



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TORINO
Sezione Terza Civile
in composizione monocratica

in persona del Giudice dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 20765/2016 R.G. ;

promossa da:

_____ in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Silvia Cannovale Palermo ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Torino, _____, in forza di procura speciale in calce all'atto di citazione;

-PARTE ATTRICE -

contro:

CONDOMINIO _____, in persona dell'amministratore *pro tempore*;

-PARTE CONVENUTA contumace-

avente per oggetto: **Impugnazione di delibera assembleare di Condominio ex art. 1137 c.c.;**

CONCLUSIONI DELLA PARTE ATTRICE (a verbale di udienza in data 9.11.2017 e in atto di citazione): *“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulle e/o annullabili le delibere dell'assemblea condominiale del 30.07.2014, sull'ordine del giorno di cui al punto 3 del verbale; la delibera dell'assemblea condominiale del 30.07.2015, sull'ordine del giorno di cui al punto 3 e 4 del verbale, la delibera dell'assemblea condominiale del 29.06.2016, sull'ordine del giorno di cui al punto 2 del verbale tutte adottate dal Condominio*



autonomia patrimoniale, sia pure limitata, va effettuata all'amministratore, costituente l'elemento che unifica, all'esterno, la compagine dei proprietari delle singole porzioni immobiliari" (così, fra le altre Cass. 2001 n. 6906), e che la notifica "va effettuata all'amministratore secondo le regole stabilite per le persone fisiche. Pertanto, oltre che ovunque "in mani proprie", l'atto può essere consegnato ai soggetti abilitati a riceverlo invece del destinatario, soltanto nei luoghi in cui ciò è consentito dagli artt. 139 c.p.c. e s.s.: luoghi tra i quali può bensì essere compreso, in quanto "ufficio" dell'amministratore, anche lo stabile condominiale, ma soltanto nell'ipotesi in cui esistano locali, come può essere la portineria, specificamente destinati e concretamente utilizzati per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione delle cose e dei servizi comuni (v. Cass. n. 976/2000; n. 12208/1993)" (così Cass. 29 dicembre 2016 n. 27352).

Quanto alla ritualità della notifica eseguita all'indirizzo pec dell'amministratore, deve in primis evidenziarsi che l'indirizzo cui la comunicazione via pec è stata eseguita è quello che risulta dall'elenco INI-PEC e che è peraltro riportato sulla visura camerale dellol. prodotta agli atti (da cui si evince altresì che nell'oggetto sociale dello rientra anche, specificamente, l'amministrazione di stabili).

Risulta così soddisfatto il requisito per cui, ai fini della notifica in proprio a mezzo PEC, è necessario che l'email sia spedita da e a un indirizzo PEC risultante da "pubblici elenchi" (art. 3 bis n. 1 L. 53/94), esattamente individuati dalla legge (Art. 16 ter DL n. 179/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 221/2012, e successivamente modificato dall'art. 45 bis, co. 2, D.L. "Orlando" n. 90/2014, convertito con modificazioni dalla L. n. 114/2014) e che sono: il ReGIndE, l'INI-PEC (indice nazionale della posta elettronica certificata di professionisti e imprese, previsto dall'art. 6 -bis CAD - d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82), il Registro Imprese (<http://www.registroimprese.it/richiedi-subito-documenti>, consultabile senza autenticazione), il Registro delle Pubbliche Amministrazioni previsto dall'art. 16, comma 12 d.l. 18 ottobre 2012, n. 179 e il Domicilio Digitale del Cittadino, previsto dall'art. 4 l. 17 dicembre 2012, n. 221 conversione, con modificazioni, del decreto legge 18 ottobre 2012, n. 179.

A fronte del possibile dubbio sulle notificazioni telematiche ex art. 3 bis L. 53/1994 circa la possibilità o meno di adoperare gli indirizzari PEC di cui all'art. 16 ter DL 179/2012 (i c.d. "elenchi pubblici") per notificazioni di atti estranei all'ambito professionale o imprenditoriale o comunque alla finalità per la quale il cittadino, il professionista o l'impresa si vedono iscritti in quel determinato elenco, deve rilevarsi come nel caso di specie, in primo luogo, la notifica eseguita allo: l. quale



provvedendo a inoltrare a detto domicilio di legge tutte le comunicazioni prescritte dalla legge fallimentare, a seguito delle quali la fallita aveva avuto effettiva conoscenza dell'intervenuta sentenza dichiarativa di fallimento e aveva proposto il reclamo previsto dall'art. 18 l. fall., deducendo proprio la nullità del procedimento di notificazione esperito in primo grado. Tale argomentazione è stata condivisa dalla Corte d'Appello, che ha dichiarato la nullità della sentenza di primo grado proprio a causa della mancata notifica alla PEC della titolare dell'impresa fallita, reperibile sui pubblici registri consultabili anche dalla Cancelleria.

Si ritiene dunque che, considerato che la notifica al Condominio deve essere eseguita all'amministratore (di regola, presso lo studio dello stesso), è evidente come la notifica eseguita all'amministratore all'indirizzo pec dello stesso (tanto più che nel caso di specie si tratta di S.r.l. che vede tra le proprie attività anche l'amministrazione di stabili) è senza dubbio valida e in grado di rendere edotto lo stesso e, dunque, il Condominio, dell'azione proposta nei suoi confronti.

Ciò premesso, si rileva che parte attrice ha allegato:

-di essere proprietaria dell'unità immobiliare sita in Torino _____ li _____ piano terra, c' _____ al Catasto Terreni e Fabbricati Torino al _____ part. sub _____ e facente parte del _____ li via _____ n _____ Torino;

-che all'assemblea condominiale del 30.07.2014, sull'ordine del giorno di cui al punto 3 del verbale (avente ad oggetto "stanziamento fondi ed aggiornamento in merito alle morosità dei lotti oggetto di fallimento per il recupero delle spese insolute"), veniva approvato all'unanimità dei presenti e delegati, "*lo stanziamento fondi per le società in fallimento _____ e _____ sul preventivo ordinario con le stesse scadenze*" (così risulta dal doc. 1);

-che all'assemblea condominiale del 30.07.2015, sull'ordine del giorno di cui ai punti 3) e 4) (aventi ad oggetto, rispettivamente, l'"approvazione preventivo gestione ordinaria 2015 e suo riparto" e la "discussione in merito alla situazione economica condominiale e delibera in merito") veniva approvato il preventivo gestione ordinaria 2015 e il suo riparto, disponendo l'inserimento "*nel preventivo ordinario 2015 della quota relativa ai costi dei fallimenti*", rilevando parte attrice come nel preventivo spese di esercizio 2015 alla voce "Fondi Morosità" veniva anche aggiunto il fallimento della società _____, con approvazione della delibera all'unanimità dei presenti (come da doc.2);

- che all'assemblea condominiale del 29.06.2016, sull'ordine del giorno di cui al punto 2) (avente ad oggetto l'"approvazione preventivo gestione ordinaria 2016 e suo riparto (Manutenzione impianto ascensori)") veniva approvato "il preventivo di gestione ordinaria 2016 e suo riparto per un importo pari _____"



- anche il preventivo dell'anno 2016 (doc.5) prevede la voce "Fondi Morosità", per un totale di euro 25.579,50 (per preventivo gestione ordinaria 2016 15.610,50, preventivo gestione ordinaria 2016 euro 6.954,50, preventivo gestione ordinaria 201..... per euro 3.104,50), ponendo a carico di nel riparto, l'importo di euro 3.848,00.

Non è invece stato prodotto il preventivo 2014, né il relativo riparto, risultando però dall'impugnato punto 3 della delibera del 30.7.2014 che è stato comunque approvato lo stanziamento di fondi per le società in fallimento e e sul preventivo ordinario.

Le deliberazioni impugnate hanno ad oggetto, inequivocabilmente, la costituzione di un fondo cassa (denominato espressamente "fondo morosità" nei preventivi impugnati) e la ripartizione tra i condomini non morosi del debito relativo alle quote condominiali dei condomini morosi e di cui è stato dichiarato il fallimento, apparendo estranea alle attribuzioni dell'assemblea la delibera adottata a maggioranza con cui si provvede a ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi.

In merito, la giurisprudenza di legittimità, con orientamento costante, ha affermato che in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 c.c. e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi.

In tal senso Cass., Sez. 2, nella Sentenza n. 13631 del 05/11/2001, secondo cui *"In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 cod. civ., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme - come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri"*. Scrive, precisamente, la



Sentenza n. 604/2018 pubbl. il 08/02/2018
RG n. 20765/2016
Repert. n. 1508/2018 del 08/02/2018

condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva, operante ab externo (V 2164/73, mass n 365386; 2160/73, mass n 365378; (V 1588/72, mass n 358349; 1865/68, mass n 333830)”.

Peraltro, deve rilevarsi come la predetta eccezione possa essere ritenuta superata dall'attuale formulazione dell'art. 63 disp. att., così come modificato dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, contenente "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", a tenore del quale "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini" e secondo cui l'amministratore "è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi", configurando in capo ai condomini in regola con i pagamenti delle spese condominiali un'obbligazione verso i terzi sussidiaria ed eventuale, accordando il c.d. beneficium excussionis (cfr. da ultimo Cass. sez II civ. n. 199 del 09.01.2017 la quale, nel confermare la natura solidale delle obbligazioni dei condomini verso terzi con riguardo alle fattispecie ante riforma, ha però rilevato come il novellato art. 63, comma 2, disp. att. c.c., abbia previsto un diverso meccanismo di garanzia a favore dei condomini in regola con i pagamenti applicabile ai fatti successivi all'entrata in vigore della L. 11 dicembre 2012, n. 220).

Tra l'altro, giova rilevare come il Legislatore, con la riforma del 2012, abbia altresì previsto espressamente all'art. 1135 n.4 c.c. l'obbligatoria costituzione di un fondo straordinario in ipotesi di esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni, senza nulla disporre in tema di fondo cassa per far fronte ai condomini morosi, con la conseguenza di imporre per la costituzione del medesimo una volontà unanime volta a derogare al criterio legale previsto dall'art.1123 c.c..

Le delibere impugnate, prese a maggioranza dall'assemblea e che fanno sorgere in capo ai condomini in regola con i pagamenti l'obbligo di sopperire all'inadempimento dei morosi, ampliandone la responsabilità patrimoniale sussidiaria rispetto al meccanismo di garanzia e preventiva escussione di cui all'art.63 comma 2 disp. att. c.c., come detto, sono nulle in quanto in contrasto con l'art.1223 c.c.

In ogni caso poi, laddove si intendesse dare continuità al suddetto orientamento della Suprema Corte anche dopo la L.220/2012, la censura attorea si rileverebbe comunque fondata, tenuto conto che agli atti del giudizio risulta del tutto carente la prova di concrete azioni esecutive promosse dai fornitori nei confronti del Condominio, con la conseguenza che l'approvazione a maggioranza e non all'unanimità dei condomini rende la deliberazione impugnata in ogni caso illegittima; nel caso di specie nulla è infatti stato allegato o provato (stante la contumacia del convenuto) circa l'effettiva e improrogabile urgenza del Condominio di costituire un fondo (come avviene nel caso di azione esecutiva esercitata da parte di un creditore contro il condominio), che a detta delle richiamate pronunce legittimerebbe la



Sentenza n. 604/2018 pubbl. il 08/02/2018
RG n. 20765/2016
Repert. n. 1508/2018 del 08/02/2018

complessivi **Euro 3.624,00** (di cui Euro 3.370,00 per compensi e il resto per esposti), oltre al rimborso forfettario spese generali del 15%, I.V.A. e C.P.A. come per legge ed oltre alle spese di registrazione della presente sentenza e successive occorrenze.

Così deciso in Torino, in data 7.2.2018.

IL GIUDICE

Dott.ssa Maria Vittoria Chiavazza

