

N. R.G. 5753/2023



TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Verbale telematico della causa n. R.G.5753/2023

Tra

MIGRANTES SMS SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO

ATTRICE

contro

CONDOMINIO BORROMEO

CONVENUTO CONTUMACE

Oggi 12 settembre 2024 ad ore 9.00 innanzi al Giudice Dott. Emanuela Marti

G.O.P., sono comparsi:

per MIGRANTES SMS SOCIETÀ DI MUTUO SOCCORSO l'avv. ROMITO
RODOLFO oggi sostituito dall'avv. EMANUELA GIRALDO

per CONDOMINIO BORROMEO nessuno già contumace

Si dà atto che il Giudice provvede a redigere personalmente il verbale mediante
Consolle.L'avv. Giraldo si riporta agli atti, alle memorie ed insiste per le indicate
conclusioni. Chiede la condanna alle spese di lite della parte pur se contumace
laddove soccombente ed insiste nella richiesta di distrazione delle spese.

Il G.I.

invita a discutere oralmente la causa ai sensi dell'art. 281 sexies cpc. Dopo
breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio. Al termine
della camera di consiglio il Giudice, dando atto che al rientro dalla camera di
consiglio nessuno si è trattenuto per ascoltare la lettura della motivazione, dà

lettura della sentenza, come da fogli di seguito allegati al presente verbale con
esposizione delle ragioni di fatto e diritto della decisione.

Il Giudice

Dott. Emanuela Marti-G.O.P.-

Verbale aperto h9.00 chiuso h14.10





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

SEZIONE PRIMA CIVILE

Il Tribunale Ordinario di Padova, sezione prima civile, nella persona del Giudice Onorario, Avv. Emanuela Marti G.O.P., ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. **R.G.5753/2023** promossa da:

MIGRANTES SOCIETA' DI MUTUO SOCCORSO (C.F.95106180243) in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'Avv. Rodolfo Romito del Foro di Padova, elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Padova, Galleria Trieste n.6

ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO BORROMEO (C.F.92011560288) in persona dell'amministratore p.t. "Studio Tosato s.r.l.", in persona del suo legale rappresentante pro tempore geom. Stefano Tosato

CONVENUTO CONTUMACE

Oggetto : condominio

Causa trattenuta a decisione all'udienza del 12.09.2024 sulle conclusioni così come depositate e da cui:

Conclusioni di parte attrice:

- I) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile (anche in parte qua e per i deliberati avversati) la delibera dell'assemblea sopra evidenziata adottata dal

CONDOMINIO BORROMEO sito in Padova, Passaggio Corner Piscopia 10 in persona del suo amministratore STUDIO TOSATO SRL in persona del suo legale rappresentante pro tempore, relativamente al contenuto ed all'ordine del giorno avversato;

II) in ogni caso, condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge, oltre alle spese e le competenze di mediazione e – per il caso di mancata o revocata ammissione al P.S.S. già richiesta – disporre la distrazione a favore del procuratore antistatario. Con riserva di ampliare e/o modificare le predette conclusioni nonché di formulare nuove istanze istruttorie all'esito delle difese di controparte.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione del 09.10.2023, regolarmente notificato, Migrantes Società di Mutuo Soccorso costituitasi nel 2010, Associazione senza fini di lucro, adisce codesto Tribunale in qualità di proprietaria di talune unità immobiliari site in Padova in Via Temanza n.16 in data 16.03.2010 destinate a “fondo di garanzia” per il conseguimento dello scopo statutario, e che si riferisce siano state usate e si usino per svolgere le attività sociali statutarie di assistenza ai soci. Tali unità immobiliari fanno parte del Condominio Borromeo. Con la presente azione si intende impugnare la delibera adottata dal Condominio in data 06.12.2022, di cui si è ricevuto il verbale in data 23.01.2023, approvata a maggioranza (presenti 650,52 millesimi), assente parte attrice. Vengono evidenziate varie criticità che comporterebbero la nullità della delibera in quanto nella stessa risultano essere stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione relativi a materie che appaiono di competenza del Supercondominio di cui il Condominio Borromeo fa parte. Gli interventi, infatti, relativi all'impianto di riscaldamento, sono comuni a più complessi condominiali facenti parte del Supercondominio e pertanto l'assemblea di uno solo dei condomini di cui il Supercondominio è costituito non è legittimata a decidere se non attraverso un'assemblea congiunta che sola potrebbe statuire relativamente al problema. Secondariamente nella delibera



oggetto della presente impugnazione si approvano lavori di straordinaria amministrazione senza che sia previsto e costituito il fondo speciale, in violazione dell'art. 1135 4 co c.c.. Ciò avrebbe come conseguenza la nullità della delibera. Vengono poi approvati degli interventi conseguenziali alla sostituzione dell'impianto centrale di riscaldamento che necessariamente coinvolgono le singole unità ed incidono sulla proprietà privata. Non si ritiene possibile che si approvino lavori che potrebbero incidere sulle singole proprietà con relativa nullità della delibera stessa. Si evidenzia poi la violazione dell'art. 66 disp.att.c.c in quanto è stata convocata un'assemblea condominiale in modalità mista, in presenza e con collegamento a distanza, senza che i condomini abbiano mai manifestato il consenso a che l'assemblea potesse svolgersi in tal modo. L'avviso di convocazione è carente sia relativamente all'indicazione della piattaforma elettronica nella quale avrebbe dovuto tenersi la riunione, sia per quanto riguarda l'indicazione del link che permetterebbe il collegamento con la stanza virtuale con password di accesso, del tutto assenti. Non risulterebbero rispettate le disposizioni in materia di identificazione e legittimazione dei presenti nonché relativamente alle deleghe conferite, risultando difforme l'elenco dei proprietari con l'elenco dei cd. deleganti. Da tali ultimi rilevi conseguirebbe l'annullabilità della delibera de qua. I condomini, infine, non sono stati posti nella condizione di conoscere la documentazione necessaria a che si potesse con cognizione votare relativamente ai punti dell'o.d.g. attenzionati e comunicati in quanto l'amministrazione è stata carente nella dovuta informazione e non ha mai risposto alle legittime richieste di chiarimenti avanzate dalla stessa attrice. Da ciò le riportate conclusioni.

In data 12.09.2023 si è svolta la mediazione quale condizione di procedibilità ex lege, con esito negativo.

Con provvedimento ex art.171 bis c.p.c. del 05.01.2024 è stata dichiarata la contumacia della parte convenuta che, regolarmente citata, non si è costituita.

La causa documentalmente istruita è trattenuta a decisione in data odierna.

La domanda attorea appare meritevole di accoglimento.



Con la presente azione è stata impugnata la delibera adottata dal Condominio Borromeo in data 06.12.2022, con cui sono stati approvati a maggioranza, tra i condomini assenti parte attrice, nei punti nn.3,4 e 5 dell'o.d.g., lavori di straordinaria amministrazione relativi a lavori dorsali di riscaldamento, lavori di impianto elettrico e sono stati affidati appalti finalizzati. Dalla delibera si evince che nulla si dispone circa la previsione di un fondo speciale così come previsto dall'art. 1135 n.4 c.c.. La normativa, infatti, prevede che la delibera di approvazione dei lavori condominiali straordinari debba essere associata alla costituzione di un fondo speciale, l'art.1135 c.c. n.4, infatti, dispone che: "...l'assemblea dei condomini provvede alle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori. Se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti". Tale fondo è visto come una garanzia necessaria ed uno strumento idoneo a facilitare interventi manutentivi volendo tutelare i condomini. Deve essere, infatti, previsto sia per un interesse collettivo volto al corretto funzionamento della gestione condominiale che per un interesse dei singoli onde evitare il rischio di dover garantire al terzo creditore l'eventuale pagamento dovuto dai condomini morosi ex art.63 disp.att. c.c. co 2.

Concordemente ed univocamente la norma che lo prevede viene ritenuta norma imperativa inderogabile dalle parti e la delibera che approvi lavori straordinari e non preveda l'istituzione del fondo speciale deve considerarsi nulla, affetta da nullità radicale (ex multis Cass.Civ.9388.2023, Trib. Mi 6132.2017, Trib. Latina 359.2018, Trib. Modena 763.2019).

Da ciò conseguentemente la delibera impugnata deve ritenersi e dichiararsi nulla per violazione di norma positiva.

Stante la contumacia di parte convenuta non è stato possibile considerare una diversa ricostruzione di quanto sollevato in citazione.

Tale rilievo si ritiene assorbente e rende superflua la considerazione di altre



criticità rilevate.

Per quanto sommariamente esposto la domanda di parte attrice è meritevole di accoglimento e parte convenuta in applicazione del principio di soccombenza, va condannata alla rifusione delle spese di lite.

Le spese seguono soccombenza e vengono liquidate come al dispositivo nel rispetto del D.M. 55/2014, aggiornato sulla base del DM n.147 del 13.08.2022 pubblicato sulla G.U. n. 236 del 08/10/2022 e in vigore dal 23 ottobre 2022, tenuto conto dell'intera attività svolta, delle questioni trattate e del valore della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa ed assorbita, così dispone:

- 1) dichiara nulla la delibera adottata in data 06.12.2022 dal Condominio Borromeo sito in Padova, Passaggio Corner Piscopia n.10;
- 2) condanna Condomino Borromeo in pers. dell'amm.p.t. alla rifusione in favore di Migrantes Soc. di mutuo soccorso, in pers. del legale rapp.p.t. delle spese di lite che vengono liquidate in €3.000,00= oltre IVA, CPA rimborso spese forfettarie con distrazione delle stesse a favore del procuratore antistatario.

Padova, lì 12 settembre 2024

Il Giudice

Dott. Emanuela Marti -G.O.P.-

