
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

**Sospensione cautelare delle delibere condominiali:
il periculum si prova così.**

In tema di sospensione cautelare dell'esecuzione della delibera condominiale ex art. 1137 c.c., l'accertamento del periculum in mora va effettuato dal giudice attraverso una valutazione comparativa dei contrapposti interessi in gioco, e cioè, da un lato, l'interesse del condomino ad una tutela immediata delle proprie ragioni, e dall'altro l'interesse del condominio ad evitare che la gestione della cosa comune sia compromessa. Occorrerà pertanto comparare, da una parte, il danno che subirebbe il condomino per effetto dell'esecuzione della delibera impugnata, e, dall'altra, il danno che subirebbe il condominio in connessione alla sospensiva della stessa, sicché la sospensiva potrà essere concessa solo quando il pregiudizio derivante al primo sia più grave di quello derivante al secondo.

Quanto maggiore è l'incidenza della sospensione sulla gestione della cosa comune, tanto più grave dovrà essere il pregiudizio lamentato dalle parte ricorrente, mentre, laddove la sospensiva non comprometta la predetta gestione, la cautela potrebbe essere concessa sulla scorta di qualsiasi pregiudizio, anche di natura patrimoniale, purché ingiusto.

Tribunale di Ascoli Piceno, ordinanza del 29.12.2015



TRIBUNALE ORDINARIO di ASCOLI PICENO

...omissis...

ORDINANZA

Con ricorso depositato in data 12.11.2015 la xxxx. ha chiesto sospendersi l'efficacia della delibera assunta in data 4.11.2015 dall'assemblea del Condominio xxxxxx Benedetto del Tronto.

Assume il ricorrente che tale delibera sarebbe lesiva dei propri diritti:

1) laddove, deliberando in merito al punto 1) dell'ordine del giorno, ha approvato la costituzione di un fondo straordinario per ripianare il debito scaturito dalla morosità di alcuni condomini e consentire la riattivazione della fornitura del gas (e conseguentemente della centrale termica); tale delibera sarebbe nulla perché adottata a maggioranza anziché all'unanimità (necessaria trattandosi di delibera che ripartiva il debito dei morosi tra i condomini adempienti), nonché con il voto determinante di un condomino (C.I.) che pur non partecipava alla costituzione del fondo stesso;

laddove, sempre in relazione al punto 1) dell'o.d.g., ha deliberato di conferire all'amministratore il potere di inibire l'uso della centrale termica al condomino che fosse risultato inadempiente all'obbligo di conferimento della propria quota nel fondo straordinario;

2) laddove, in relazione al punto 2) dell'o.d.g., ha approvato le nuove tabelle millesimali senza che nelle stesse fosse censita (né quale bene comune né quale bene di proprietà esclusiva) la "galleria xxxxx", di proprietà esclusiva del condomino xxxxxxxxx; la delibera sarebbe, inoltre, nulla in quanto anche in questo caso la decisione era stata presa a maggioranza anziché all'unanimità e con il voto determinante del condomino C.I. in conflitto d'interessi.

Quanto al *periculum* derivante dall'esecuzione della delibera, relativamente al punto 1) allega il ricorrente che la delibera stessa potrebbe essere posta in esecuzione mediante un procedimento monitorio, con la conseguenza che egli si vedrebbe costretto a corrispondere somme non dovute o comunque si troverebbe esposto al rischio di vedere distaccata la propria utenza dall'uso della centrale termica. In relazione al punto 2) allega la possibile esposizione di tutti i condomini ad azioni di accertamento e condanna al pagamento di contributi non dovuti in base a tabelle errate, con conseguente danno economico.

Ha resistito il Condominio xxxxxxxx contestando l'esistenza tanto del *fumus boni iuris* quanto del *periculum in mora* e chiedendo il rigetto della domanda.

Discusso il ricorso all'udienza del 26.11.2015, la decisione veniva riservata all'esito della scadenza del termine concesso per il deposito di memorie.

Come ormai definitivamente chiarito dal dato normativo (nuovo testo dell'art. 1137 c.c. come modificato con legge 11 dicembre 2012 n. 220), il provvedimento in questa sede richiesto (sospensione della delibera assembleare) e disciplinato dai commi 3 e 4 dell'art. 1137 cod. civ., ha natura

cautelare. Ne consegue che esso può essere emesso solo sulla base della congiunta ricorrenza dei requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*, propri di tutti i provvedimenti cautelari.

Si pone, dunque, il problema di individuare il contenuto del *periculum in mora* necessario per poter ottenere la sospensiva della deliberazione condominiale invalida. Sul punto si La Nuova **Procedura Civile** Direttore Scientifico: Luigi Viola contrappongono, in giurisprudenza, due orientamenti.

Un primo orientamento riconduce la sospensione cautelare in esame nell'ambito dei procedimenti d'urgenza ex art. 700 c.p.c. e, di conseguenza, costruisce il *periculum* nei rigorosi termini del "pregiudizio imminente ed irreparabile" richiesto da tale norma (Trib. Lecce, 04/09/1991, in Nuovo dir., 1991, 1087). Ciò condurrebbe a negare la sospensione cautelare della delibera in presenza di un danno lamentato di tipo - come quello oggetto di causa - puramente patrimoniale (in tal senso, tra tante, Trib. Napoli, 03/05/2005, in Corr. merito, 8-9, 2005, 879: "la sola patrimonialità del pregiudizio esclude di per sé la sussistenza del *periculum* inteso come rischio di irrevocabile lesione, neppure integralmente risarcibile"; Tribunale di Pavia 3 ottobre 2008).

Un secondo orientamento critica tale impostazione, evidenziando, in particolare, come la sospensione delle deliberazioni assembleari ex art. 1137 c.c. configuri un rimedio cautelare tipico, la cui esistenza rende inammissibile il ricorso all'art. 700 c.p.c., in quanto norma speciale di natura residuale e sussidiaria che non può essere utilizzata per integrare in via analogica la disciplina dei provvedimenti cautelari tipici (Trib. Nocera Inferiore, 2.2.2001 e Trib. Salerno, 15.12.2007, in Viola (a cura di), *Codice di procedura civile, sub. art. 700 c.p.c.*, Cedam, Milano, 2013, 1399). Queste e altre argomentazioni spingono una parte della giurisprudenza a ricostruire la misura cautelare in esame in via analogica, secondo le coordinate fornite dalla disciplina della società di capitali, in linea, peraltro, con l'impostazione della giurisprudenza di legittimità in tema di impugnazione delle delibere assembleari. Sembra, dunque, più corretto fare riferimento, al fine La Nuova **Procedura Civile** Direttore Scientifico: Luigi Viola di individuare il tipo di *periculum* richiesto dall'art. 1137 c.c., all'art. 2378 c.c. in tema di procedimento di annullamento delle delibere dell'assemblea delle società di capitali che, al comma 4, così dispone: "Il giudice (*omissis*) provvede valutando comparativamente il pregiudizio che subirebbe il ricorrente dalla esecuzione e quello che subirebbe la società dalla sospensione dell'esecuzione della deliberazione".

Trattasi, all'evidenza, di un pregiudizio meno intenso di quello richiesto dall'art. 700 c.p.c., valutato non in termini di irreparabilità, bensì in ragione di un danno ingiusto purché di intensità tale da sopravanzare le opposte ragioni del condominio alla conservazione dell'efficacia della delibera. Quanto maggiore, dunque, è l'incidenza della sospensione sulla gestione della cosa comune, tanto più grave dovrà essere il pregiudizio lamentato dalle parte ricorrente, mentre, laddove la sospensiva non comprometta la predetta gestione, la cautela potrebbe essere concessa sulla scorta di qualsiasi pregiudizio, anche di natura patrimoniale, purché ingiusto. Tra le pronunce di merito che hanno abbracciato tale impostazione, significativa appare quella del Tribunale di Roma (sez. V, 6.4.2006, n. 81027, in *Il merito*, 2006, 12, 35; in tal senso anche Trib. Venezia, ordinanza del 18.3.2014, in www.altalex.com), secondo cui: "In tema di sospensione dell'esecutività delle delibere condominiali, attesa la natura cautelare di tale provvedimento, ai fini del rigetto dell'istanza di sospensione

assume carattere assorbente il rilievo della carenza del requisito del periculum in mora. Infatti, in ordine al riscontro dei «gravi motivi» è necessario operare una valutazione comparata dei contrapposti interessi coinvolti nella controversia, e cioè, da un lato, l'interesse del condomino ad una tutela immediata delle proprie ragioni, e dall'altro l'interesse del condominio ad evitare che la gestione della cosa comune sia compromessa. Occorrerà pertanto comparare, da una parte, il danno che subirebbe il condomino per effetto dell'esecuzione della delibera impugnata, e, dall'altra, il danno che subirebbe il condominio in connessione alla sospensiva della stessa, sicché la sospensiva potrà essere concessa solo quando il pregiudizio derivante al primo sia più grave di quello derivante al secondo”.

Nel caso di specie non può ritenersi che il *periculum* paventato dal ricorrente sopravvanti quello che La Nuova Procedura Civile deriverebbe dalla sospensione dell'esecuzione del primo punto della delibera al condominio. Ove, infatti, il fondo straordinario non venisse costituito, l'utenza del gas rimarrebbe inattiva per l'intero stabile in attesa dell'adempimento da parte dei condomini morosi e per un lasso di tempo non preventivabile; tale rischio, che coinvolgerebbe la totalità dei condomini e non sarebbe diversamente (che con la costituzione di un fondo straordinario) eliminabile in tempi brevi, è certamente preponderante rispetto a quello di tipo meramente patrimoniale cui si trova esposto il ricorrente, mentre il rischio del distacco di quest'ultimo dall'uso della centrale termica è comunque evitabile mediante l'esborso della quota di partecipazione al fondo.

Quanto al secondo punto, il *periculum* paventato dal ricorrente risulta solo genericamente allegato e non pare, entro questi termini, fondato. L'art. 5 del regolamento condominiale, infatti, prevede espressamente che, pur essendo la "galleria xxxxxxxxxx" di proprietà esclusiva del C.I., sulla stessa hanno la servitù di passaggio tutti gli altri condomini e stabilisce che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, illuminazione, pulizia e Tares sono a carico del condominio, mentre la proprietaria contribuisce alle spese stesse solamente nei casi e nei giorni di utilizzo esclusivo del relativo spazio. Relativamente a tali spese, dunque, non sussiste il pericolo per il ricorrente di trovarsi sottoposto ad ingiuste azioni di condanna al pagamento di contributi non dovuti. Ove il ricorrente abbia, invece, inteso riferirsi agli altri oneri condominiali diversi da quelli connessi alla "galleria forum", lo stesso non ha dimostrato né allegato in concreto se vi sia e quale sia la percentuale di millesimi ingiustamente attribuita alla propria unità immobiliare, così rendendo impossibile operare il giudizio di esistenza del relativo *periculum* e di prevalenza dello stesso rispetto a quello eventualmente derivante al condominio dalla sospensione dell'esecuzione della delibera.

Per tali motivi il ricorso deve essere rigettato.

Le spese di giudizio seguono il principio della soccombenza.

p.q.m.

il Tribunale rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore del resistente, delle spese di giudizio, liquidate in € 2.400,00 per compensi, oltre il 15% per rimborso spese forfettarie, iva e cap.

Ascoli Piceno, 29 dicembre 2015

Il Giudice
dott. Francesca Sirianni