



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI RAVENNA

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Massimo Vicini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 960/2017 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED] ([REDACTED]) presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED] ([REDACTED]) presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED] ([REDACTED]) presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTRICI

contro

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] ([REDACTED]) presso il difensore avv. [REDACTED]



CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ ed ██████████, la prima proprietaria di un appartamento e le altre due comproprietarie di un altro appartamento, entrambi facenti parte del Condominio "██████████", sito in ██████████ (██████████), Viale ██████████ e ██████████, hanno promosso il presente giudizio per far dichiarare l'intervenuta prescrizione di un credito di complessivi € 17.572,86 vantato nei loro confronti dal predetto Condominio per contributi condominiali, meglio specificati con raccomandata a.r. del 16/02/2017 inviata dall'avv. ██████████ per conto dell'amministratore del Condominio, geom. ██████████, o comunque per far dichiarare detto credito non provato.

Le attrici riferiscono che nell'anno 2008 vennero deliberati dall'assemblea dei condomini lavori straordinari di rifacimento dell'ingresso del fabbricato condominiale, e che il bilancio consuntivo delle spese relative a detti lavori, con il relativo piano di riparto, venne approvato con delibera assembleare del 30/07/2010, impugnata dalle stesse attrici e annullata dal Tribunale di Ravenna, con sentenza n. ██████████ del ██████████, nella parte in cui approvava lo stato di riparto delle suddette spese in base alle quote millesimali indicate nel verbale di assemblea.

Secondo la tesi attorea il credito esposto dal Condominio nella suddetta raccomandata sarebbe interamente prescritto, trattandosi di credito soggetto alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, c.c., la cui decorrenza sarebbe iniziata, al più tardi, il 30/07/2010, data in cui venne approvata la ripartizione delle spese in questione; la pretesa creditoria del Condominio sarebbe peraltro illegittima nei confronti di ██████████, non avendo ella ricevuto alcun avviso di convocazione, alcuna delibera assembleare, né alcuna richiesta di pagamento.



Il Condominio "██████████" si è ritualmente costituito in giudizio, contestando integralmente la fondatezza delle domande attoree.

Esaminati gli atti e i documenti prodotti, il Tribunale osserva quanto segue.

La domanda attorea si riferisce ai contributi condominiali (pari a complessivi € 17.572,86) richiesti con la summenzionata raccomandata del 16/02/2017 (doc. 3 del fascicolo attoreo), che è indirizzata soltanto a ██████████ ed ██████████, ma riguarda anche l'appartamento di ██████████ (i due appartamenti risultano infatti come un'unica unità immobiliare ai fini della ripartizione delle spese condominiali); va inoltre osservato che i contributi richiesti con detta raccomandata sono solo in parte relativi a spese straordinarie, poiché viene richiesta la somma di € 11.488,69 in forza di "*Consuntivo finale lavori straordinari – Stato di riparto approvato dall'assemblea con delibera del 01.05.2016*", mentre la rimanente somma di € 6.084,17 viene richiesta in forza dei consuntivi relativi all'esercizio dal 01/06/2009 al 31/05/2010 e a tutti gli esercizi successivi fino a quello dal 01/06/2015 al 31/05/2016, nonché del preventivo relativo all'esercizio dal 01/06/2016 al 31/05/2017.

Ne consegue che la prescrizione quinquennale invocata dalle attrici non è applicabile all'intero credito vantato dal Condominio, ma solo ad una parte di esso, essendo invece applicabile all'altra parte l'ordinaria prescrizione decennale.

La giurisprudenza ha infatti chiarito che *la regola di cui all'art. 2948, n. 4, c.c. può applicarsi esclusivamente alle spese condominiali fisse, come quelle di pulizia o di manutenzione ordinaria, che rivestono natura periodica, trattandosi di obbligazioni che si rinnovano di anno in anno o in termini più brevi; diversamente, si deve ritenere che tutte le spese relative a lavori di manutenzione straordinaria, in virtù del loro carattere occasionale, legato ad una contingenza della parte comune da preservare, costituiscano normali crediti assoggettati all'ordinario regime di prescrizione decennale (v. Cass. 05/11/1992 n. 11981; Cass. 28/08/2002 n. 12596; Cass. 25/02/2014 n. 4489; Trib. Roma 22/09/2015 n. 18826).*



Occorre poi osservare che in entrambi i casi il termine di prescrizione inizia a decorrere dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino (*Cass. 05/11/1992 n. 11981; Cass. 25/02/2014 n. 4489*).

Deve pertanto escludersi che nel caso in esame sia maturata la prescrizione della parte di credito condominiale relativa alle spese straordinarie oggetto del “Consuntivo finale lavori straordinari – Stato di riparto approvato dall’assemblea con delibera del 01.05.2016” (cioè alle spese di rifacimento dell’ingresso del fabbricato condominiale deliberate nel 2008), pari a € 11.488.69: con riferimento a dette spese, infatti, la decorrenza della prescrizione è iniziata il 30/07/2010 (o comunque non prima del 30/08/2009, data in cui l’assemblea condominiale aveva approvato una precedente ripartizione delle spese in questione, anch’essa impugnata e annullata dal Tribunale di Ravenna con sentenza n. ██████████ del ██████████), sicché in ogni caso il termine decennale di cui all’art. 2946 c.c. non è giunto a scadenza.

Per quanto riguarda la parte di credito condominiale relativa alle spese ordinarie, pari a € 6.084,17, deve rilevarsi che il consuntivo relativo all’esercizio dal 01/06/2010 al 31/05/2011 evidenziava un debito delle attrici pari a € 3.049,88, che risulta però interamente estinto per effetto degli acconti versati; l’importo di € 6.084,17 risulta quindi dovuto in base ai consuntivi approvati dal 31/05/2012 in poi, sicché il decorso della prescrizione breve *ex art. 2948, n. 4, c.c.* non può essere iniziato prima del quinquennio anteriore all’atto interruttivo costituito dalla raccomandata a.r. del 16/02/2017.

La domanda di accertamento della prescrizione risulta quindi del tutto infondata.

Ugualmente infondata appare l’ulteriore domanda attorea di accertamento negativo, diretta a far dichiarare non provato il credito condominiale “*essendo annullate le delibere di approvazione dei lavori e del rendiconto consuntivo*”: va infatti considerato che le pronunce di annullamento emesse dal Tribunale di Ravenna non riguardano l’approvazione dei lavori ed il rendiconto consuntivo, ma solo gli stati di riparto approvati dall’assemblea nel 2009 e nel 2010, e che in data 01/05/2016 l’assemblea condominiale ha adottato all’unanimità una nuova delibera di ripartizione delle spese relative ai summenzionati lavori straordinari, che



non risulta essere mai stata impugnata dalle odierne attrici o da altri condomini, e deve pertanto ritenersi incontestabile.

Per quanto riguarda, infine, la particolare posizione di [REDACTED], va osservato che:

- la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, che, se non viene impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente per i condomini assenti dalla comunicazione e per i condomini dissenzienti dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (art. 66 disp. att. c.c.; Cass. S.U. 07/03/2005 n. 4806);
- il condomino non convocato ha dunque l'onere di proporre tempestiva impugnazione della delibera adottata in sua assenza, cioè di proporre una specifica domanda di annullamento di tale delibera;
- nel caso in esame [REDACTED] non risulta avere proposto alcuna impugnazione della delibera adottata in data 01/05/2016, né di altre delibere dell'assemblea del Condominio "[REDACTED]", neppure con l'atto introduttivo del presente giudizio;
- l'asserita circostanza della mancata convocazione di [REDACTED] risulta pertanto irrilevante ai fini del presente giudizio;
- altrettanto irrilevante deve ritenersi il fatto che [REDACTED] abbia o non abbia ricevuto la suddetta richiesta di pagamento del 16/02/2017, poiché tale richiesta è stata pacificamente ricevuta da [REDACTED] e [REDACTED] con conseguente interruzione della prescrizione, a norma dell'art. 1310 c.c., anche nei confronti di [REDACTED], stante il vincolo di solidarietà passiva esistente fra le tre attrici in ordine al pagamento dei contributi condominiali: a tale proposito va richiamato il principio affermato da Cass. 21/10/2011 n. 21907, secondo la quale *"i comproprietari di una unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c.*



(secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi"; nello stesso senso v. Trib. Bologna 27/03/2018.

Le domande attoree vanno pertanto rigettate.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande oggetto del presente giudizio, così provvede:

1) respinge le domande attoree;

2) condanna [redacted], [redacted] ed [redacted], in solido tra loro, a rifondere al Condominio "[redacted]", sito in [redacted] ([redacted]), Viale [redacted] nn. [redacted] e [redacted] le spese del presente giudizio, che liquida in € 4.835,00 per compenso professionale, oltre a rimborso forf. spese generali nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A.

Così deciso in Ravenna, il giorno 14/06/2019.

Il Giudice

(dott. Massimo Vicini)

