

N. R.G. 6965/2022



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco Ciccarelli  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **6965/2022** promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato dagli Avv. ti [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] in forza di procura allegata all'atto di citazione

**ATTORE**

Contro

**CONDOMINIO VIA [REDACTED] IN TORINO** (C.F. [REDACTED]), rappresentato dall'Avv.  
[REDACTED] in forza di procura allegata alla comparsa di risposta

**CONVENUTO**

**Oggetto:** impugnazione di delibera condominiale.

**CONCLUSIONI**

[REDACTED]

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa  
e contraria istanza, pretesa ed eccezione

pagina 1 di 10



NEL MERITO

- per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile e/o inefficace la delibera dell'assemblea del 22/12/2021 adottata dal Condominio di Via [REDACTED] in Torino relativamente ai punti 1°, 4°, 5°, 6° e 8° all'ordine del giorno e in ogni caso la relativa ratifica all'unanimità della delibera del 28/05/2021 presente nel verbale oggetto di impugnazione;

IN OGNI CASO

- condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CPA come per legge".

**CONDOMINIO VIA DEL RIDOTTO N. 12 IN TORINO**

"IN VIA ISTRUTTORIA

- Ammettere i documenti prodotti in atti,
- Ordinare ex art. 210 c.p.c. alla [REDACTED] la produzione in giudizio dei contatori dell'acqua, escluso quello attualmente installato;
- Ordinare ex art. 210 e ss c.p.c. al [REDACTED] la produzione in giudizio della relazione di servizio relativa all'intervento effettuato in data 30.05.2022 presso il Condominio di [REDACTED] a seguito dell'incendio della canna fumaria posta a servizio della proprietà [REDACTED];
- Se del caso, disporre Consulenza Tecnica, volta a verificare i consumi idrici, attribuibili alla proprietà della [REDACTED].

NEL MERITO

IN VIA PRINCIPALE:

- Respingere la domanda attorea di dichiarare la delibera del 22.12.2021 nulla e/o annullabile e/o inefficace per indeterminatezza della domanda e per infondatezza dei motivi posti a suo fondamento e per mancato rispetto dei principi vigenti in materia condominiale;

IN VIA SUBORDINATA:

- Nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento della domanda principale, comunque, respingere la richiesta di nullità/annullabilità/inefficacia relativamente ai



punti 6 e 8 della delibera impugnata, nonché la domanda di ratifica all'unanimità della stessa;

IN OGNI CASO

- Con il favore dei compensi e delle spese, oltre il rimborso forfettario del 15% disporre ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese e compensi del presente giudizio. Con ogni più ampia riserva di dedurre, produrre ed indicare i testi nei termini che verranno concessi all'uopo".

### MOTIVI DELLA DECISIONE

#### Allegazioni e domande delle parti

[REDACTED] impugna la delibera assunta in data 22.12.2021 dall'assemblea del condominio convenuto, limitatamente ai punti 1, 4, 5, 6, 8 dell'ordine del giorno. A fondamento dell'impugnazione deduce i seguenti motivi di invalidità:

- a) in relazione ai punti 1, 4, 5 deduce l'errato calcolo del consumo dell'acqua attribuito all'attore poiché calcolato applicando un criterio difforme rispetto a quello previsto dal regolamento e adottato fino al 2018; deduce inoltre l'erronea lettura dei dati del contatore;
- b) sul punto 6 dell'ordine del giorno, "*relazione su espletamento delibera del 29.07.2020*", rileva che nell'assemblea del 22.12.2021 sono stati discussi argomenti estranei a quelli della precedente delibera del 29.07.2020, con conseguente vizio di convocazione;
- c) in relazione al punto n. 8 dell'ordine del giorno, deduce che il diniego di autorizzazione all'apposizione dell'insegna dell'attività commerciale è illegittimo perché contrario al regolamento di condominio.

Conclude per la pronuncia di nullità e/o per l'annullamento della delibera relativamente ai punti sopra indicati.

IL CONDOMINIO [REDACTED] IN TORINO con analitico riferimento ai motivi di impugnazione avversari deduce quanto segue:



- a) non contesta di aver adottato per la ripartizione delle spese dell'acqua criteri difformi da quelli utilizzati fino al 2018 e previsti dal regolamento; rileva tuttavia che i consumi dell'unità immobiliare di proprietà dell'attore, in considerazione dell'attività commerciale ivi svolta, sono maggiori rispetto a quelli degli immobili adibiti ad uso abitativo e richiama in merito giurisprudenza che ritiene legittima l'applicazione del criterio misto per la ripartizione delle spese;
- b) contesta che gli argomenti trattati nell'assemblea del 22.12.2021 siano diversi da quelli trattati in quella del 29.07.2020; in ogni caso, rileva che la convocazione non deve essere ritenuta un atto vincolante e immutabile ma un documento funzionale a informare sui motivi per il quali si è chiamati a partecipare all'assemblea;
- c) contesta l'eccezione svolta da controparte sul diniego di autorizzazione, deducendo di aver semplicemente subordinato il consenso all'applicazione dell'insegna all'adempimento di determinate incombenze prodromiche, quali i lavori di messa in sicurezza; non si tratta quindi di un rifiuto, ma di una *"riserva espressa e mantenuta sino all'adempimento delle formalità richieste"*.

Conclude per il rigetto dell'impugnazione.

### Esame delle domande

1. E' opportuno premettere che con la delibera impugnata in questa sede, assunta dall'assemblea il 22 dicembre 2021, il Condominio di [REDACTED] ha ratificato, o confermato, quanto aveva deliberato nella precedente assemblea del 28 maggio 2021, la cui efficacia esecutiva era stata sospesa da questo Tribunale a seguito di impugnazione della [REDACTED]. I motivi di impugnazione proposti in quella sede erano gli stessi fatti valere in questo giudizio; oltre a un ulteriore e "preliminare" vizio consistente nella tardiva convocazione della società [REDACTED]. Proprio per questa preliminare e assorbente ragione, la delibera del 28.5.21 è stata annullata con sentenza del 16.12.22.

Nelle more di quel giudizio, il condominio ha assunto l'ulteriore delibera qui impugnata, che, senza ulteriore trattazione o motivazione, approva punto per punto la ratifica del



precedente deliberato del 28 maggio. Le delibere assunte su ogni singolo punto *"si approva ad unanimità di m/m 924"* vanno intese quindi come rinvio e recepimento di quanto deliberato nell'assemblea del 28.5.21, il cui verbale è stato prodotto dall'attore come doc. 4.

**2.1** Il primo motivo di impugnazione investe i punti 1, 4 e 5 dell'o.d.g., con cui sono stati approvati i rendiconti di spesa per gli anni 2019 e 2020 e il preventivo per l'anno 2021. La società attrice si duole del fatto che il criterio per la ripartizione delle spese dell'acqua adottato dal condominio nei prospetti di riparto allegati sia difforme da quello previsto dal regolamento. Mentre, infatti, quest'ultimo prevede (art. 19) che *"Le spese relative al consumo di acqua potabile, indicato dal contatore generale, saranno ripartite tra gli utenti in base al numero delle persone normalmente occupanti le singole unità immobiliari"*, i rendiconti e preventivi approvati hanno ripartito le spese seguendo un criterio "misto" e cioè addebitando a [REDACTED] (dotata di un contatore individuale) i consumi risultanti da tale contatore e ripartendo le spese in base al criterio regolamentare (a persona) per i consumi residui.

**2.2** Il Condominio richiama la delibera assunta il 30.7.2019, con cui l'assemblea, considerato il consumo di acqua, chiedeva una verifica delle persone componenti i nuclei familiari e la posa di contatori individuali nelle unità immobiliari adibite ad attività commerciale; e deduce che, dopo questa delibera, [REDACTED] ha reso noto di essere già dotata di contatore individuale. Poiché tuttavia la società attrice non ha consentito al condominio di rilevare la lettura del proprio contatore (peraltro più volte sostituito), il condominio, con le delibere qui impugnate, ha ripartito i consumi di acqua sulla base della lettura del contatore risultante da alcune fotografie che la stessa [REDACTED] aveva inviato. Il Condominio richiama l'art. 5 legge 36/94, modificato dal d.lgs. 152/99, che prevede l'obbligo di installazione di contatori individuali per le attività produttive o del terziario, e il DPCM attuativo del 4.3.1996. Richiama giurisprudenza di legittimità (Cass. 17557/14) e di merito (T. Milano 6.2.2018 n. 1280, T. Milano 3.5.2019 n. 4275) secondo cui i criteri di ripartizione delle spese di cui all'art. 1123 c.c. sono applicabili e legittimi solo in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare.

**2.3** Occorre puntualizzare che non si discute qui della legittimità di una delibera che abbia disposto l'installazione di contatori individuali in tutte o alcune unità immobiliari di un condominio. Tale delibera, secondo quanto allega il condominio, sarebbe stata assunta il



30.7.2019 e non impugnata. Non è peraltro possibile esaminare il contenuto di questa delibera, perché il condominio non l'ha prodotta in giudizio. Ciò di cui si discute qui è la legittimità di una delibera che ha ripartito i consumi di acqua secondo un criterio diverso da quello previsto nel regolamento di condominio. Va sottolineato che la delibera impugnata non introduce una modifica al criterio di ripartizione dei consumi previsto dal regolamento, ma si limita a derogarvi, applicandone un altro ritenuto maggiormente equo e conforme alla normativa sopra richiamata.

**2.4** La sentenza della Suprema Corte richiamata dal Condominio (Cass. 174557/14) ha enunciato il seguente principio di diritto: *"fatta salva la diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, in base ai valori millesimali delle singole proprietà, sicchè è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che - adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare - esenti al contempo dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno"*. Secondo questa pronuncia, dunque, la ripartizione delle spese in base ai consumi effettivi rilevati dai contatori prevale, *"salvo diversa convenzione"*, sugli altri criteri indicati dall'art. 1123 c.c. Quindi, qualora sia presente un diverso criterio di ripartizione contenuto nel regolamento, questo è comunque destinato a prevalere, in base al tenore letterale dell'art. 1123. Ciò non significa, evidentemente, che il criterio previsto dal regolamento non possa essere modificato da una successiva delibera o non possa essere impugnato facendone valere la contrarietà a una sopravvenuta disciplina normativa. Sul punto si condivide la giurisprudenza di merito richiamata dal convenuto, secondo cui *"la norma regolamentare che richiama, per la ripartizione delle spese, specifiche tabelle, non riveste natura negoziale perché non incide sul diritto di proprietà esclusiva di ciascun condomino, ma accerta il valore di tali unità rispetto all'intero edificio ai soli fini di gestione delle spese di condominio"* (T. Roma 23.12.20 n. 18485). Tuttavia, una modifica del criterio di ripartizione allo stato previsto dal regolamento del condominio di via del Ridotto non è avvenuta: non è stata posta all'ordine del giorno delle assemblee del 22.12.21 o del 28.5.21; né risulta sia stata adottata nella precedente assemblea del 30.7.19 (il cui verbale, come detto, non è stato prodotto).



2.5 Va altresì sottolineato che, secondo la giurisprudenza di legittimità sopra richiamata, la ripartizione delle spese in base ai consumi effettivi prevale in presenza di *"contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare"*. Nel caso di specie è pacifico che tale presupposto non ricorra, perché l'unica unità dotata di contatore individuale è quella di [REDACTED]. Dunque, da un lato, non esiste una delibera che abbia modificato il criterio di ripartizione delle spese previsto dal regolamento; dall'altro, non vi sono contatori di sottrazione in tutte le unità immobiliari. Quest'ultima circostanza non esclude in assoluto la possibilità di adottare un criterio di ripartizione "misto"; ma rende assolutamente necessaria l'adozione di una delibera che adotti tale criterio e ne definisca i contorni, anche in relazione alla destinazione (abitativa, industriale, commerciale) delle singole unità abitative. Deve invece escludersi che la semplice installazione di contatore di sottrazione in una o più unità del condominio possa giustificare una deroga al criterio convenzionale, adottata (implicitamente) con l'approvazione di preventivi e consuntivi che contengano criteri di riparto difformi. Sul punto si richiama anche la recente Cass. 17119/22, nella cui motivazione si legge: *"... è valida la convenzione contenuta in un regolamento contrattuale di condominio in ordine alla ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, potendo una tale convenzione essere poi modificata solo all'unanimità da tutti i condomini, e non soltanto per effetto della installazione di un contatore di sottrazione in una singola unità immobiliare (arg. da Cass. Sez. 2, 01/08/2014, n. 17557)"*. D'altra parte, diversamente opinando, si consentirebbe una modifica del regolamento condominiale *per facta concludentia*, senza neppure una previa delibera sul punto.

2.6 Alla luce delle considerazioni che precedono, vanno annullate le delibere adottate dall'assemblea del Condominio di [REDACTED] in data 22.12.2021 ai punti 1, 4 e 5 o.d.g.

3. La società [REDACTED] chiede altresì l'annullamento della delibera assunta al punto 6 in quanto con essa l'assemblea ha esorbitato rispetto a quanto indicato nella convocazione, avente ad oggetto *"relazione su espletamento delibera del 29/07/2020"*. La doglianza della società attrice è fondata. L'assemblea condominiale, deliberando sul punto 6 o.d.g. ha:

- chiesto a [REDACTED] l'adeguamento della parete di confine con l'androne condominiale e la ratifica del progetto già depositato;
- chiesto a [REDACTED] la video ispezione della canna fumaria e l'adeguamento della medesima;



- chiesto la modifica del contratto di affitto stipulato da [REDACTED] in relazione alla destinazione d'uso dei locali;
- chiesto a [REDACTED] di procedere all'allacciamento diretto alla [REDACTED] assegnandole un termine per provvedere.

Si tratta di contenuti che, all'evidenza, esorbitano da quanto indicato all'ordine del giorno. Né il condominio ha prodotto la delibera del 29.7.20 o svolto argomentazioni per dimostrare l'inerenza di quanto deliberato rispetto all'oggetto assembleare posto all'o.d.g.

Sul punto si richiama il principio, più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, secondo cui ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (Cass. 21449/10; si vedano anche T. Torino 29.7.21 n. 3852 e T. Torino 27.9.22 n. 3716).

La delibera assunta al punto 6 o.d.g. va quindi annullata, perché ha ad oggetto temi e argomenti esorbitanti rispetto all'ordine del giorno indicato nella convocazione.

4. Parimenti illegittima è la delibera adottata al punto 8 o.d.g., ove l'assemblea, sulla richiesta di autorizzazione a installare una insegna avanzata dalla società [REDACTED], *"allo stato non autorizza la firma per l'insegna ... fino alla definizione del punto sei"*. La delibera è invalida per due diversi motivi: in primo luogo perché contrasta con la previsione di cui all'art. 8 del regolamento, secondo cui (lettera p) *"ai proprietari dei negozi a piano terreno è consentita la sistemazione di insegne luminose ed iscrizioni a carattere, previa autorizzazione delle competenti autorità e seguendo le istruzioni dell'amministratore"*. La delibera impugnata nega l'autorizzazione sulla base di circostanze estranee a quanto previsto dal regolamento, condizionandola all'esecuzione da parte di [REDACTED] di una serie di adempimenti che nulla hanno a che vedere con l'apposizione dell'insegna, con la sua autorizzazione amministrativa e con la sua pertinenza all'attività svolta nell'immobile. Non si tratta – va precisato – di valutare la discrezionalità dell'assemblea nell'assumere le proprie deliberazioni; ma di accertare che quanto deliberato si pone in contrasto con le previsioni regolamentari, perché nega una facoltà di uso





del bene comune che il regolamento espressamente consente. In secondo luogo, la delibera in esame è illegittima perché rinvia ad adempimenti prescritti a [REDACTED] in modo illegittimo, perché – come già detto al punto che precede – non previamente posti all'ordine del giorno.

Anche questo punto della delibera va quindi annullato.

5. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vanno poste interamente a carico del condominio convenuto. Esse vengono liquidate come segue, sulla base dei parametri di cui alla Tabella A allegata al D.M. Giustizia n. 147/2022. Ai fini della liquidazione fra il minimo e il massimo previsti dallo scaglione di riferimento, si tiene conto dell'importanza del procedimento, della complessità e del numero delle questioni trattate, nonché del pregio dell'attività difensiva, desunto anche dalle tecniche redazionali degli atti difensivi

- fase di studio € 1.701
- fase introduttiva € 1.204
- fase istruttoria € 1.000
- fase decisoria € 2.800

E dunque in totale € 6.705, oltre € 600 per spese vive; spese generali, IVA e CPA come per legge.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando sulla domanda come sopra proposta, così provvede:

annulla la delibera assunta in data 22.12.2021 dall'assemblea del condominio di CONDOMINIO

[REDACTED] IN TORINO, limitatamente ai punti 1, 4, 5, 6 e 8 dell'o.d.g.;

condanna il CONDOMINIO [REDACTED] all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di [REDACTED], liquidandole in € 6.705, oltre € 600 per spese vive; spese generali, IVA e CPA come per legge.



Sentenza n. 2516/2023 pubbl. il 14/06/2023  
RG n. 6965/2022

Torino, 13 giugno 2023

Il Giudice  
Marco Ciccarelli

