

R.G. N. 30000895/2010



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI SALERNO
I SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in persona del giudice dott. Corrado d'Ambrosio, ha
pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa di primo grado iscritta al n. [REDACTED] R.G., avente ad
oggetto impugnazione delibera assembleare, vertente:

tra

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

RICORRENTE

e

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

OGGETTO: Impugnazione delibera assembleare.

CONCLUSIONI: I procuratori delle parti concludevano come in atti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702 *bis* c.p.c, la ricorrente premetteva di essere proprietaria “per atto notar [REDACTED] del 03.04.1998, Rep. n. [REDACTED], Racc. n. [REDACTED], di una unità immobiliare riportata nel N.C.E.U. del Comune [REDACTED], [REDACTED], alla [REDACTED] [REDACTED] facente parte del Condominio [REDACTED]”; che, il Condominio, con delibera assembleare del 28.12.1998, aveva statuito un fondo cassa per far fronte ad eventuali spese future, da utilizzarsi “esclusivamente a seguito di apposita delibera condominiale assembleare”; che, tale delibera, risultava viziata da nullità “per avere un oggetto giuridicamente impossibile, non determinato o determinabile”, nella parte in cui si prevedeva la costituzione di un fondo cassa senza alcuna destinazione; che, la delibera impugnata, risultava, altresì, illegittima e nulla per violazione dell’art. 1135, n. 2) cc, ai sensi del quale è vietata ogni anticipazione ultra annuale di contribuzione.

Tanto premesso, la sig.ra [REDACTED] citava in giudizio il Condominio resistente, in persona dell’Amministratore legale rappresentante p.t., innanzi al Tribunale di Salerno - Sez. Distaccata [REDACTED] [REDACTED], per sentir accogliere le seguenti conclusioni: “- in via preliminare, sospendere l’efficacia della delibera assembleare

impugnata; - nel merito, accertare e dichiarare la nullità, l'illegittimità e l'inefficacia della delibera assembleare del 28.12.1998 nella parte in cui il Condominio [REDACTED] ha statuito la costituzione di un fondo cassa condominiale avente un oggetto indeterminato ed indeterminabile, in quanto privo di qualsivoglia destinazione, e comunque trascendente i limiti espressamente posti alla competenza dell'assemblea dei condomini dall'art. 1135, n. 2) c.c., che inibisce ogni anticipazione ultra annuale di contribuzione; - "condannare il Condominio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] (SA), [REDACTED], in persona dell'Amm.re legale rapp.te p.t., al pagamento di spese, diritti ed onorari di causa, da distrarsi in favore del sottoscritto avvocato ex art. 93 c.p.c., come da allegata nota spese".

Con comparsa di risposta, si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED], in persona dell'Amministratore legale rappresentante p.t, contestando la fondatezza del ricorso avversario. In via preliminare, parte resistente rilevava la violazione dell'art. 163 bis cpc, asserendo la tardività della notificazione del ricorso, avvenuta oltre il termine di 90 giorni previsto dal codice di rito. Si eccepiva, inoltre, la decadenza e prescrizione del diritto azionato per violazione dell'art. 1137 cc.

In definitiva, il Condominio resistente, in persona dell'Amministratore p.t, concludeva: per la declaratoria di nullità del ricorso introduttivo per violazione dell'art. 163 bis cpc, per il rigetto della domanda avversaria "per intervenuta decadenza, prescrizione, intempestività, inammissibilità, oltre che per infondatezza in fatto ed in diritto", per la condanna della ricorrente al risarcimento dei danni in favore del Condominio [REDACTED], in persona dell'Amministratore p.t, ai sensi dell'art. 96 terzo comma cpc, "da liquidarsi in via equitativa".

Instaurato così il contraddittorio, all'udienza del 27.4.11 il Giudice

sospendeva l'efficacia della delibera impugnata, rinviando la causa per la discussione all'udienza del 26.1.12 e concedendo alle parti un termine fino a 90 prima di tale udienza per il deposito di note difensive. Dopo la soppressione della Sez. Dist. [REDACTED], la causa veniva assegnata al Tribunale di Salerno e, il Giudice designato, disponeva il mutamento di rito con provvedimento reso fuori udienza.

Il processo proseguiva e, dopo aver concesso il triplice termine ai sensi all'art 183 cpc, il Giudicante fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni. Dopo una serie di rinvii, la causa veniva assegnata a sentenza, con concessione dei termini ex art. 190 cpc.

Per la risoluzione della controversia in esame, occorre svolgere alcune considerazioni.

In via preliminare, va brevemente esaminata l'eccezione di nullità del ricorso per violazione dei termini di comparizione. Sul punto, è sufficiente rilevare che, dalla documentazione in atti, ben può evincersi come tra la data di notificazione dell'atto introduttivo del giudizio (e del decreto di fissazione d'udienza) e la data stabilita per l'udienza di comparizione sia intercorso un termine non superiore a novanta giorni liberi, nel pieno rispetto di quanto stabilito dall'art. 163 bis cpc. Pertanto, la relativa eccezione è da intendersi respinta.

Nel merito, la domanda è infondata e va, pertanto, respinta.

Per quel che concerne la delibera impugnata, parte ricorrente lamenta la nullità della stessa *“anzitutto per avere un oggetto giuridicamente impossibile, non determinato e non determinabile, e quindi per essere priva di uno dei requisiti essenziali, nella parte in cui prevede la costituzione di un fondo cassa condominiale privo di qualsivoglia destinazione”* e per *“violazione dell'art. 1135, n. 2) c.c., a mente del quale l'assemblea dei condomini ha il potere di approvare esclusivamente il preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e*

della relativa ripartizione tra i condomini, di guisa che risulta inibita qualsiasi anticipazione ultra annuale di contribuzione e, di conseguenza, deve ritenersi nulla qualsiasi deliberazione volta alla costituzione di un fondo di riserva con previsione di accantonamento che superi la dimensione annuale della gestione condominiale”.

Orbene, com'è noto, la nullità della delibera condominiale rappresenta un vizio avente carattere residuale, circoscritto ai casi di invalidità “più gravi” e configurabile nelle ipotesi in cui la delibera risulti essere priva degli elementi essenziali, nelle ipotesi di impossibilità o illiceità dell'oggetto della delibera, nelle ipotesi in cui l'oggetto della delibera esuli dalle competenze dell'assemblea, nelle ipotesi in cui la delibera incida sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, ed infine, nelle ipotesi in cui una delibera possa considerarsi comunque invalida in relazione all'oggetto.

Con specifico riferimento alla impossibilità giuridica dell'oggetto, si rammenta che, tale vizio, ben può ravvisarsi, tra l'altro, nelle ipotesi in cui l'ente condominiale adotti una decisione che persegua finalità extracondominiali. Questo perché, tale impossibilità, consistente nella inidoneità degli interessi contemplati ad essere regolati dal collegio che delibera a maggioranza, ovvero a ricevere dalle delibere l'assetto stabilito in concreto, discende da un difetto di attribuzioni in capo all'assemblea ed è in relazione a quest'ultima che deve essere valutata, come ribadito più volte dalla giurisprudenza della Suprema Corte. L'illiceità dell'oggetto, invece, deriva dalla contrarietà dello stesso a norme imperative, ordine pubblico e buon costume.

Dunque, tutte le altre ipotesi in cui la delibera sia contraria alla legge o al regolamento condominiale sono da ricondurre alla categoria dell'annullabilità, disciplinata dall'art. 1137 c.c.

Nel caso che ci occupa, nessuna nullità può essere riscontrata con

riferimento alla delibera in esame.

Ed invero, con la delibera impugnata, il Condominio ha inteso costituire, con decisione adottata all'unanimità, un fondo cassa, rappresentato dal 20% delle quote condominiali mensili, proporzionato alle tabelle millesimali approvate e da utilizzare esclusivamente previa delibera assembleare condominiale favorevole. Ebbene, sul punto è d'uopo rilevare come, in generale, non esista in materia alcuna norma che vieti la costituzione di un fondo cassa condominiale, di guisa che, la facoltà di istituire un fondo cassa per far fronte alle spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni rientra tra i poteri discrezionali dell'assemblea e la relativa decisione è pienamente legittima, laddove non vi sia un espresso divieto imposto dalla legge o dal regolamento di condominio. Ed infatti, come più volte affermato anche dalla giurisprudenza: *“appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni”* (cfr. *ex plurimis* Cass. civ. sez. II. 28 agosto 1997, n. 8167). Pertanto, la delibera *de qua* non può ritenersi viziata, né con riferimento al suo oggetto e né con riferimento all'art. 1135 n. 2 cc, atteso che, alla luce anche della documentazione in atti, non è dato riscontrare alcun superamento delle attribuzioni che la legge riconosce in capo all'assemblea dei condomini, non potendosi certo ravvisare, nel caso di specie, un pregiudizio dell'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio e dei diritti soggettivi degli stessi. Si rammenta, a tal fine, che l'assemblea, quale organo destinato ad esprimere la volontà dei condomini, ha la facoltà di

adottare qualsiasi provvedimento, purché diretto a perseguire finalità che non abbiano natura extracondominiale.

Pertanto, alla luce delle considerazioni appena svolte, deve concludersi per il rigetto della domanda di nullità della delibera impugnata.

Ad ogni buon conto, per completezza, si segnala che anche nel caso in cui la delibera impugnata possa considerarsi viziata da annullabilità, come correttamente rilevato da controparte, anche a voler ammettere che la ricorrente abbia avuto conoscenza della delibera solo col ricevimento della nota con cui l'Amministratore p.t del Condominio, tra l'altro, trasmetteva alla stessa delibera in oggetto, ricevuta in data 25.01.2010, alla data di proposizione dell'impugnativa, ossia il 16.12.2010, il termine di decadenza di trenta giorni di cui all'1137 c.c. risultava ampiamente decorso. Ed infatti, l'articolo in questione stabilisce che *“contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti”*.

In ordine alla richiesta di risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 cpc, proposta da parte resistente, la stessa è da intendersi respinta, non riscontrandosi, dagli atti di causa, elementi atti a far ritenere sussistente, in concreto, l'esistenza del pregiudizio.

L'esito della lite giustifica la compensazione delle spese

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, Sezione I, definitivamente pronunciando sulle domande presentate dalle parti, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda proposta di declaratoria di nullità,

**illegittimità ed inefficacia della delibera assembleare del
28.12.1998, proposta da parte ricorrente, poiché infondata;**

**- revoca la sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera
impugnata;**

**- rigetta la richiesta di risarcimento dei danni ex art. 96 cpc,
proposta dal Condominio resistente, in persona
dell'Amministratore e legale rappresentante p.t;**

- compensa le spese

Così deciso in Salerno 17 maggio 2022

Il Giudice

dott. Corrado d'Ambrosio.