

Il versamento di 278,01 euro, effettuato dal signor GANORA in data 14/5/2018, veniva infatti imputato dal Condominio non alle spese i), l) ed m) portate dal decreto ingiuntivo, bensì a quanto dovuto dal condomino per l'esercizio 2018.

IL COLONNATO si costituiva, poi, in giudizio con comparsa di risposta del 4/6/2018, chiedendo il rigetto dell'opposizione e la riconferma del decreto ingiuntivo opposto per gli importi ancora dovuti, non risultando gli stessi coperti da clausola arbitrare in quanto crediti certi, liquidi ed esigibili e come tali non sottoposti alla riserva di decisione di un arbitro secondo l'articolo 14 del regolamento di condominio. Il creditore, inoltre, riteneva doversi comunque addebitare al signor GANORA le spese dell'azione monitoria, essendo l'importo oggetto del decreto ingiuntivo ancora interamente dovuto al momento del deposito del ricorso (sebbene non lo fosse più al momento dell'emissione).

\* \* \*

Il Tribunale di Vercelli, con provvedimento datato 26/6/2018, sospendeva la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo opposto e concedeva i termini ex art. 183, comma sesto, c.p.c.

Il Giudice, all'udienza del 11/12/2018, formulava proposta conciliativa, non accettata dalle parti. La causa veniva, quindi, ritenuta matura per la decisione, senza necessità di un'ulteriore istruttoria.

Il 23/1/2020 le parti precisavano le conclusioni e venivano concessi i termini ex art. 190 c.p.c., sospesi per effetto dei decreti legge n. 18/2020 e n. 23/2020.

In data 18/6/2020, il Giudice emetteva infine la sentenza n. 268/2020 con cui accoglieva in parte l'opposizione a decreto ingiuntivo presentata dal signor GANORA.

Il Tribunale nel proprio provvedimento dava atto dell'intervenuto parziale pagamento di 2.983,60 euro e, in corso di giudizio, di 278,01 euro (quest'ultimo versamento da imputarsi alle somme e causali indicate nel decreto ingiuntivo). Il Giudice di prime cure, in relazione a tali importi dichiarava la cessazione della materia del contendere e, per l'effetto, revocava il decreto ingiuntivo opposto.

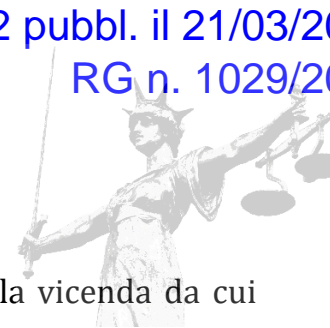
Quanto alle rimanenti somme azionate, il Tribunale, in conseguenza dell'inerzia del debitore, riteneva assolutamente necessaria l'attività difensiva svolta dal legale dell'opposto e ne riconosceva il relativo importo a favore del convenuto opposto, pari a 519,68 euro.

Il Giudice reputava, inoltre, che la delibera di approvazione del rendiconto non potesse dirsi impugnata dall'opponente e che la procedura arbitrale non fosse più pendente visto il mancato ricorso all'Autorità Giudiziaria in tempo utile. Il Tribunale confermava, pertanto, a favore del Condominio anche l'ulteriore somma ingiunta pari a 1.771,95 euro.









Prima di affrontare la questione, occorre ripercorre brevemente la vicenda da cui trae origine il debito impugnato.

\* \* \*

Risulta che il condominio IL COLONNATO nella prima metà dell'anno 2015 abbia commissionato alcuni lavori riguardanti la manutenzione della terrazza dell'unità immobiliare del signor GANORA Sergio, Tali opere sono state eseguite dalla ditta Gamaedil, che ha emesso la relativa fattura per un importo complessivo di 12.397,00 euro (cfr. doc. 6 GANORA).

Tali spese, inizialmente, venivano ripartite da IL COLONNATO nel seguente modo: la parte di 4.906,79 euro (4.176,72 euro per piastrelle pavimentazione; 284,00 euro per battiscopa; IVA 10%) era suddivisa al 25% a carico del signor GANORA (1.226,70 euro) ed al 75% a carico del condominio; la restante parte era suddivisa tra tutti i condomini (cfr. doc. 9 GANORA, prima ripartizione).

Era addebitata, in tal modo, all'appellante la somma complessiva di 1.880,24 euro (1.226,70 euro in qualità di proprietario e 653,54 euro in qualità di condomino), da lui corrisposta in data 28/12/2015 (cfr. doc. 4 GANORA).

Questa ripartizione era dettata dall'applicazione dell'articolo 10 del regolamento condominiale, recante la seguente dicitura: *"per i terrazzi aventi funzioni di copertura e provvisti di strato impermeabilizzante, quest'ultimo dovrà essere mantenuto e/o riparato e/o sostituito dal Condominio; la spesa per il rifacimento del pavimento, ove resa necessaria dalla manutenzione e/o sostituzione e/o dalla riparazione dello strato impermeabilizzante, sarà a carico del Condominio per il 75% e del proprietario per il restante 25%; la spesa per la manutenzione del pavimento è, negli altri casi, interamente a carico del proprietario"* (cfr. doc. 10 GANORA).

Il COLONNATO, tuttavia, dopo aver ricevuto il pagamento, effettuava una seconda ripartizione (ritenuta più conforme al dettato normativo regolamentare): spesa guaina addebitata al condominio per 1.824,97 euro (1.659,06, oltre IVA 10%); tutto il restante ripartito al 25% a carico del proprietario GANORA (per 2.643,01 euro) e al 75% a carico di tutti gli altri condomini (cfr. doc. 9 GANORA, seconda ripartizione).

Secondo la nuova suddivisione, al condomino GANORA era addebitata la somma di 3.652,20 euro, di cui 1.880,24 euro già pagati e 1.771,95 euro ancora da versare.

In data 27/6/2017 si teneva quindi l'assemblea condominiale, nella quale veniva approvato il rendiconto e veniva addebitata al signor GANORA Sergio la somma ancora scoperta di 1.771,95 euro (importo contestato nel presente giudizio).

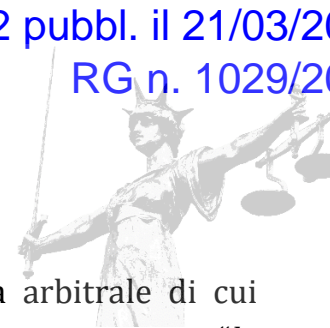
Il condomino GANORA, ritenendo che la questione sull'individuazione dell'esatto criterio di ripartizione delle spese straordinarie attenesse alla corretta interpretazione dell'articolo 10 del regolamento di condominio, con raccomandata del 24/7/2017 (cfr. doc. 11 GANORA) promuoveva la procedura arbitrale per la risoluzione della











La parte appellata sostiene anche l'inapplicabilità della clausola arbitrale di cui all'articolo 14 del regolamento condominiale alla fattispecie in esame, in quanto *"la medesima clausola si riferisce alle sole controversie che possano insorgere in ambito condominiale in relazione alla interpretazione ed esecuzione "pratica" del regolamento, in relazione al funzionamento od alla disciplina di uso dei beni comuni"* (cfr. pag. 11, atto di appello), non rientrando, quindi, nella competenza dell'arbitro la facoltà di deliberare sull'azione ingiuntiva avviata dal condominio.

Il condominio afferma poi l'irrelevanza della adesione alla richiesta presentata dal signor GANORA Sergio con la raccomandata del 24/7/2017 giustificata non tanto dalla accettazione delle tesi della controparte ma dalla volontà di addivenire ad una composizione bonaria della vertenza ed evitare in tal modo i costi e le lungaggini di un'azione giudiziale.

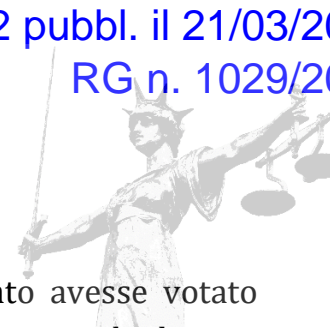
IL COLONNATO ritiene, infine, che, seppur l'articolo 14 riconosca la legittimazione a promuovere l'azione arbitrale a *"uno qualunque dei condomini o l'Amministrazione"*, non si potrebbe pretendere, in questo specifico caso, che a farsi parte diligente fosse proprio il condominio, attesa la mancata impugnazione della delibera e l'inapplicabilità dell'articolo 14 al recupero forzoso del credito.

La Corte ritiene che la delibera condominiale del 27/6/2017, con cui è stato addebitato al signor GANORA Sergio l'importo di 1.771,95 euro quale *"differenza lavori straordinari terrazza"*, non possa dirsi validamente impugnata dall'appellante.

La Suprema Corte ha avuto modo di precisare che i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato debbano essere disciplinati seguendo le regole dettate dalla disciplina generale sul mandato (*ex multis* Cass. Civ., 2218/2013 e Cass. Civ., 12466/2004). Risulta, quindi, che, qualora il delegato abbia espresso (volontariamente o per errore) un voto contrario alle indicazioni fornite dal delegante, il suo operato nel corso dell'assemblea *"non è nullo e neppure annullabile ma inefficace nei confronti del solo delegante"* e che l'atto del rappresentante contribuisce comunque a formare la volontà del condominio. Il voto favorevole espresso dal rappresentante (seppur infedele), pertanto, risulta valido e preclude al condomino rappresentato l'impugnazione ex art. 1137 comma 2 c.c., essendo riservata ai soli condomini assenti, dissenzienti o astenuti.

Risulta che, nel caso di specie, durante l'assemblea condominiale del 27/6/2017, l'unanimità dei condomini presenti abbia approvato il rendiconto consuntivo del 2016 (con cui veniva addebitata al signor GANORA la contestata somma di 1.771,95 euro, cfr. doc. B 2, IL COLONNATO, pag. 6). L'esame del verbale assembleare evidenzia che il signor Canato, delegato al voto dall'odierno appellante, ha espresso voto favorevole alla delibera di cui si discute.





Emerge, da quanto sopra esposto che, anche ove il signor Canato avesse votato erroneamente a favore di quanto deliberato (venendo meno ad una eventuale diversa disposizione ricevuta dal signor GANORA), tale scelta non avrebbe potuto inficiare il corretto formarsi della volontà del Condominio e, dunque, la validità e l'efficacia della delibera stessa. L'infedeltà del voto espresso riguarda, infatti, il solo rapporto in essere tra rappresentante e rappresentato e avrebbe potuto essere fatta valere dal signor GANORA solamente in quest'ambito e non invece verso il condominio, nei cui confronti il voto espresso dal rappresentante resta valido.

La Corte rileva, poi, che ai sensi dell'art. 1137 c.c., l'impugnazione della delibera assembleare contraria alla legge o al regolamento condominiale debba essere presentata innanzi l'Autorità Giudiziaria nel termine perentorio di 30 giorni, termine che decorre dalla data della deliberazione, per i condomini dissenzienti o astenuti, e dalla data di comunicazione della deliberazione, per quelli assenti. La norma, a prescindere dalla forma utilizzata per l'atto di impugnazione, che non è necessariamente quella del "ricorso" (Cass. SS.UU., 8491/2011), è chiara nel richiedere che tale atto debba essere presentato innanzi l'Autorità Giudiziaria.

Il tenore dell'articolo 14 del regolamento condominiale de IL COLONNATO non contiene una deroga al regime delle impugnazioni delle delibere assembleari, ma dispone come debbano essere risolti eventuali contrasti nell'interpretazione del regolamento stesso (ovvero le "controversie relative all'esecuzione ed interpretazione del presente regolamento").

L'assunzione della delibera assembleare ha presupposto l'applicazione del regolamento condominiale e l'appellante, ove avesse ritenuto la non corretta interpretazione dei criteri di riparto di cui all'articolo 10 del regolamento, avrebbe dovuto non approvare la delibera, impugnarla e avviare il procedimento per arbitri di cui all'articolo 14 del regolamento.

Risulta che, nel caso di specie, il signor GANORA non solo ha approvato il deliberato tramite il suo rappresentante, ma non ha neppure tentato di impugnare la delibera. Invero, quanto indicato nella raccomandata inviata al condominio non può essere equiparato né per forme, né per contenuto, ad un atto di impugnazione del deliberato assembleare.

Residua, quindi, un interesse del signor GANORA al ricorso alla procedura per arbitri nella misura in cui la sua adesione alla delibera non possa essere interpretata come acquiescenza e consenso, per il futuro, all'interpretazione data dalla assemblea ai criteri di riparto contenuti nel regolamento, profilo che non rileva nel presente giudizio. Infatti, nel caso di specie, il condominio ha azionato proprio la delibera assembleare chiedendo il pagamento del dovuto, a fronte di un verbale approvato dall'unanimità e non oggetto di impugnazione.







impermeabilizzazione ed erano, invece, state ripartite le altre voci di spesa, tutte riconducibili alle opere di rifacimento della pavimentazione, al 75% in capo al condominio e al 25% in capo al signor GANORA. Tutte le spese di rifacimento della pavimentazione erano, infatti, relative ad attività che, seppur aventi carattere secondario, costituivano componenti certamente essenziali ed indispensabili al completamento dell'opera di rifacimento della pavimentazione.

La Corte ritiene che quanto indicato a fondamento del rigetto della prima censura di appello risulti dirimente e assorbente anche in relazione a questa seconda doglianza.

Il signor GANORA ha approvato la delibera assembleare che ha avuto l'unanimità dei consensi e non può oggi chiedere di essere rimesso surrettiziamente in termini per l'impugnazione, attraverso la censura ai criteri di riparto impiegati dall'assemblea.

La Corte osserva, infine, che, nel merito, il criterio di riparto impiegato dal condominio è stato comunque rispettoso della previsione di cui all'art. 10 del regolamento giacché sono state ripartite al 75% e al 25% le spese direttamente o indirettamente sussumibili nell'ambito del rifacimento del pavimento. Infatti, la Gamaedil, non avrebbe potuto procedere nei lavori di cui alla fattura emessa (cfr. doc. 6 GANORA) senza prima allestire un cantiere (voce 1) e rimuovere il pavimento, la copertina e il battiscopa esistenti (voci 2, 3 e 4); fornire poi i nuovi pavimenti e battiscopa (voci 6 ed 8); riposizionare infine la copertina (voce 7) e sostituire i frontalini (voce 9). IL COLONNATO, pertanto, ha operato correttamente ripartendo le spese in questione secondo la suddivisione 75% Condominio- 25% proprietario.

Va quindi rigetta anche la seconda doglianza presentata dall'appellante.

\* \* \*

##### **5. Sulla terza censura di appello: l'errata valutazione circa l'addebitabilità delle spese legali stragiudiziali.**

Parte appellante con la terza censura si duole anche dell'addebito delle spese legali, pari a 519,68 euro, relative all'attività professionale dell'Avvocato Meda Maurizio per la richiesta di pagamento formulata prima del giudizio di opposizione, spese che IL COLONNATO ha posto a carico del signor GANORA Sergio (considerato condomino moroso).

L'appellante ritiene che *“l'incarico al difensore di predisporre una diffida promana dall'assemblea condominiale, ed è dunque il Condominio ad essere tenuto al pagamento degli onorari del difensore per la redazione della diffida; l'esborso deve dunque essere ripartito su base millesimale tra tutti i condomini, e – qualora il condomino moroso non ottemperi al pagamento – sarà poi il Condominio ad agire per il recupero di quella somma nei confronti del solo condomino, ammesso e non concesso che le somme siano poi effettivamente dovute”* (cfr. pag. 20, atto di appello).











