



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PADOVA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Giudice del Tribunale di Padova, Prima Sezione civile, dott. Graziella Colussi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n° 5729/2012 del R.A.C.C. promossa

da

- **I S** (C.F.), con il patrocinio degli avv. PRETE LUIGI e , elettivamente domiciliato in VIA BUZZACCARINI 1/B 35124 PADOVA, presso il difensore avv. PRETE LUIGI

attrice

contro

- **CONDOMINIO C** (C.F.), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv. B S elettivamente domiciliato in VIA PADOVA presso lo studio dell'avv. B S

convenuto

avente per oggetto: **Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.**,

trattenuta in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 30/09/2015, nella quale le parti hanno formulato le seguenti

CONCLUSIONI

- per **I S** "Come da foglio allegato a verbale che viene siglato dal Giudice"



- per **CONDominio C**): “Come da foglio allegato a verbale che viene siglato dal Giudice”

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Scapoli Ivana conveniva in giudizio il Condominio C , impugnando la delibera dell’assemblea condominiale del 28.03.2012 chiedendo “in primis” la sospensione della delibera stessa e nel merito la dichiarazione di nullità/annullamento e/o invalidità

Esponenza

- di avere richiesto all’amministratore del Condominio l’invio di copia del verbale dell’assemblea del 28.03.2012, a cui non era stata presente, mai ricevuto e che le venne spedito solo in data 14 maggio 2012:
- di avere potuto verificare, solo al ricevimento del verbale, che era stato tolto l’incarico alla ditta che svolgeva le pulizie delle scale a partire dal mese di maggio del 2012..
- di avere richiesto all’amministratore se il servizio era stato solo sospeso o del tutto soppresso e che lo stesso amministratore ebbe a rispondere che alcuni condomini si erano resi disponibili al servizio di pulizia senza compenso e senza obbligo di turno agli altri proprietari.

L’attrice ha, per quanto sopra, impugnato la delibera di assemblea sostenendo che quanto riferito dall’amministratore non risultava a verbale e che, di fatto, era stato soppresso un servizio indispensabile alla vita delle persone (pulizia dei luoghi) e alla buona conservazione del bene comune; in ogni caso non era garantita una adeguata tutela e regolamentazione del rapporto tra il condominio e i soggetti che dovrebbero provvedere alla pulizia con grave



pregiudizio al condominio sia per la mancata regolarizzazione del rapporto di lavoro sia per eventuali responsabilità civile in capo all'amministratore stesso e agli altri condomini in ipotesi di infortuni a danno dei Condomini che svolgono il lavoro di pulizia. .

Si costituiva il condominio eccependo la decadenza dalla impugnativa in quanto il verbale di assemblea, contrariamente a quanto sostenuto dall'attrice, era stato regolarmente comunicato mediante inserimento nella cassetta postale della signora S. . Sosteneva il Condominio che tale modalità era stata decisa con una precedente delibera del 12 marzo 2012 ; l'impugnazione avvenuta il 08.06.2012 era, pertanto, avvenuta con notevole ritardo rispetto ai 30 giorni dalla comunicazione.

Nel merito, il Condominio convenuto sosteneva che il servizio non era stato soppresso ma che era stato solo sollevata dall'incarico la ditta esterna e rimesso il servizio in capo ai comproprietari che si erano resi disponibili senza alcun obbligo per gli altri.. Si era trattato, quindi, di una modifica del servizio di pulizia delle scale, presa nel rispetto delle maggioranze di quanto statuito dall'art 1135 vi comma e 1120.cpc.; poiché tali spese erano da ritenersi spese per l'uso e il godimento della cosa comune l'assemblea poteva ripartire secondo criteri diversi con la maggioranza di cui all'art 1136 c.c.

Veniva discussa l'istanza di sospensiva e il Giudice, con ordinanza del 25.07.2012, accoglieva l'istanza e sospendeva la delibera adottata dall'assemblea del Condominio C del 28-03-2012 limitatamente al punto revoca del servizio di pulizia delle scale.



Venivano concessi i termini per il deposito delle memorie ex art 183 VI comma cpc e il Giudice, esaminati gli atti e documenti, riteneva la causa matura per la decisione senza ulteriore attività istruttoria.

Sulla decadenza dall'impugnazione, si osserva che l'assemblea condominiale aveva deliberato in data 14 maggio 2012 – presente anche la signora S. – che tutta la documentazione (convocazione assemblea, verbali comunicazioni varie al condominio) venisse consegnata dall'amministratore direttamente nelle cassette postali. La ricezione del verbale di assemblea condominiale con tali modalità ben può essere provata anche in via presuntiva e con testimoni che confermino il tempestivo inserimento di copia del verbale nella cassetta delle lettere del Condomino ma la prova del tempestivo inserimento in cassetta postale doveva essere fornita dal Condominio convenuto. Nel caso di specie, tale prova non è stata fornita né il convenuto ha offerto di provare per testi posto che il capitolo di prova formulato al punto c) non è ammissibile per la sua genericità non risultando indicato il momento in cui la copia del verbale sarebbe stata inserita in cassetta postale dell'attrice e gli altri capitoli risultano irrilevanti al fine del decidere. Va, conseguentemente, rigettata l'eccezione di tardività di impugnazione che si deve ritenere, invece, avvenuta regolarmente, nei trenta giorni dal ricevimento della copia del verbale.

Quanto al merito, si ritiene che la delibera sia nulla per i seguenti motivi:

- 1) Nell'avviso di convocazione dell'assemblea del 28 marzo 2012 non viene indicato tra i punti all'ordine del giorno l'oggetto in discussione "servizio di pulizia"; è ben vero che l'assemblea ha la facoltà di decidere sulle spese e modalità di ripartizione deliberando



l'approvazione del bilancio preventivo e consuntivo ma è esclusa la possibilità di imporre al singolo condomino di provvedere alle pulizie attraverso un proprio pulitore, come avvenuto "implicitamente" nel caso di specie laddove è stato eliminato il servizio di pulizia.

- 2) Quanto alla "autogestione del servizio di pulizia" prospettata dal condominio convenuto, la circostanza non emerge in alcun modo dalla lettura del verbale (quali condomini si sono proposti in autogestione? e con quali modalità dovrebbe essere svolto il servizio di pulizia?). Si ritiene che la decisione relativa alla autogestione da parte di alcuni condomini avrebbe dovuto essere formalizzata dalla Assemblea all'unanimità, in modo chiaro e preciso, con la previsione non solo delle modalità del servizio, fermo restando che non può essere imposto ad un Condòmino di svolgere personalmente la pulizia e che, in presenza di Condòmini che non possono o non vogliono aderire all'autogestione, il servizio andrebbe comunque affidato a terzi mediante contratto con suddivisione delle spese suddivise tra tutti i condomini, in applicazione del secondo comma di cui all'art 1123 c.c.

A parere di questo Giudice, nel caso di specie, l'aver deliberato la revoca dell'incarico di pulizia alla ditta incaricata senza alcuna altra decisione equivale sostanzialmente a rinuncia e/o soppressione del servizio di pulizia, decisione di per sé nulla per avere eliminato il servizio essenziale di pulizia delle scale con conseguente lesione dell'interesse comune al miglior godimento delle parti comuni



Per i motivi suindicati la delibera del 28 marzo 2012 in punto *revoca servizio di pulizia* va dichiarata nulla.

In virtù del principio di soccombenza il Condominio convenuto va condannato al rimborso delle spese di giudizio, comprensivo della discussione sulla sospensiva, che liquida in euro 7.200,00 oltre spese generali, cpa ed iva oltre ad euro 518,06 per spese non imponibili

P. Q. M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

- 1) Dichiarare la nullità della delibera del Condominio datata 28 marzo 2012 in punto "revoca del servizio di pulizia".
- 2) Condanna il Condominio C , in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, a favore di parte attrice, della somma di euro 7.200,00 oltre spese generali, cpa ed iva, oltre 518,06 per spese non imponibili.

Così deciso in Padova, il 16 marzo 2016.

Il Giudice

- Dott.ssa Graziella Colussi -

