

N. R.G. 304 / 2018



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI TIVOLI**

in persona del Giudice dott. Marco Piovano,

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado, iscritta al n° 304/2018 R.G, promossa da:

[REDACTED] - C.F. [REDACTED]  
- C.F. [REDACTED] rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] per procura posta in calce all'atto di citazione ritualmente notificato, ed  
elettivamente domiciliati presso lo studio dei loro difensori in Roma, via [REDACTED]

**ATTORI,**

nei confronti di

**CONDOMINIO** [REDACTED] - C.F. [REDACTED] in  
persona dell'amministratore dott.ssa [REDACTED] rappresentato è difeso dall'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio del suo difensore in Roma, [REDACTED]

**CONVENUTO,**

avente ad oggetto: impugnazione delibera assembleare.

Conclusioni delle parti: come da verbale e da atti.

**FATTO E DIRITTO**

Gli attori, condomini, impugnavano per nullità/annullabilità la delibera adottata in seconda convocazione dal condominio convenuto in data 6.12.2017, limitatamente al punto 1 dell'odg:

per aver erroneamente addebitato alla loro proprietà importi per oneri condominiali da loro non dovuti;

per non aver compensato il loro credito conseguente alla sentenza 1922/2017 emessa da questo Tribunale;

per aver illegittimamente applicato sugli importi dovuti la penale del 20% prevista nel regolamento condominiale.

Su tali basi, concludevano in conformità.



Il condominio resisteva contestando la domanda ed eccependo, in via preliminare, l'intervenuta decadenza per essere stata impugnata la delibera oltre il trentesimo giorno dalla avvenuta conoscenza della sua adozione.

Rileva il Tribunale.

La domanda deve essere qualificata come di annullabilità della delibera.\*

Va infatti osservato come siano affette da nullità - e dunque possano essere impugunate in tal senso - soltanto le delibere condominiali aventi oggetto impossibile od illecito, contrastanti con norme di legge o regolamentari, che abbiano vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta (CassSU 4806/2005): *indi*, le impugnazioni - come la presente - non fondate su tali temi debbono essere considerate di annullabilità.

L'eccezione di decadenza è infondata.

Gli attori hanno incontestabilmente avuto conoscenza della delibera in data 7.12.2017 (data di ricevuta della raccomandata), per cui l'ultimo giorno utile per l'impugnazione ricadeva in data 8.1.2018, posto che il 6 gennaio è notoriamente giorno festivo ed il 7.1.2018 cadeva di domenica; conseguentemente, il termine per l'impugnazione va collocato alla data dell'8.1.2018, giorno i cui, per l'appunto, i [redacted] - [redacted] hanno trasmesso l'atto per la notifica: ciò ai sensi dell'art. 155 cpc.

Nel merito.

Quanto all'applicazione della penale prevista nel regolamento di condominio.

Di norma il regolamento regola la vita condominiale e, in particolare, l'utilizzo delle parti comuni dell'edificio (le scale, l'androne, i posti auto, il cortile, ecc.). Solo raramente il regolamento entra nelle case dei condomini imponendo loro dei vincoli di utilizzo ed è pacifico che quando ciò accade, cioè tutte le volte in cui vengono posti dei limiti all'uso della proprietà individuale, lo stesso debba essere approvato all'unanimità (CassSU 943/1999): solo il consenso di tutti i proprietari può infatti determinare una autolimitazione nell'impiego del proprio bene.

Fin quando, però, i proprietari sono coloro che hanno votato il regolamento o che lo hanno accettato all'atto dell'acquisto della casa dal costruttore, non ci sono difficoltà in ordine alla loro consapevolezza sui predetti vincoli. In tal caso, si rende necessaria la trascrizione del regolamento, atto pubblicitario che consente all'interessato all'acquisto di essere messo nella condizione, prima di firmare l'atto di vendita, di conoscere eventuali paletti all'impiego della proprietà.

Come ha chiarito la SC (Cass. 714/1998), l'omessa trascrizione non ha alcuna influenza sul regolamento che resta valido; l'unica conseguenza che ne scaturisce è la impossibilità di opporre ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio le eventuali clausole limitative contenute nel regolamento dei diritti esclusivi. Quindi questo non vuol dire che tutto il regolamento è inopponibile ai "successivi" condomini, ma solo quelle parti che pongono dei divieti all'uso dell'appartamento privato.

*Sub specie*, la contestazione riguarda l'applicabilità o meno della penale prevista nel regolamento per il caso di ritardato pagamento di quote condominiali; non si tratta, quindi, di norma limitativa della proprietà individuale o indicante particolari restrizioni nell'uso della cosa comune, dunque di ipotetici diritti, bensì di norma sanzionatoria di un eventuale inadempimento del singolo condomino nell'interesse dell'intero ente condominiale.

Dunque, la mancata trascrizione del Regolamento non ha - in questo senso - alcuna rilevanza per cui la conseguente eccezione degli attori deve essere respinta.



Quanto alla erroneità delle quote poste a carico degli attori.

Gli stessi si sono limitati a dedurre tale circostanza, senza peraltro fornire alcuna prova della fondatezza della stessa.

Quanto alla mancata compensazione dei crediti.

La sentenza 1922/2017 emessa da questo Tribunale aveva accolto la domanda formulata dagli attori nei confronti del condominio che era stato condannato al pagamento delle spese di giudizio.

La compensazione dei crediti (non giudiziale, come nel caso che ci occupa) – ove ne ricorrano i presupposti – non è un obbligo ma solo un espediente contabile, a volte semplificativo, che può essere utilizzato nella redazione di bilanci e piani di riparto; nel caso in esame, non è in discussione il credito condominiale, dunque l'ammontare delle quote dovute dagli attori, che debbono essere pagate, bensì il diritto – ed il corrispondente obbligo del condominio – ad ottenere il pagamento delle spese di giudizio in loro favore liquidate con la sentenza sopra citata, diritto che gli stessi potranno far valere – ove l'obbligato non abbia adempiuto od adempia – nei modi normativamente previsti.

Quel che è certo è però che la mancata compensazione non inficia la delibera.

La domanda va dunque integralmente respinta.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate, come da dispositivo, ai sensi del DM 55/2014 (scaglione entro €. 26.000,00, base valore medio, esclusione fase istruttoria, riduzione del 50% per quella decisoria).

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Tivoli, in persona del Giudice dott. Marco Piovano definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da [REDACTED] e [REDACTED] con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio [REDACTED] così provvede:

- 1) Respinge la domanda;
- 2) Condanna [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento, in solido tra loro, delle spese di giudizio in favore del Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore*, nella misura di €. 2.425,00 per onorari, oltre spese forfettarie, ca e iva se dovuta.

Tivoli, 18.10.2020

Il Giudice  
dott. Marco Piovano

