

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BARI

Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario dott. Vincenzo Lullo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 15373/2021 promossa da:

(...), elett.te domiciliato in Gioia del Colle (Ba), via (...), presso lo studio dell'avv. (...), che lo rappresenta e difende, come da procura in atti.

Attore

contro

(...), in persona dell'amministratore p.t., elett.te domiciliato in Gioia del Colle (Ba), via (...), presso lo studio dell'avv. Nicola Tritto, che lo rappresenta e difende, come da procura in atti.

Convenuto

Conclusioni

Come da note scritte depositate dalle parti ai fini d'udienza, ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c.

Fatto e diritto

Con atto di citazione notificato il 26.11.2021 l'attore esponeva: di essere partecipante al complesso condominiale convenuto; che, in data 15.06.2021, il citato (...) aveva approvato il bilancio preventivo 2021 addebitando all'attore, in sede di riparto, le spese ordinarie e ciò in violazione dell'art. 23 del regolamento di condominio contrattuale che lo esonerava, quale società costruttrice, da ogni contribuzione degli oneri relativamente alle unità invendute; che con successiva delibera in data 26.07.2021 l'assemblea deliberava l'esecuzione di lavori di manutenzione dello stabile disponendo la costituzione di un fondo straordinario per un importo di Euro 150.000; che tale ultima delibera era affetta da nullità perché prevedeva l'estensione dei lavori appaltati anche alle parti non condominiali.

Ciò premesso l'attore chiedeva che fossero annullate/dichiarate affette da nullità le delibere impugnate.

Si costituiva il (...) invocando la nullità della clausola di cui all'art. 23 del regolamento per la violazione delle norme previste dal codice del consumo o per essere 'abusiva; eccepiva l'improcedibilità della impugnazione in relazione alla seconda delibera.

Il convenuto, quindi, concludeva chiedendo il rigetto delle domande avanzate da controparte.

Così instauratosi il contraddittorio, la causa, istruita con la produzione documentale offerta dalle parti, è stata rimessa in sede decisoria all'udienza del 04.11.2024.

In ordine al primo motivo di impugnazione, la giurisprudenza di legittimità si è espressa più volte a favore della validità delle clausole regolamentari di esonero del costruttore dal pagamento delle spese condominiali.

Una volta appurata la natura cosiddetta contrattuale del regolamento, le clausole che dispongono in materia di riparto delle spese, anche in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c., sono valide e vincolanti per tutti i condomini: in questi casi deve quindi ritenersi legittima la deroga al criterio di ripartizione per quote millesimali (ognuno paga in base al valore attribuito alle unità immobiliari delle quali è proprietario) stabilito dalla legge, anche ove si arrivi all'eccesso di esonerare completamente uno dei condomini dal relativo onere e nonostante quanto previsto dall'art. 1118 c.c. (Cass. civ., sez. II, 4 agosto 2016, n. 16321; Cass. civ., sez. II, 17 gennaio 2003, n. 641).

La clausola regolamentare che esoneri il costruttore dal pagamento delle spese condominiali può a sua volta essere modificata soltanto con l'unanimità, ovvero con il consenso di tutti i condomini, ivi compreso il beneficiario di tale esenzione.

In caso contrario, la delibera adottata a semplice maggioranza, per quanto qualificata, è irrimediabilmente nulla, perché contraria alla volontà unanime a suo tempo espressa nel regolamento condominiale che, dovendosi qualificare come un contratto, può essere modificato solo con il consenso di tutte le parti che ne hanno preso parte. I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'art. 1123 c.c., possono essere infatti derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce di natura contrattuale), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, ovvero con il consenso di tutti i partecipanti alla compagine condominiale.

Come indicato dalla Cassazione nella decisione n. 16321/2016, in ambito condominiale non opera nulla di simile al disposto di cui all'art. 2265 c.c. (cosiddetto divieto del patto leonino), trovando questa norma la sua ragion d'essere nella posizione che un socio assume nell'ambito societario e nella necessità che lo stesso partecipi al rischio patrimoniale d'impresa, ovvero nell'essenziale scopo lucrativo che viene perseguito tramite un'attività imprenditoriale, scopo del tutto estraneo alla situazione di mero godimento di beni comuni, tipica del condominio di edifici.

Come chiarito dalla Suprema Corte con la ordinanza n. 20007/2022, la validità della clausola regolamentare che esoneri il costruttore dal pagamento delle spese condominiali non può essere messa in dubbio nemmeno mediante il richiamo alla disciplina delle clausole vessatorie di cui al Codice del consumo, quanto meno nel rapporto tra condominio e impresa costruttrice.

È vero che la più recente giurisprudenza ha individuato anche nel condominio un soggetto consumatore, ai sensi e per gli effetti della menzionata disciplina, ma non si può confondere il rapporto tra quest'ultimo e il condomino moroso nel pagamento delle spese condominiali con quello tra il costruttore-venditore e l'acquirente dell'unità immobiliare.

Quindi, a tutto concedere, legittimato a opporre l'eccezione della vessatorietà di una simile clausola regolamentare può essere soltanto il condomino-acquirente, a condizione che la stessa abbia determinato a suo carico un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto di compravendita e che dunque abbia inciso sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente,

restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della vendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano.

Ne deriva, in ultima analisi che il primo motivo di impugnazione è fondato.

L'impugnazione va dichiarata improcedibile con riferimento al secondo motivo.

Nel caso di specie, trattandosi di una controversia in materia condominiale, si è chiaramente in presenza di una delle materie per le quali, ai sensi dell'art. 5, comma 1-bis, D.Lgs. 28/2010, è prevista la mediazione obbligatoria ex lege, e per le quali, quindi, il previo esperimento del procedimento di mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

La mediazione nel caso de quo si è svolta.

Posto ciò, poiché l'impugnazione della delibera assembleare è soggetta ad un termine di decadenza, è opportuno ricordare che tale termine viene interrotto dalla comunicazione, da parte dell'organismo ove è stata depositata l'istanza di mediazione e ove si svolge la procedura stragiudiziale oppure da parte dell'istante, dell'istanza medesima alla parte chiamata, e poi esso inizia a decorrere di nuovo dal deposito del verbale che chiude la procedura.

In questo contesto, è fondamentale porre l'attenzione relativa al contenuto dell'istanza di mediazione nonché al rapporto, appunto a livello di contenuto, tra l'istanza medesima e il successivo atto introduttivo del giudizio.

La questione inerente alla relazione che deve intercorrere, a livello di contenuto, tra l'istanza di mediazione e l'eventuale e successivo atto introduttivo del procedimento giudiziario impone, dunque, di richiamare l'attenzione su una specifica disposizione normativa del D.Lgs. 28/2010, ossia sull'art. 4.

Tale disposizione è la prima, tra quelle facenti parte del tessuto normativo del succitato decreto legislativo, a dettare la disciplina del procedimento di mediazione e, in particolare, concerne l'accesso a tale procedura stragiudiziale e, di conseguenza, precisa due aspetti fondamentali quali l'individuazione dell'ambito territoriale di cui deve far parte l'organismo ove viene depositata l'istanza di mediazione nonché l'indicazione dei contenuti essenziali dell'istanza stessa.

Al comma 2 dell'art. 4, di maggiore rilevanza per quanto riguarda la questione in esame, si specificano i contenuti essenziali dei quali l'istanza di mediazione non può mancare, ossia l'indicazione dell'organismo, delle parti, dell'oggetto e delle ragioni della pretesa.

Il contenuto di tale previsione normativa è "praticamente equivalente" a quello dell'art. 125 c.p.c., concernente, in generale, i contenuti minimi che un atto promanante dalle parti deve avere.

Muovendo da questa constatazione, si può affermare che l'applicazione dell'art. 4 implica che vi debba essere simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale.

In definitiva, quindi, l'istanza di mediazione deve ricalcare la futura domanda di merito, introducendo in sede di mediazione gli elementi fattuali che saranno introdotti in sede giudiziale, e ciò per un duplice ordine di ragioni, ossia: - consentire all'istituto giuridico della mediazione civile e commerciale di espletare la relativa funzione deflattiva; - porre l'altra parte, ovvero sia parte chiamata in mediazione, nelle condizioni di conoscere la materia del contendere nonché di prendere

adeguatamente posizione su di essa.

Una domanda processuale diversa, che esuli, anche solo in parte, da quella prospettata in sede di mediazione, va quindi considerata una domanda nuova rispetto a quella passata per il filtro della mediazione ed in grado di superare, almeno in astratto, il giudizio sulla procedibilità.

Quanto al caso di specie, l'istanza di mediazione si presenta assolutamente generica e, in particolare, indica quale ragione della richiesta: "per aver al punto 1 appaltato lavori di ingente valore in assenza di supporto tecnicocontrattuale, nonché per aver deliberato il fondo straordinario lavori in maniera del tutto illegittima", mentre nell'atto di citazione il motivo di impugnazione risiede "nella carenza di potere dell'Assemblea che avrebbe violato il disposto di cui all'art. 1135 per aver deliberato su lavori relativi a parti private e non condominiali".

Dalla comparazione, a livello contenutistico, tra l'istanza di mediazione e la successiva domanda giudiziale poi in concreto proposta, dunque, si rileva l'asimmetria tra i due atti, e da ciò derivavano, due conseguenze tra loro connesse: - che la mediazione non può considerarsi validamente svolta dichiarando per tale motivo l'improcedibilità della domanda giudiziale; - che non è stata impedita la decadenza dell'impugnazione della delibera condominiale, poiché tale impugnazione è soggetta ad un termine di decadenza che viene interrotto dalla comunicazione dell'istanza di mediazione all'altra parte una sola volta ed inizia nuovamente a decorrere dalla data del deposito del verbale conclusivo di mediazione.

Mancando la necessaria simmetria tra l'istanza di mediazione e la domanda giudiziale in concreto formulata, la mediazione non può ritenersi validamente svolta e, quindi, non impedita la decadenza dell'impugnazione ex art. 1137 c.c. (per cui sarebbe risultato inutile demandare alle parti una nuova mediazione che mai avrebbe potuto sanare la decadenza nella quale è incorsa la parte attrice).

Per tali ragioni, va dichiarata improcedibile la domanda e inammissibile l'impugnazione in ordine al secondo motivo, per intervenuta decadenza.

Conclusivamente, l'impugnazione avanzata dall'attore avverso la delibera assembleare del 15.06.2021 è fondata e va accolta, mentre va dichiarata l'inammissibilità dell'impugnazione alla delibera condominiale del 26.07.2021.

Le spese di lite, liquidate nella misura indicata in dispositivo, tenuto conto dell'accoglimento parziale della domanda, vanno compensate per metà e per la restante parte poste a carico del (...).

P.Q.M.

Il Tribunale di Bari-Terza Sezione Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Dichiarare nulla la delibera assembleare del 15.06.2021;
- 2) Dichiarare inammissibile l'impugnazione avverso la delibera assembleare del 26.07.2021;
- 3) Condanna il (...) in Gioia del Colle, in persona dell'amministratore pro tempore, alla rifusione delle spese processuali in favore dell'attore liquidandole (già compensate come in motivazione) nella somma di Euro 4.000,00 oltre spese generali 15% ed oneri previdenziali e fiscali di legge;

Bari, 4 novembre 2024.