

CONTRIBUTO  
UNIFICATO

SENT 2282/20  
RSP 2284/20



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
CORTE DI APPELLO DI ROMA  
SEZIONE VIII^ CIVILE (ex IV)

La Corte, nelle persone dei Magistrati:

dott.	NICOLA PANNULLO	Presidente
dott.	GIAMPIERO BARRASSO	Consigliere
dott.ssa	BIANCAMARIA D'AGOSTINO	Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. \_\_\_\_\_ R.G.C. dell'anno 2013,  
rimessa in decisione all'udienza collegiale del 6 giugno 2019, vertente

TRA

( \_\_\_\_\_  
elett.te domiciliato in Roma Via Tommaso Campanella n.  
41/G presso lo Studio Legale dell' avv. Laila Perciballi che lo rappresenta e  
difende come da procura in atti

- Appellante -

E

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'BL'.

Condominio \_\_\_\_\_ in Roma, in persona  
dell'amministratore p.t., elett.te domiciliato in Roma \_\_\_\_\_  
presso lo Studio Legale dell' avv. C \_\_\_\_\_ che lo rappresenta e  
difende come da procura in atti

- Appellato -

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma, n. 20319/2012

CONCLUSIONI: come in atti

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

\_\_\_\_\_ proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 20319/2012 che aveva respinto, con condanna alle spese di lite, la domanda dal medesimo avanzata nei confronti del Condominio di \_\_\_\_\_ in Roma ed avente ad oggetto l'impugnativa della delibera dell'assemblea condominiale del 2.04.2009.

Parte appellante censurava la sentenza impugnata nei motivi di gravame e concludeva affinché la Corte volesse così provvedere: *"Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello di Roma, ogni contraria eccezione disattesa, verificata la fondatezza, l'ammissibilità e procedibilità, accogliere il presente appello e dar luogo alla riforma della sentenza n. 201319/12, emessa dal Tribunale di Roma il 9 ottobre 2012 e depositata il 26 ottobre 2012 (R.G. n. 32193/2009; Cron. n. 8183/12; Rep. n. 16637/12), così decidere: - In via preliminare, accertare l'intervenuto giudicato esterno in ragione della sentenza n.22848/10, depositata il 10 novembre 2010, emessa dalla sezione quinta del Tribunale di Roma, nella*



persona del Giudice Dott. Claudio Tedeschi, idonea a coprire il dedotto ed il deducibile del presente giudizio; - In via principale, accertare per tutti i motivi quivi precisati la violazione del regolamento condominiale e, per l'effetto, annullare la delibera assembleare del Condominio in Roma c

1 adottata il 2 aprile 2009, avente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo 2008 (per Euro 42.169,51) e la ripartizione delle spese tra i condomini delle palazzine "A" e "B"; In ogni caso con vittoria di spese, da distrarsi in favore dell'Avv. Laila Perciballi che si dichiara antistataria di tutti e due i gradi di giudizio".

Si costituiva il Condominio appellato chiedendo che la Corte dichiarasse il rigetto del gravame per infondatezza dello stesso, o comunque per intervenuta cessazione della materia del contendere, con vittoria delle spese di lite.

All'udienza collegiale del 6 giugno 2019, precisate le conclusioni, la causa veniva discussa e trattenuta in decisione con termine per memorie conclusionali e repliche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Nei motivi di gravame l'appellante lamenta l'erroneità della sentenza impugnata poiché il giudicante di prime cure avrebbe respinto la domanda attorea a seguito di una falsa rappresentazione della realtà, avendo ritenuto che le due palazzine costituenti il plesso condominiale di Via della Pisana, n. 116, fossero, a loro volta, suddivise in "scala A" e "scala B", mentre ogni palazzina sarebbe invero costituita di una unica scala, operando così una confusione tra "palazzina" e "scala" determinante per il *decisum*.

La doglianza è fondata e merita accoglimento, poiché appare evidente l'equivoco in cui è incorso il giudicante di prime cure, equivoco:

- ammesso dallo stesso appellato per fatti concludenti attraverso una successiva delibera di rettifica della precedente già impugnata e di revisione del bilancio come approvato;



- chiarito definitivamente anche a seguito del giudicato esterno costituito dalla sentenza della Corte di Appello di Roma n. 22848/2010, intervenuta in un giudizio tra le stesse parti avente ad oggetto la medesima determinazione del riparto dei consumi attraverso delibera dell'assemblea del Condominio e quindi incidente sul medesimo rapporto giuridico posto a fondamento del presente giudizio, ove l'accertamento compiuto in merito ai criteri di riparto delle spese dei consumi elettrici, diversi per ciascuna palazzina, rileva su un punto decisivo comune ad entrambe le cause e costituisce indispensabile premessa logica della statuizione contenuta nella sentenza passata in giudicato, rendendo precluso a questa Corte l'esame del punto accertato e poi risolto.

La succitata sentenza divenuta *res iudicata* ha infatti così statuito: *“Anche il motivo di impugnazione afferente i consumi ACEA – di cui il condominio attore ha denunciato una ripartizione in ragione del 50% del complessivo ammontare, per ciascuna palazzina e la successiva loro ripartizione interna per ciascun edificio in base alla tabella di rispettiva competenza – risulta fondata, atteso che, sul punto, il regolamento di condominio -art. 10 lett. d)- prescrive che le spese di illuminazioni di parti comuni siano “ripartite secondo i millesimi della Tabella “B” per la palazzina “A” e della Tabella “A” per la palazzina “B”; poiché, come espresso chiaramente anche nel resoconto in esame, trattasi di spese per consumi elettrici riferibili ognuno ad una singola palazzina e atteso che, a mente dell'art. 3 del regolamento di condominio, le parti illuminate (come indicate nel trascritto articolo 10) sono di proprietà comune ai condomini di ogni singola palazzina, dette spese avrebbero dovuto essere differenziate ripartendo, per ciascun edificio, il relativo consumo rilevato dovendosi ravvisare una violazione del trascritto canone regolamentare”.*

La Corte accoglie pertanto la domanda proposta dal \_\_\_\_\_ nel primo grado di giudizio e, in riforma integrale della sentenza gravata, annulla la



delibera assembleare adottata il 2.04.2009 dal Condominio d  
r , poiché adottata in violazione del regolamento condominiale,  
condannando il Condominio d in Roma al pagamento  
delle spese del primo grado di giudizio come liquidate in dispositivo, con  
attribuzione in favore dell'avvocato antistatario.

Ogni altra questione rimane assorbita.

Le spese di lite del giudizio di appello seguono la soccombenza, con condanna  
del Condominio appellato al pagamento, in favore dell' appellante, delle spese  
di lite come liquidate in dispositivo, con attribuzione in favore dell'avvocato  
antistatario.

p.q.m.

La Corte, ogni altra eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1. In accoglimento dell'appello proposto da avverso la  
sentenza del Tribunale di Roma n. 20319/2012 ed in riforma della  
sentenza gravata, annulla la delibera assembleare adottata il  
2.04.2009 dal Condominio di Via (
2. condanna il Condominio appellato al pagamento, in favore dell'  
appellante, delle spese di lite del doppio grado di giudizio, liquidate  
per il primo grado in complessivi € 2.000,00, di cui € 1.600,00 per  
compensi ed € 400,00 per esborsi, oltre accessori di legge e per il  
grado di appello in complessivi € 3.700,00, di cui € 3.000,00 per  
compensi ed € 700,00 per esborsi, oltre accessori di legge, con  
attribuzione in favore dell'avvocato antistatario.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 15 aprile 2020

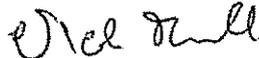
Il Giudice estensore

dott.ssa Biancamaria D'Agostino



Il Presidente

dott. Nicola Pannullo



Depositato in Cancelleria

il 8 MAG. 2020  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
D.ssa Alessandra Santella