



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

Sezione Prima Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Carla Quota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **425/2021** promossa da:

Parte_1 (C.F. C.F._1),

Parte_2 (C.F. C.F._2 ,

Parte_3 (C.F. C.F._3 ,

Parte_4 (C.F. C.F._4),

Parte_5 (C.F. C.F._5 ,

Parte_6 C.F. C.F._6

e

Parte_7 (C.F. C.F._7),

tutti con il patrocinio dell'avv. VIANELLO PAOLO

ATTORI

contro

Controparte_1 (C.F. P.IVA_1),

con il patrocinio dell'avv. BASCELLI GABRIELE

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note sostitutive d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Per gli attori:

“Nel merito, in via principale: Voglia il Tribunale di Venezia adito, per i mo-tivi tutti esposti in narrativa, accertare e dichiarare la nullità e/o annullare, re-vocare e/o dichiarare di nessun effetto le

delibere tutte adottate dal convenuto Controparte_1 nel corso dell'Assemblea del 10 novembre 2020.



In ogni caso: con vittoria di spese processuali e compensi professionali”.

Per il convenuto:

“Nel merito in via principale

Dichiararsi rinunciata ogni domanda attorea formulata in atto di citazione e dichiararsi inammissibili le conclusioni attoree formulate in memoria ex art. 183 c.p.c. attorea e confermate dalla stessa parte attrice in sede di precisazione delle conclusioni.

Nel merito in via subordinata

Nella denegata ipotesi in cui non si ritengano rinunciate le domande di cui all'atto di citazione e quindi si ritenga che oggetto della decisione del giudice siano tali domande, dichiararsi inammissibile, anche per decadenza ex art. 1137 c.c., ogni domanda attorea e/o rigettarsi ogni domanda attorea perché infondata in fatto e in diritto.

In ogni caso spese di lite e di mediazione integralmente rifuse”.

Fatto e motivi della decisione

Con l'atto di citazione, gli attori impugnavano la delibera dell'assemblea del CP_1 convenuto del 7 Luglio 2020.

Assumevano, come presupposto, l'esistenza di un Regolamento condominiale contrattuale che, all'art. 15, avrebbe previsto la seguente deroga ai commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c., in materia di criteri di suddivisione delle spese condominiali relative a parti e servizi comuni.:

“Ogni condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese di assicurazione ed amministrazione dell'edificio ed a quelle relative alle innovazioni e al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva, come da tabella allegata e salvo quanto stabilito negli articoli seguenti”.

L'interpretazione di detta clausola sarebbe stata oggetto di controversia tra alcuni condomini che, dunque, sarebbe stata decisa da un Collegio Arbitrale, con lodo del 2 agosto 2002, confermando la

legittimità dell'art. 15 citato e della conseguente inapplicabilità al *Controparte_1* dei commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c..

Successivamente, l'Assemblea condominiale avrebbe dato incarico all'Ing. *Persona_1* prima, e all'Arch. *CP_2* poi, di rivedere la tabella millesimale, alla luce della nuova realtà di fatto, determinatasi dopo la vendita, nel 1999, dei locali siti al piano terra dell'edificio (lato canale), adibiti fino ad allora a deposito di legname. Detti locali, oggi di proprietà del condòmino *Controparte_3* già *Controparte_4* (di circa 2400 mq, oltre ad un vasto giardino con approdo per lo scarico merci), dopo importanti lavori interni di adeguamento e l'apertura, nelle pareti perimetrali ad est, di porte di accesso, sarebbero destinati a supermercato. Sarebbe seguita una controversia, per la rideterminazione della tabella millesimale, conclusasi con atto di transazione tra *CP_3* e *CP_1*, in base alla quale si sarebbero dovute applicare le tabelle stilate dall'Arch. *CP_2* sebbene con alcune modifiche.

Gli attori sostenevano, dunque, che:

detto atto di transazione fosse affetto da invalidità, in quanto l'Amministratore non sarebbe mai stato autorizzato dall'Assemblea a sottoscriverlo;

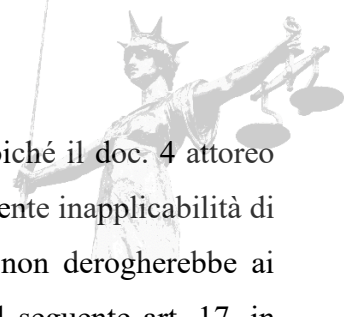
le nuove tabelle millesimali non fossero mai state legittimamente approvate e che, in ogni caso, il *CP_1* non ne avrebbe fatto applicazione, apportandovi di volta in volta dei correttivi arbitrari;

tutte le successive delibere sarebbero state, di conseguenza, viziose;

le sole nuove tabelle legittimamente applicabili sarebbero state quelle predisposte dall'Ing. *Per_1* che, dunque, avrebbero dovuto essere utilizzate anche in relazione alla delibera del 7 Luglio 2020, qui impugnata.

Gli attori concludevano, quindi, per l'annullamento o revoca della delibera del 7 Luglio 2020.

Con la comparsa di risposta, il convenuto eccepiva che non esisterebbe alcun regolamento, tantomeno contrattuale, del condominio: il documento allegato sub doc. 4 dagli attori non avrebbe valore di regolamento condominiale né la sua esistenza potrebbe dirsi accertata dal cd. Lodo del 2 Agosto 2002. Trattandosi di un arbitrato irrituale, invero, la sua decisione non sarebbe dotata di efficacia di giudicato. Inoltre, esso avrebbe avuto ad oggetto l'impugnazione di una delibera assembleare, invece che l'esistenza o meno di un regolamento contrattuale, e, comunque, non farebbe stato nei confronti di tutti i condomini individualmente intesi, nei confronti dei quali tutti si sarebbe dovuta promuovere, altrimenti, la domanda di accertamento dell'esistenza di un regolamento contrattuale.



Non esisterebbe, d'altronde, nemmeno un regolamento di natura assembleare, poiché il doc. 4 attoreo non sarebbe mai stato oggetto di regolare approvazione assembleare, con conseguente inapplicabilità di qualsivoglia deroga all'art. 1123 c.c.. In ogni caso, l'art. 15 del testo attoreo non derogherebbe ai commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c., anche in considerazione di quanto previsto dal seguente art. 17, in relazione alle spese relative all'impianto di riscaldamento.

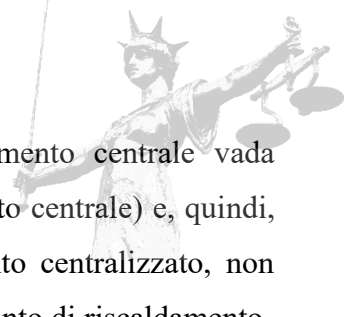
In seguito a plurimi contenziosi, infine, il **CP_1** e la società **CP_3** avrebbero concluso una transazione, il cui contenuto sarebbe stato approvato dalla maggioranza prescritta dalla legge sia nell'assemblea del 22/7/2019, sia, vista l'impugnazione per ragioni formalistiche di alcuni condomini, nell'assemblea del 10/10/2019. La tabella millesimale di proprietà generale redatta dall'Arch. **CP_2** sarebbe stata, quindi, nuovamente inviata ai condomini in sede di convocazione e sarebbe stata regolarmente approvata in assemblea sia il 22/7/2019 sia il 10/10/2019. Tali delibere non sarebbero mai state impugnate giudizialmente. Visto il tempo trascorso, quindi, le stesse sarebbero definitive e gli attori sarebbero irrimediabilmente decaduti, ex art. 1137 c.c., da qualsivoglia impugnazione delle medesime.

L'applicazione retroattiva della tabella millesimale di proprietà generale **CP_2** peraltro, sarebbe stata dovuta al fatto che, per delibera assembleare del 22/7/2019, poi confermata in data 10/10/2019, la stessa fosse andata a sostituire la tabella Venuda, revocata con la medesima transazione.

La tabella millesimale di riscaldamento e Acqua Calda Sanitaria UNI 10200, redatta dall'Ing. **CP_5** d'altro canto, sarebbe stata regolarmente approvata: la Legge Uni 10200 si applicherebbe nella redazione delle tabelle millesimali di riscaldamento, a prescindere da qualsivoglia regolamento condominiale, i cui criteri non potrebbero comunque derogarvi.

Nell'assemblea del 7/7/2020, infine, sarebbe stata approvata anche una tabella millesimale di proprietà relativa all'impianto di riscaldamento, il quale mai avrebbe riscaldato (né con radiatori né con tubi sottotraccia) l'area oggi adibita a supermercato da **CP_3** (trattandosi in precedenza di deposito di legname, non avrebbe avuto, infatti, necessità di riscaldamento). I millesimi di proprietà dell'impianto di riscaldamento attribuiti a **CP_3** pertanto, concernerebbero solo i due vani adibiti a ufficio e spogliatoi che, realmente e da sempre, sarebbero serviti dall'impianto di riscaldamento condominiale.

Il **CP_1** eccepiva, peraltro, l'inaammissibilità di qualsivoglia censura avversaria al merito della delibera, per divieto di sindacato giudiziario nel merito delle delibere assunte, legittimamente, dal **CP_1**. Le delibere dell'assemblea dei condomini, infatti, potrebbero essere impugnate solo per ragioni di legittimità. In ogni caso, lo stesso testo che gli attori avrebbero voluto far assurgere a



regolamento contrattuale, all'art. 17 prevederebbe che la spesa del riscaldamento centrale vada suddivisa in relazione alla cubatura dei locali riscaldati (dallo stesso riscaldamento centrale) e, quindi, l'area di **CP_3** adibita ora a supermercato e mai riscaldata con l'impianto centralizzato, non dovrebbe essere considerata ai fini della suddivisione delle spese relative all'impianto di riscaldamento.

Il bilancio 2018/2019, d'altro canto, sarebbe stato regolarmente approvato dall'assemblea: il fatto che quello inviato con la convocazione fosse diverso da quello rettificato dall'assemblea attesterebbe che, a seguito di discussione, l'assemblea abbia approvato un rendiconto corretto. Allo stesso modo, il **CP_1** avrebbe regolarmente approvato i lavori resisi necessari durante la pandemia e disposti dall'amministratore, perché urgenti e indifferibili.

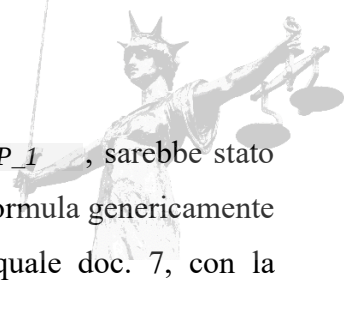
Il convenuto concludeva, quindi, per il rigetto delle domande attoree.

In seguito alla prima udienza, al rinvio delle parti in mediazione da parte del precedente GI ed alla concessione dei termini ex art. 183, VI co., c.p.c., parte attrice, con la I memoria, modificava apparentemente la domanda, individuando la delibera condominiale impugnata come quella del 10 Novembre 2020, seppure senza nulla allegare, nella parte narrativa, circa tale modificazione della pretesa. Nella successiva III memoria, in risposta all'eccezione del convenuto di inammissibilità della modificazione e di conseguente rinuncia alla domanda originaria, parte attrice ammetteva trattarsi di un mero *lapsus calami*, restando la domanda riferita alla delibera del 7.07.2020.

La causa, dunque, veniva ritenuta matura per la decisione e rinviata alla scorsa udienza di pc., sostituita ex art. 127 ter cpc con il deposito telematico di note entro pari termine, nelle quali le parti concludevano come già soprariportato e parte attrice, in particolare, con foglio di pc. depositato ben due volte, ribadiva la richiesta di annullamento della delibera del 10 Novembre 2020.

La causa veniva trattenuta in decisione, dunque, con ordinanza pubblicata il 25.11.2024, con assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

Solo con la comparsa conclusionale, parte attrice, oltre a concludere sempre per l'annullamento della delibera del 10 Novembre 2020 (per poi dichiararlo, ancora, un *lapsus calami* nella successiva memoria di replica), produceva copia di un atto di compravendita del 24.01.1964, con annotazione dell'avvenuta trascrizione, relativo ad alcune unità dell'odierno **Controparte_1** al quale risultava allegato il Regolamento di Condominio. Parte convenuta, nella memoria di replica, eccepiva la tardività di detta produzione e, in ogni caso, la sua inopponibilità agli altri condomini, dato che il primo atto traslativo



delle unità condominiali, il quale avrebbe dato luogo alla costituzione del CP_1, sarebbe stato quello (privo di alcun riferimento ad un regolamento condominiale, in quanto la formula genericamente predisposta sul punto risultava interlineata dal notaio rogante) già prodotto quale doc. 7, con la comparsa di risposta, in quanto di data antecedente: 13.01.1964.

All'esito del decorso integrale dei termini ex art. 190 cpc, si rileva, in via pregiudiziale, che, nonostante il reiterato *lapsus calami*, la volontà attorea sembra inequivoca nel riferire la domanda di annullamento, in questo giudizio, alla sola delibera condominiale del 7 Luglio 2020.

Nel merito, si osserva che gli attori non hanno provato la sussistenza ed efficacia del regolamento condominiale da loro stessi richiamato e qualificato come di natura contrattuale, non avendone dimostrato né l'avvenuta trascrizione, quale peso sull'intero immobile (cfr. Cass. 21024/2016), né che sia stato richiamato in tutti gli atti di trasferimento delle unità condominiali, con apposita accettazione degli aventi causa (cfr. Cass. 19212/2016), circostanze indispensabili, alternativamente, all'opponibilità del regolamento negoziale a tutti gli attuali condomini.

La produzione del doc. 16 attoreo, peraltro, è avvenuta tardivamente, oltre il termine preclusivo di cui all'art. 183, VI co., n. 2), c.p.c., con conseguente inammissibilità di detta prova che, in ogni caso, rimerebbe superata dalla portata del doc. 7 del convenuto: antecedente atto traslativo, di singole unità dell'edificio condominiale, privo di richiamo ad alcun regolamento e, dunque, sufficiente a dimostrare che, al momento costitutivo della proprietà condominiale, non sussistesse alcun regolamento contrattualmente vincolante.

E' pacifico, d'altronde, che il lodo arbitrale richiamato da parte attrice, del 2 Agosto 2002, avesse interessato parti diverse da quelle dell'odierna controversia e che avesse natura irrituale, non potendo, dunque, aver alcuna portata di giudicato. L'asserito valore confessorio attribuitogli dagli attori, in aggiunta, ai sensi dell'art. 2735 cc., non avrebbe efficacia di prova piena, bensì solo di elemento indiziario liberamente valutabile dal Giudice, in quanto le difese esplicate dal CP_1 in detta procedura arbitrale integrerebbero, comunque, delle dichiarazioni stragiudiziali rese nei confronti di soggetti terzi, rispetto alle parti odierne.

Non sussiste, dunque, alcuna dimostrazione della vincolatività, tra le parti, di quanto stabilito nell'art. 15 del regolamento prodotto dagli attori come doc. 4, anche con riguardo alle censure rivolte avverso la tabella millesimale redatta per le spese di acqua calda Sanitaria UNI 10200.

D'altro canto, all'art. 17, lo stesso regolamento citato dagli attori stabilirebbe, pur sempre, che le spese del riscaldamento centrale del CP_1 si ripartiscano in base ad un'apposita tabella, parametrata alla cubatura dei locali riscaldati.

Appare già evidente, dunque, l'infondatezza anche delle censure di illegittimità formulate dagli attori con riguardo alla ripartizione delle spese di riscaldamento dettata dalla delibera condominiale del 7.07.2020, in quanto basata sulla tabella dei millesimi di proprietà delle unità interessate da detto impianto condominiale, escluse, evidentemente, quelle che, alla data di sua costruzione, ne erano rimaste estranee, trattandosi pacificamente di meri magazzini.

In ogni caso, la legittimità della delibera del 7.07.2020, con riferimento alla ripartizione delle spese, rimane, comunque, incontestabile, alla luce del fatto che, con le precedenti delibere del 22.07.2019 e 10.10.2019, divenute definitive poiché mai impugnate, era stata approvata la transazione tra il CP_1 e CP_3 avente ad oggetto:

- la revoca delle precedenti tabelle millesimali predisposte dall'Ing. Per_1 e la conseguente applicazione (anche retroattiva, in sostituzione delle precedenti) delle tabelle redatte dall'Arch. CP_2
- l'adozione di tabelle per il riscaldamento contenenti il computo, in capo a CP_3 solamente con riguardo ai locali spogliatoio ed ufficio.

La transazione in questione, conclusa dall'Amministratore condominiale il 14.10.2019 (doc. 6 del convenuto), dunque, è del tutto valida ed efficace, avendo ricevuto piena approvazione nelle suddette delibere. Ne deriva la legittimità, altresì, della delibera del 7.07.2020, sotto ogni profilo, compresa l'approvazione dei bilanci, dopo ampia discussione e con la maggioranza prescritta.

L'azione, pertanto, deve essere rigettata, con condanna degli attori alle spese di lite, liquidate secondo i parametri tabellari medi dello scaglione di valore di riferimento (sino ad euro 52.000,00 - indet. a complessità bassa).

P.Q.M.

Il Tribunale,

rigettata o assorbita ogni ulteriore domanda, definitivamente pronunciando:

- 1) rigetta integralmente tutte le domande attoree;
- 2) condanna altresì gli attori, in solido, a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in euro 7.616,00 per compensi, oltre 15% per spese generali, I.V.A. e C.p.A..

Venezia, 8 luglio 2025.

Il Giudice
dott.ssa Maria Carla Quota



Arbitrato in Italia