

## SENTENZA

nella causa di primo grado iscritta al n. 7829 del Ruolo Generale degli affari contenziosi per l'anno 2020

promossa da

YYYYY (C.F. ██████████), rappresentato e difeso dall'Avvocato ██████████

**ATTORE**

contro

**CONDOMINIO** ██████████  
(C.F. ██████████), in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocato ██████████

**CONVENUTO**

e con la chiamata in causa di

Controparte\_1 C.F. ██████████)

**TERZO CHIAMATO CONTUMACE**

**OGGETTO: impugnazione di delibera condominiale (art. 1137 c.c.)**

**CONCLUSIONI DELLE PARTI:** come in verbale di udienza in data 19.9.2023 e quindi l'attore come in memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1 c.p.c., il convenuto come in memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1 c.p.c. reiterando le istanze istruttorie articolate nella memoria ex art. 183, sesto comma, n. 2 c.p.c.

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. [REDACTED] madre dell'odierno attore, deceduta il 22.9.2019, era proprietaria dell'appartamento n. 16 del Condominio [REDACTED]. L'immobile è stato ereditato da [REDACTED] e da egli rivenduto il 7.11.2019 a [REDACTED].

2. [REDACTED] secondo marito di [REDACTED] era proprietario dell'appartamento n. 17 del medesimo Condominio. Lo [REDACTED] il 7.11.2014 ha conferito l'immobile nel trust [REDACTED] nominando trustee [REDACTED] e beneficiaria la moglie.

3. Il 9.1.2015 lo [REDACTED] è morto, lasciando l' [REDACTED] uale unica erede testamentaria e il trust [REDACTED] è stato sciolto il successivo 19.9.2019.

L'appartamento n. 17 è così divenuto di proprietà della [REDACTED] erede dello [REDACTED] e, dopo il decesso di quest'ultima, di suo figlio e unico erede [REDACTED].

4. La presente controversia è stata radicata dal [REDACTED] in quanto egli ritiene di non essere tenuto al pagamento delle spese condominiali straordinarie relative a tale immobile (il n. 17) deliberate nel periodo dal 7.11.2014 (momento in cui il trust è stato istituito) fino al 30.9.2017 (termine dell'anno gestionale precedente a quello del subentro). Secondo l'attore, a detti costi dovrebbe fare fronte il solo trustee [REDACTED].

[REDACTED] ha così impugnato, tacciandole di nullità, tutte le delibere assembleari che gli hanno addossato tali spese, fino all'ultima del 14.12.2020.

L'attore ha inoltre domandato la restituzione dell'importo di euro 8.845,89, asseritamente pagato dalla madre per debiti dell'appartamento n. 16 e, in tesi, in modo errato imputato dall'amministratore a oneri non dovuti relativi al n. 17.

L'attore ha, infine, lamentato che nel documento "Ripartizione preventivo Gestione Ordinaria dal 1/10/2018 al 30/9/2019" e, di conseguenza, nei preventivi e consuntivi degli anni gestionali successivi sia stato attribuito all'appartamento 17 un credito di euro 5.715,94 spettante invece alla madre per l'appartamento 16 e, pertanto, ora a sé.

5. Il Condominio si è ritualmente costituito in giudizio chiedendo respingersi le pretese avversarie, ritenute infondate; ha, inoltre, chiesto, e ottenuto, l'autorizzazione a chiamare in causa il trustee ██████████ rimasto poi contumace; ha eccepito, in via riconvenzionale, la nullità del trust ██████████ ha, infine, in via subordinata, domandato dichiararsi il trustee tenuto al pagamento delle spese condominiali in discussione.

6. A seguito del deposito delle memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c. non è stata svolta attività istruttoria, trattandosi di controversia di natura documentale.

7. Le domande di ██████████ YYYYYY sono infondate e meritano, pertanto, di essere respinte.

Il Condominio convenuto ha, in modo assorbente, correttamente eccepito la mancata trasmissione all'amministratore di copia autentica dell'atto istitutivo del trust di cui si discute, con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c., lo ██████████ (e, quindi, la ██████████ prima e il ██████████ poi) è rimasto solidalmente obbligato per ogni somma dovuta.

L'attore non ha fornito prova alcuna di tale trasmissione – di cui era onerato a fronte della tempestiva eccezione avversaria – che non può essere sostituita, ai fini di cui si discute (il preteso venir meno della solidarietà del debito in questione), dall'aver notiziato in altro modo l'amministratore della mera esistenza del trust, stante l'inequivocabile formulazione della norma che, non casualmente, enuncia appunto la necessità di trasmissione di copia autentica del titolo, dicitura che certo non sarebbe stata utilizzata se il Legislatore avesse ritenuto sufficiente la sua semplice generica conoscenza da parte dell'amministratore, in qualsiasi modo avvenuta.

Non solo.

Ogni richiesta dell'attore (comprese quelle relative alla restituzione della somma di euro 8.845,89 e al preteso credito di euro 5.715,94) si fonda su asserito errato criterio di ripartizione delle spese condominiali, vale a dire di cattivo esercizio di potere assembleare per certo esistente, vizio che, come chiarito dalle Sezioni Unite della S.C. (pronuncia n. 9839 del 14.4.2021), dà luogo ad annullabilità della

relativa delibera, da far valere nei successivi 30 giorni ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, c.c. e non già a nullità della medesima.

Il termine in questione risulta da tempo pacificamente decorso e la circostanza non può essere superata impugnando le delibere successive (fino all'ultima del 14.12.2020), che si limitano a riportare spese già cristallizzate, come tali non più contestabili con l'azione di annullamento.

8. La soccombenza del YYYYY risultante dal rigetto delle sue pretese, ne comporta la condanna alla rifusione delle spese di lite al Condominio convenuto ex art. 91, primo comma, c.p.c.

Le stesse sono quantificate ai sensi del d.m. 55/2014 in complessivi euro 4.500,00, oltre accessori di legge, considerando la controversia di valore ricompreso nello scaglione da euro 5.200,00 a euro 26.000,00, ritenendo svolte le quattro fasi e liquidando valori prossimi a quelli medi tariffari.

#### **P. Q. M.**

Il Tribunale Ordinario di Modena, in composizione monocratica, definitivamente decidendo la causa N.R.G. 7829/2020, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa e respinta:

1. respinge le domande di YYYYY
2. condanna l'attore a rifondere le spese di lite al Condominio convenuto, liquidate in euro 4.500,00 per compenso professionale di Avvocato, oltre 15% per spese generali, 4% per CPA, 22% per IVA.

Così deciso in Modena in data 22.4.2024