e 2.200,00 di cui Euro 1.200,00 per onorario, Euro 1.000,00 per diritti, oltre Iva e Cap come per legge e rimborso spese generali come per legge.

Bari 30.04.2010

Giudice Maria Teresa Romita