



REPUBBLICA ITALIA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
V SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Fabiana Corbo, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 1630/2015 del ruolo generale degli affari contenziosi, posta in decisione all'udienza del 18 ottobre 2019, con termine di deposito delle memorie di replica sino al 7 gennaio 2020 e vertente

TRA

██████████ rappresentati e difesi dagli avv.ti ██████████ e ██████████ giusta procura in atti, con elezione di domicilio in Roma, ██████████ presso lo studio dei difensori;

-ATTORI-

E

Condominio ██████████, in persona dell'amministratore p.l., ██████████ ██████████ rappresentato e difeso congiuntamente e disgiuntamente dagli avv.ti ██████████ e ██████████ giusta procura in atti, con elezione di domicilio in Roma, ██████████ presso lo studio dei difensori;

-CONVENUTO-

CONCLUSIONI

All'udienza del 18 ottobre 2020, le parti hanno precisavano le conclusioni come da verbale in pari data.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I Con atto di citazione gli attori hanno adito questo Tribunale al fine di veder accogliere la seguente domanda: **«I) PRELIMINARMENTE ED IN VIA CAUTELARE**

- sospendere l'efficacia delle delibera assembleare del 15 dicembre 2014 nella parte concernente: a) l'approvazione e la stipula di nuovo contratto di locazione con la ██████████ b) la rinuncia agli atti del giudizio di sfratto per finita locazione pendente nei confronti della medesima società;

**II) NEL MERITO**

- accertare e dichiarare la nullità e/o l'invalidità e/o l'inefficacia della suddetta delibera assembleare del 15 dicembre 2014, e conseguentemente disporre la rimozione e/o annullamento in quanto adottata:
  - a) con il voto favorevole di soggetti totalmente privi di potere deliberativo, in quanto non proprietari delle, né titolari di qualsivoglia altro diritto sulle, porzioni immobiliari comuni oggetto del costituendo rapporto locatizio con la ██████████



- b) da una parte soltanto e non dalla totalità dei condomini aventi diritto, in aperta violazione di quanto prescritto dall'art. 1108, 3° comma, c.c., trattandosi di delibera intesa a costituire, mediante la stipula di un simulato contratto di locazione immobiliare, diritti reali di superficie e/o di servitù sul bene comune;
- c) in assenza di qualsivoglia rendicontazione e/o allegazione documentale da parte dell'amministratore circa l'oggetto ed in contenuti della medesima delibera, ovvero circa le clausole dello stipulando (e simulato) contratto locatizio, con ciò configurandosi una spaccata causa di nullità dell'atto deliberativo assembleare per indeterminatezza del suo oggetto, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 1346 e 1418, 2° comma, c.c.;
- **condannare**, per l'effetto, il Condominio convenuto al risarcimento del danno procurato agli odierni attori, danno da quantificarsi secondo equità, oltre al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, da maggiorarsi di IVA e CAP come per legge».

A sostegno della domanda, gli attori hanno premesso di:

- «essere proprietari in regime di comunione legale tra coniugi, dell'unità immobiliare sita in Roma, via [redacted] n. [redacted] scala A, piano 7°, int. 19, facente parte del complesso condominiale con accesso al medesimo indirizzo, per aver acquistato detto bene per rogito notarile dell'aprile 2007;
- aver acquistato la proprietà della suddetta unità immobiliare a corpo e non a misura, in quanto il medesimo bene era stato loro trasferito unitamente al diritto pro quota sulle parti del fabbricato e del complesso immobiliare nel quale è inserito, comuni e condominiali;
- aver ricevuto per mani dell'Amministratore del Condominio di [redacted] Avv. [redacted] convocazione di assemblea straordinaria per il giorno 7 novembre 2014, con annesso ordine del giorno;
- aver immediatamente proceduto a contestare detta convocazione assembleare, mediante due distinte missive inoltrate in data 3 novembre 2014 a mezzo raccomandata A.R. e rispettivamente indirizzate all'Amministratore in carica Avv. [redacted] ed all'Avv. [redacted] - entrambe rimaste prive di riscontro - eccependo:
  - a) in primis, la carenza del carattere di straordinarietà dell'assemblea, stante l'assoluto difetto all'ordine del giorno di questioni rivestenti il necessario carattere di eccezionalità e/o urgenza;
  - b) in secundis, l'irregolarità formale inficiante la convocazione de qua, derivante dal fatto che, in maniera del tutto arbitraria, erano stati posti all'approvazione dei condomini taluni preventivi per l'esecuzione di lavori senza che vi fosse stata una precedente discussione in merito all'opportunità e/o necessità di simili interventi, né tantomeno una eventuale deliberazione sul punto, e soprattutto senza che venisse data la possibilità ai singoli condomini di poter esaminare il lavoro da effettuarsi, così come di esprimere il loro voto al riguardo;
  - c) da ultimo, con specifico riferimento al terzo punto posto all'ordine del giorno della convocazione assembleare ("relazione dell'Avv. [redacted] e valutazione proposta della [redacted] di stipulare un nuovo contratto di locazione verso un canone annuale di euro 19.000,00, deliberazione"), che l'assemblea condominiale già da oltre un anno e mezzo aveva conferito all'Avv. [redacted] mandato ad intraprendere l'azione di sfratto per finita locazione nei confronti della [redacted] S.p.A.»

Hanno premesso altresì:

- «che in data 7 novembre 2014 si era effettivamente tenuta l'assemblea straordinaria del Condominio di [redacted] alla quale gli odierni attori non avevano partecipato, stante la palese irregolarità formale e sostanziale della sua convocazione;
- di aver ricevuto, il successivo 13 novembre 2014, la comunicazione del verbale della suddetta assemblea tenutasi il giorno 7 novembre 2014, dal quale avevano potuto verificare come l'organo assembleare avesse deliberato anche sul terzo punto all'ordine del giorno ("relazione dell'Avv. [redacted] e valutazione proposta della [redacted] di stipulare un nuovo contratto di locazione verso un canone annuale di euro 19.000,00, deliberazione"), assumendo la seguente decisione: "(...) l'assemblea



all'unanimità decide di accettare la proposta da parte della [redacted] e pertanto di stipulare un nuovo contratto verso un canone di 19.000.00 euro anno. Con la presente delibera l'assemblea all'unanimità decide di rinunciare alla procedura di sfratto in corso"; tutto ciò senza raggiungere l'unanimità dei consensi di tutti i condomini legittimati ad esprimere il proprio voto, richiesta dal combinato disposto degli artt. 1108 e 1139 c.c. ai fini della validità di una simile deliberazione;

- che il nuovo contratto di locazione da stipularsi con la V [redacted] S.p.A., aveva ad oggetto la concessione in uso di una porzione del lastrico solare sovrastante l'edificio condominiale - e, per la precisione, della porzione collocata a copertura della colonna di appartamenti corrispondente alla sola scala A del medesimo edificio - al fine di mantenervi un'antenna con funzione di ripetitore telefonico (ivi già presente in virtù di precedente contratto locativo originariamente stipulato con detta compagnia dall'I.N.P.D.A.I., all'epoca proprietario unico dell'intero complesso condominiale de quo) [...];
- che la delibera assembleare del 7 novembre 2014 risultava inficiata da molteplici vizi, sia formali che sostanziali, di gravità tale da comportarne la nullità o, quantomeno, l'annullamento», e pertanto deducevano -nel giudizio recante r.g. n. 79478/2014- i seguenti motivi di invalidità:

- 1) violazione dell'art. 1123 c.c., per essere taluni condomini intervenuti nell'assemblea del 7 novembre 2014 privi del diritto di voto in relazione al punto 3 dell'ordine del giorno, essendo il condominio costituito da quattro scale e dovendosi qualificare lo stesso quale condominio parziale, con conseguente applicazione dell'elaborazione giurisprudenziale in merito alla ripartizione delle spese e delle cose comuni che servono una sola parte dell'edificio condominiale; ciò in quanto il ripetitore "V [redacted]" è collocato ed insiste esclusivamente sulla palazzina A, con l'effetto di legittimare al voto circa le sue vicende esclusivamente i condomini della scala A;
- 2) violazione degli artt. 1362 e ss. c.c., poiché dal verbale di assemblea del 7 novembre 2014 nulla si evince in merito alle trattative negoziali intervenute con la società [redacted] prima di addivenire alla modifica del canone di locazione per € 19.000,00 annui, in tal modo impedendo ai condomini assenti o dissenzienti di operare un effettivo controllo sull'operato negoziale. Nonché violazione dei principi che governano l'istituto della rappresentanza per conflitto di interessi, avendo l'avv. [redacted] difensore del Condominio, partecipato all'assemblea quale delegato di taluni condomini delle scale C e D, esprimendo per conto di quest'ultimi il voto sia sulla questione del canone di locazione sia sulla rinuncia agli atti del giudizio di sfratto di cui era "il dominus";
- 3) invalidità della deliberazione assembleare per approvazione di argomenti non contenuti nell'ordine del giorno, essendo stata messa a votazione la questione della rinuncia agli atti del giudizio di sfratto per finita locazione con la [redacted] non analiticamente indicata nell'ordine del giorno, in tal modo impedendo ai condomini di determinarsi in maniera ponderata;
- 4) violazione degli artt. 1108, comma 3, e 1139 c.c., per esser stata approvata l'installazione del ripetitore [redacted] da qualificarsi quale innovazione che comporta la costituzione del diritto reale di superficie ex art. 952 c.c. sulle parti comuni interessate, senza il consenso di tutti i condomini;
- 5) violazione del punto 20 del regolamento condominiale, per esser stato il verbale di assemblea del 7 novembre 2014 firmato soltanto dal Presidente e dal Segretario, e risultando privo delle firme dei condomini intervenuti;
- 6) invalidità della deliberazione per esser stato presente all'assemblea, in qualità di rappresentante di tre condomini assenti «(e quindi non di semplice delegato)», il padre dell'amministratore del Condominio convenuto, [redacted] in violazione dell'art. 67 disp. att. c.c., volto ad evitare situazioni di conflitto di interessi.

In via ulteriore, gli attori hanno premesso che, nelle more dell'instaurato giudizio recante r.g. n. 79478/2014, «l'Amministratore in carica del Condominio [redacted] Avv. [redacted] [redacted] aveva proceduto a convocare una nuova assemblea straordinaria per la data del 15 dicembre 2015, con il seguente ordine del giorno:



«(...) 1. Impugnazione delibera assembleare del 7.11.2014 da parte dei condomini [redacted]

[redacted] ed invito alla mediazione presso [redacted] relazione amministratore e determinazione in merito alla difesa ed alla nomina di un avvocato difensore per la fase di mediazione.

2. Relazione avvocato [redacted] in ordine alla scrittura privata intervenuta tra le parti davanti all'organismo di mediazione [redacted] [redacted] (procedimento n. 555/201 in allegato alla presente convocazione) relativa al contratto preliminare, con obbligo a sottoscrivere il contratto definitivo di locazione con la [redacted] [redacted] BV entro e non oltre il 30/12/2014, deliberazione in merito all'autorizzazione all'Amministratore a sottoscrivere il contratto definitivo di locazione con la [redacted] BV.

3. In considerazione dei precedenti punti all'odg, deliberazione in ordine alla rinuncia, già precedentemente espressa. Della procedura di sfratto in corso (RG 4396/14, VI sez., Giudice Belloni Mellini)» e che «l'assemblea effettivamente tenutasi in data 15 dicembre 2014 aveva ancora una volta deliberato a maggioranza degli intervenuti (con il solo voto contrario dei condomini e odierni attori sigg. [redacted] e [redacted] di autorizzare l'amministratrice [redacted] [redacted] a concludere il contratto definitivo con la [redacted] [redacted] entro e non oltre il 30 dicembre 2014, e di rinunciare conseguentemente agli atti del giudizio di sfratto pendente nei confronti della [redacted] [redacted] innanzi al Tribunale di Roma».

In diritto, per la declaratoria di invalidità della delibera condominiale del 15 dicembre 2014, gli attori hanno dedotto sostanzialmente (al di là delle ragioni a supporto della domanda cautelare), *mutatis mutandi*, gli stessi motivi di invalidità posti a sostegno dell'impugnativa della deliberazione condominiale del 7 novembre 2014 (r.g. n. 79478/2014), come sopra già sinteticamente riportati ai punti 1), 2) e 4). In modo particolare hanno lamentato la:

- I) violazione dell'art. 1123 c.c.;
- II) violazione degli artt. 1108, comma 3, e 1139 c.c.;
- III) violazione dell'art. 1120, comma 2, c.c.;
- IV) violazione del combinato disposto degli artt. 1364 e 1418, comma 2, c.c. (nullità della delibera assembleare per indeterminatezza dell'oggetto dello stipulando contratto di locazione).

Con memoria depositata ai sensi dell'art. 183, comma 6, n.1), c.p.c., gli attori hanno denunciato la *mala gestio* dell'amministratrice di condominio [redacted] [redacted] sostenendo che la stessa abbia agito quale *falsus procurator* in ordine all'affare negoziale sul contratto di locazione tra il Condominio e la [redacted] [redacted] in violazione dei limiti del potere rappresentativo ex artt. 1387 e ss. c.c. Conseguentemente, hanno ampliato la domanda e hanno chiesto di: «- accertare e dichiarare l'illegittimità della condotta tenuta dall'amministratrice [redacted] [redacted] nel procedimento di sfratto per cessata locazione e il comportamento tenuto assimilabile al falsus procurator e all'abuso di poteri di rappresentanza a danno dei condomini attori;

- per l'effetto accertare e dichiarare l'inefficacia di tutti gli atti compiuti per i quali era necessario rispettare le norme sul mandato e la rappresentanza e adottare la diligenza attenta e idonea a non ledere i diritti degli odierni attori;

- dichiarare nullo o inefficace il contratto stipulato con [redacted] [redacted] poiché la volontà contrattuale è stata viziata da atti nulli e inefficaci compiuti da falsus procurator e con abuso di poteri di rappresentanza, con danno e lesione dei diritti della parte attorea per aver contratto rinunciando a fideiussione bancaria e concedendo diritto di superficie alla [redacted] oltre che mutare le porzioni locate e sanare atti abusivamente compiuti dalla [redacted] stessa nel corso degli anni».

**II** Si è costituito in giudizio il convenuto Condominio [redacted] il quale ha chiesto:  
«1) IN VIA PRELIMINARE: dichiarare la nullità dell'atti di citazione di impugnazione della delibera assembleare del 15 dicembre 2014 del Condominio di [redacted] Roma per la assoluta carenza dei requisiti richiesti dall'art. 163 n. 3 e n. 4 c.p.c., con ogni conseguenziale provvedimento di legge.



2) *NEL MERITO: rigettare integralmente le domande tutte come formulate dagli attori con atto di citazione notificato in data 12.01.2015 perché del tutto infondate in fatto e in diritto per le ragioni tutte sopra ampiamente argomentate ed esposte.*

3) *Con vittoria delle spese di lite e con condanna di parte attrice anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c. al risarcimento del danno per responsabilità aggravata per aver agito in giudizio con mala fede o colpa grave, con liquidazione del danno in sentenza anche in via equitativa».*

A sostegno -nel merito- del rigetto delle domande attore, il Condominio convenuto ha eccepito:

-l'infondatezza della censura attorea in ordine alla illegittima partecipazione al voto dei condomini non facenti parti della scala A, posta la natura comune del bene locato e trasferito dall'originario unico proprietario (I.N.P.D.A.I.) a tutti i singoli odierni proprietari, i quali sono succeduti nel contratto di locazione concluso il 1 marzo 1995 tra l'I.N.P.D.A.I. e la ██████████ s.p.a., nonché avuto riguardo al tenore degli artt. 2 e 3 del regolamento condominiale;

-la mancanza di pregio giuridico della tesi di controparte volta a ricondurre la locazione tra il Condominio convenuto e la società ██████████ nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1123, comma 3, c.c., onde ritenere da ripartirsi tra i condomini della sola scala A non solo le spese bensì anche gli utili derivanti dal godimento indiretto delle parti comuni serventi detta scala, in quanto volta a superare -senza addurre alcuna valida argomentazione- il regolamento condominiale di natura contrattuale, mettendo in discussione una ripartizione degli utili che è da vent'anni avvenuta tra tutti i condomini;

-l'infondatezza della tesi secondo la quale l'installazione dell'antenna telefonica dovrebbe qualificarsi quale innovazione, e/o il rapporto tra il Condominio e la ██████████ sarebbe costitutivo del diritto reale di superficie, ciò ai fini della verifica del *quorum* deliberativo richiesto dalla legge, in quanto il Condominio non ebbe a deliberare alcuna nuova installazione di antenna telefonica, ma soltanto nuove condizioni contrattuali, nonché in virtù di quella giurisprudenza che ha chiarito che la collazione sul tetto di un'antenna non possa ritenersi innovazione poiché non determina una modificazione strumentale del tetto con riguardo alla funzione che da questo i condomini traggono;

-nonché l'infondatezza della tesi per cui il rapporto tra il condominio e la ██████████ andrebbe ricondotto all'istituto di cui all'art. 952 c.c., in quanto né l'originario proprietario (I.N.P.D.A.I.) prima né il Condominio poi intesero costituire un diritto di superficie, dovendosi dare corretta interpretazione alla volontà delle parti negoziali che, nel predisporre il contratto inserendo nello stesso taluni elementi sintomatici di una data qualificazione giuridica, intesero concludere una locazione;

-la non necessità, successivamente al d.lgs. n.198/2002, delle preventiva concessione edilizia per l'installazione di una «radio base per telefonia mobile»;

-la non corrispondenza al vero della censura mossa da controparte in ordine alla mancanza di verbalizzazione dei contenuti della proposta contrattuale della ██████████ nonché della doglianza sulla conseguente indeterminatezza dell'oggetto del contratto di locazione, per esser stata la trattativa svolta oralmente e per aver l'amministratore sempre relazionato sulla stessa, nonché per esser stati discussi soltanto i punti concernenti la durata del contratto e il canone, ovvero proprio i punti oggetto di discussione assembleare del 7 novembre 2014 e sui quali venne espresso il voto.

**III** All'udienza del 1° giugno 2015, gli attori hanno reiterato la domanda cautelare di sospensione dell'impugnata delibera, la quale è stata rigettata con ordinanza emessa fuori udienza in pari data (Giudice dott. D'Avino). Contestualmente, considerata la pendenza tra le stesse parti di altra impugnativa per analoghi motivi, la causa è stata rimessa al Presidente di Sezione per gli opportuni provvedimenti. Riassegnata la causa a questo Giudice, sono stati concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c., e, in virtù del potere discrezionale assegnato al Giudicante dall'art. 274 c.c. non si è disposta la riunione del presente procedimento a quello tra le stesse parti recante r.g. n. 79478/2014.



La causa è stata istruita in via documentale, ritenuto superfluo disporsi consulenza tecnica d'ufficio, ed è stata trattenuta in decisione all'udienza del 18 ottobre 2019 con termini ai sensi dell'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

##### IV Sulla domanda di abuso dei poteri di rappresentanza

La domanda formulata dagli attori mediante il deposito della memoria ex art. 183, comma 6, n.1) è inammissibile nel presente giudizio in quanto domanda nuova, incidente in maniera determinante sull'elemento soggettivo e sugli elementi oggettivi della domanda originariamente avanzata, ossia sulle *personae*, sul *petitum* e sulla *causa petendi*.

Invero, la questione esula -a ben vedere- dal contrasto giurisprudenziale risolto dalle SS.UU. della Corte di Cassazione con sentenza n. 12310 del 15 giugno 2015, poiché l'indicata statuizione ha affrontato il tema dell'esistenza della *emendatio* o della *mutatio libelli* in ipotesi di: «"nuove" (le) domande che differiscono da quella iniziale anche solo per uno degli elementi identificativi sul piano oggettivo (petitum, causa petendi)». Diversamente, nel caso di specie, non solo vi è uno scollamento tra la domanda originaria e la domanda formulata con la prima memoria ex art. 183, comma 6, n.1), c.p.c., con riguardo agli elementi oggettivi della domanda, bensì anche con riguardo all'elemento soggettivo, atteso che la domanda nuova è stata formulata nei confronti dell'amministratrice del Condominio convenuto. Ossia, nei riguardi di un soggetto estraneo al presente giudizio. Infatti, l'amministratrice di Condominio non può dirsi parte della presente controversia, dovendosi riconoscere tale qualificazione processuale esclusivamente al Condominio quale ente di gestione degli interesse di tutti i condomini. E, per l'effetto, rivestendo l'amministratrice, [REDACTED] [REDACTED] esclusivamente la veste di rappresentante legale e processuale dell'ente di gestione, rispettivamente in base ai mandati sostanziali e processuali a lei conferiti.

Si precisa che quanto domandato dagli attori con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1), c.p.c., non può qualificarsi né domanda precisata né domanda modificata, in virtù della tripartizione operata dalla richiamata sentenza resa a Sezioni Unite. E ciò, non solo poiché si riscontra la suddetta diversità dell'elemento soggettivo della domanda, bensì anche perché la domanda in esame si aggiunge a quella originariamente formulata, essendo quindi altro riguardo a quest'ultima sul piano oggettivo, e non potendo qualificarsi quale domanda nuova ammissibile, per deroga legislativa -secondo l'insegnamento delle SS.UU.- vista l'esegesi dell'art. 183 c.p.c., in quanto non può definirsi conseguenza delle difese svolte dalla controparte.

##### V Sul primo motivo di impugnazione: violazione dell'art. 1123, comma 3, c.c.

Gli attori hanno dedotto, quale primo motivo di invalidità dell'impugnata deliberazione condominiale, la violazione dell'art. 1123, comma 3, c.c. La doglianza si fonda sul presupposto che lo stabile condominiale sia formato da due distinti corpi di fabbrica per complessive quattro scale di accesso ai rispettivi interni (particelle n. 126 e n. 174 della piantina catastale ex allegato 8 all'atto di citazione); di cui le scale A e B collocate nel fabbricato individuato con la particella n. 174, e le scale C e D collocate nel fabbricato individuato con la particella n. 126. Sicché ricorrerebbe l'ipotesi legale del c.d. "condominio parziale" di cui all'art. 1123, comma 3, c.c. Conseguentemente, gli attori hanno sostenuto l'applicazione della richiamata disposizione, concernente la ripartizione delle spese, anche nel caso, come nella specie, di ripartizione degli utili derivanti dal canone di locazione della parte comune dell'edificio servente esclusivamente a copertura di parte dello stabile condominiale, segnatamente della sola scala A, in quanto il ripetitore telefonico è installato sull'area posta a copertura del fabbricato di cui alla particella n. 174, come risultante -tra l'altro- dal regolamento condominiale. Per l'effetto, secondo la prospettazione attorea, la delibera del 15 dicembre 2014 sarebbe invalida, *sub specie* annullabilità, in quanto adottata con il voto favorevole di numerosi condomini appartenenti alle



scale B, C e D. Tanto in virtù della giurisprudenza, sia di legittimità che di merito, la quale ha statuito che in ipotesi di condominio parziale, il quale si costituisce *ex lege*, si verificano delle ricadute sul diritto di voto, avendo diritto a partecipare alla votazione concernente le parti comuni serventi una sola parte dello stabile condominiale solo i condomini che godono di tali parti (cfr. Cass. civ., sez. II, sent. n.4127 del 2 marzo 2016; Cass. civ., sez. II, sent. n. 2363 del 17 febbraio 2012; Cass. civ., sez. II, sent. n.23851 del 24 novembre 2010).

La doglianza non merita accoglimento. Invero, l'art. 1123, comma 3, c.c., in considerazione del suo tenore letterale, si riferisce esclusivamente alle spese di manutenzione relative a parti comuni per loro funzionale natura destinate a servire una sola parte del fabbricato condominiale, fermo restando la proprietà comuni di dette parti, se non diversamente disposto dal titolo (cfr. Cass. civ., sez. II, sent. n.791 del 16 gennaio 2020). Nel concetto di spese per la manutenzione non è possibile -in via interpretativa- far rientrare l'utilità derivante dal canone di locazione per la concessione in godimento di un'area comune quale il lastrico solare posto a copertura di una sola parte del fabbricato condominiale, attesa l'alterità concettuale della nozione di spese rispetto a quella di utili. Né si potrebbe, in applicazione del criterio di interpretazione analogica, sussumere gli utili nel concetto di spese ex art. 1123, comma 3, c.c., in virtù della *ratio* interamente sottesa alla menzionata disposizione. Ciò in quanto la norma è volta, come si evince dalla Relazione di accompagnamento del Ministro Guardasigilli Dino Grandi al Codice Civile del 4 aprile 1942, a disciplinare le spese della cosa comune secondo i principi di equità/ragionevolezza ed uso effettivo. Ne discende che esula dall'*intetio legis* il ricomprendere nella norma in esame la disciplina della ripartizione degli utili derivanti dalla concessione in godimento di parti comuni, derogando alla regola generale di cui all'art. 1118 c.c.

Ritenere diversamente, non solo andrebbe al di là delle ragioni di esistenza della norma, bensì causerebbe una lesione sostanziale dei diritti dei condomini appartenenti alle scale diverse da quella su cui insiste il ripetitore di telefonia mobile, negando a questi il diritto di voto su questioni delicate, poiché ad esse è sottesa la tutela del diritto alla salute di cui all'art. 32 Cost., quali l'installazione o il mantenimento dell'antenna telefonica su parti comuni dell'edificio condominiale, ovvero su parti rientranti nella loro piena titolarità.

Orbene, in merito, anche se si volesse aderire alla tesi propugnata dagli attori del condominio parziale in ipotesi di tal fatta, occorre osservare che in tali situazioni necessita bilanciare il diritto costituzionale alla salute di tutti i condomini facenti parti dell'ente di gestione, seppur composto da più scale o corpi di fabbrica, con il diritto relativo e tutto squisitamente patrimoniale dei condomini appartenenti alla scala sulla quale insiste l'antenna telefonica alla ripartizione dell'utile derivante dalla concessione in godimento di una determinata area del lastrico solare o di altre aree comuni, mediante contratto di locazione o altro negozio giuridico. Ebbene, sotto tale profilo, l'adesione ad una tesi piuttosto che ad un'altra sarebbe del tutto inconsistente, atteso che nel bilanciare le diverse situazioni giuridiche soggettive non si potrebbe che addivenire, in virtù dei principi costituzionali, a far prevalere il diritto assoluto e personalissimo dei primi sul diritto relativo e patrimoniale dei secondi. È, dunque, da riconoscersi, qualunque sia la strada argomentativa scelta, il diritto di tutti i condomini al voto su questioni attinenti a diritti costituzionali concernenti il primario bene della salute.

Giova -poi- osservare che, alla luce di quanto si esporrà nel prosieguo con particolare riferimento alla statuizione resa dalle SS.UU. con sentenza n. 8435 del 30 aprile 2020, anche ove si negasse il diritto di voto ai condomini delle scale B, C, D, graverebbe sugli attori l'onere di provare l'invalidità dell'impugnata deliberazione sotto il profilo della c.d. prova di resistenza. Ossia, sarebbe spettato agli attori dedurre in maniera circostanziata e precisa, prima, e provare, poi, la carenza di *quorum* deliberativo, considerati quali validi i soli voti dei condomini appartenenti alla scala A. Onere probatorio non ottemperato dagli attori, i quali, anche in relazione a tale ultimo aspetto, non meritano vedersi accogliere la prospettata tesi difensiva.



VI Sul secondo e terzo motivo di impugnazione: violazione degli artt. 1108, comma 3, e 1119, c.c., violazione dell'art. 1120 c.c. per mancanza del quorum deliberativo

Quali secondo e terzo motivo di invalidità dell'impugnata delibera condominiale, gli attori hanno dedotto la violazione degli artt. 1108, comma 3, 1119 e 1120, comma 2, c.c. Le doglianze, secondo la tesi attorea, troverebbero fondamento nella simulazione sia dell'originario contratto di locazione tra l'allora proprietario dello stabile condominiale, I.N.P.D.A.I., e la società [REDACTED] s.p.a., concluso nel 1995, sia del contratto che l'amministratore di condominio si è impegnato a stipulare con la società suddetta entro il 30 dicembre 2014; in quanto il rapporto intercorso tra le parti negoziali avrebbe costituito un vero e proprio diritto di superficie in favore della [REDACTED] con connessa servitù di passaggio di cavi. Conseguentemente, essendo state sia la deliberazione del 7 novembre 2014 sia quella del 15 dicembre 2014 adottate senza il consenso unanime di tutti i condomini ex art. 1108, comma 3, c.c., le stesse sarebbero invalide. Sostengono, altresì gli attori, richiamando la sentenza n. 12663 del 23 ottobre 2002 del Tribunale di Milano, che l'impugnata delibera sarebbe nulla poiché emessa in assenza di consenso unanime dei condomini, in quanto volta ad autorizzare l'amministratore condominiale alla stipula di un contratto con una società di telefonia per l'installazione di una "stazione radio-base" su parte comune dell'edificio. Ovvero, annullabile per non esser stati preventivamente edotti i condomini dei possibili rischi che possono derivare alla salute dall'emissione di onde elettromagnetiche, senza aver potuto conseguentemente valutarne in maniera consapevole i rischi. Ovvero ancora, invalida poiché consistente in una «immolazione lesiva del decoro architettonico dell'edificio, idonea a determinare il deprezzamento conseguente all'incertezza scientifica e alla diffusa diffidenza soggettiva circa le conseguenze per la salute derivanti da una persistente esposizione ad emissioni elettromagnetiche come quelle derivanti dalle antenne per telefonia cellulare».

Orbene, i lamentati motivi di impugnazione trovano soluzione nella sentenza n. 8435 del 30 aprile 2020 resa dalle SS.UU. con la quale la Corte della nomofilachia ha enunciato i seguenti principi di diritto, che qui si riportano per completezza e facilità argomentativa:

«I) Il programma negoziale con cui il proprietario di un lastrico solare intenda cedere ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenervi per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con il diritto per il cessionario di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto, ed asportare il medesimo alla fine del rapporto, può astrattamente essere perseguito sia attraverso un contratto ad effetti reali, sia attraverso un contratto ad effetti personali. La riconduzione del contratto concretamente dedotto in giudizio all'una o all'altra delle suddette categorie rappresenta una questione di interpretazione contrattuale, che rientra nei poteri del giudice di merito.

II) Lo schema negoziale a cui riferire il contratto con il quale le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti reali è quello del contratto costitutivo di un diritto di superficie, il quale attribuisce all'acquirente la proprietà superficaria dell'impianto installato sul lastrico solare, può essere costituito per un tempo determinato e può prevedere una deroga convenzionale alla regola che all'estinzione del diritto per scadenza del termine il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione. Il contratto con cui un condominio costituisca in favore di altri un diritto di superficie, anche temporaneo, sul lastrico solare del fabbricato condominiale, finalizzato alla installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, richiede l'approvazione di tutti i condomini.

III) Lo schema negoziale a cui riferire il contratto con il quale le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti obbligatori è quello del contratto atipico di concessione ad aedificandum di natura personale, con rinuncia del concedente agli effetti dell'accessione. Con tale contratto il proprietario di un'area concede ad altri il diritto personale di edificare sulla stessa, di godere e disporre dell'opera edificata per l'intera durata del rapporto e di asportare tale opera al termine del rapporto. Detto contratto costituisce, al pari del diritto reale di superficie, titolo idoneo ad impedire l'accessione ai sensi dell'art. 934 c.c., comma 1. Esso è soggetto alla disciplina dettata, oltre che dai patti negoziali, dalle norme generali contenute nel titolo II del libro IV del codice civile (art. 1323





c.c.), nonché, per quanto non previsto dal titolo, dalle norme sulla locazione, tra cui quelle dettate dall'art. 1599 c.c. e art. 2643 c.c., n. 8. Il contratto atipico di concessione ad aedificandum di natura personale stipulato da un condominio per consentire ad altri la installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, sul lastrico solare del fabbricato condominiale richiede l'approvazione di tutti i condomini solo se la relativa durata sia convenuta per più di nove anni».

Alla luce di tali principi, la soluzione della presente controversia deve prendere le mosse dalla qualificazione giuridica ad opera di questo Giudice sia del contratto stipulato tra l'I.N.P.D.A.I. quale originario proprietario dell'attuale stabile condominiale e la [REDACTED] s.p.a., sia del contratto stipulato nelle more del presente giudizio tra il Condominio convenuto e la suddetta società di telefonia attualmente denominata "[REDACTED] s.p.a.", onde ricondurre il rapporto costituito al diritto reale o al diritto personale di godimento. Ebbene, dall'analisi del primo contratto menzionato, stipulato in data 20 marzo 1995, è emerso:

- a) che le parti denominarono il contratto quale "locazione" avente ad oggetto una porzione di fabbricato di proprietà dell'I.N.P.D.A.I. sita in Roma alla via [REDACTED] e precisamente parte del locale lavatoio;
- b) che lo scopo della locazione era la realizzazione sull'immobile di una stazione radio base mediante l'installazione di strutture, antenne ed apparecchiature radio di bassa potenza per la diffusione via radio di un segnale radiotelefonico;
- c) che l'esecuzione dei lavori per dette installazioni era subordinata al rilascio delle autorizzazioni da parte delle competenti Autorità amministrative;
- d) che si determinò la durata del contratto in anni sei ex art. 27 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, con decorrenza dal 1 marzo 1995;
- e) che si convenne un canone di locazione annuo pari a dieci milioni di Lire, da corrispondersi in rate semestrali anticipate di cinque milioni di Lire;
- f) che le spese per rendere e mantenere la porzione dell'immobile locata idonea allo scopo si posero interamente in capo alla [REDACTED] s.p.a.;
- g) che si costituì una fidejussione bancaria di tre milioni di Lire a titolo di deposito cauzionale di durata pari alla durata del contratto di locazione;
- h) che si convenne l'applicazione della legge n.392 del 1978, per quanto non espressamente previsto dal regolamento contrattuale.

Parimenti, dall'esame del secondo contratto menzionato, concluso in data 21 gennaio 2015, è emerso:

- i) che le parti premettevano e davano atto che tra esse era intercorso rapporto contrattuale di locazione ad uso non abitativo avente ad oggetto parte dell'immobile sito in Roma alla via [REDACTED] e precisamente locale ex lavatoio della scala A di circa 13 mq ed il torrino sovrastante, area non censibile insistente sulla particella catastrale n. [REDACTED] foglio [REDACTED] registrato a Roma il 20 marzo 1995, per la durata di sei anni rinnovabile per altri sei;
- j) che il Condominio, quale parte locatrice subentrante all'originario contratto in virtù di atto di trasferimento immobiliare, inoltrava alla "[REDACTED] s.p.a." regolare e tempestiva comunicazione scritta recante la volontà di non rinnovare il contratto alla scadenza del 1 marzo 2013; che la locatrice manifestava interesse alla continuazione del rapporto negoziale, sicché si rendeva disponibile a corrispondere un canone di locazione maggiorato, pari a diciannovemila Euro annui; e che, in virtù di tale offerta, le parti addivenivano alla stipula di un «nuovo contratto novativo e sostitutivo del precedente contratto del 20 marzo 1995»;
- k) che l'oggetto della locazione del contratto concluso in data 21 gennaio 2015, ovvero la porzione di immobile, è identica a quella oggetto della locazione di cui al contratto del 20 marzo 1985 (cfr. art. 1, ult. comma del secondo contratto di locazione);
- l) che si fissava la durata contrattuale in anni sei a decorrere dal 1 febbraio 2015 ex art. 27 della legge c.d. sull'equo canone, con tacita rinnovazione per altri sei anni salvo disdetta con preavviso di almeno dodici mesi dalla scadenza, e con facoltà della parte locatrice di esercitare il diniego di rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della menzionata legge;



- m) che si conveniva un canone annuo pari ad Euro diciannovemila, da corrispondere in due rate semestrali anticipate di Euro novemilacinquecento;
- n) che all'art. 4 si prevedeva: «*La porzione di immobile è concessa in locazione per le motivazioni di cui al comma b) della premessa e principalmente per realizzare e fornire il pubblico servizio di comunicazioni elettroniche nell'area che costituisce l'obiettivo del "servizio radio". /Le parti convengono, pertanto, che il diritto della Condutrice di installazione, esercizio, funzionamento, mantenimento, innovazione tecnologica ed adeguamento dell'impianto è per la stessa Condutrice motivo essenziale del contratto per tutta la durata dello stesso. /[...] Rimane inteso che il diritto di posizionare e mantenere i cavi e le strutture di cui sopra trova titolo nel presente contratto ed è strettamente correlato alla funzionalità dell'impianto. Al termine della occupazione della porzione di immobile, la Condutrice provvederà a propria cura e spese, nei tempi tecnici strettamente necessari, alla rimozione dell'impianto, degli accessori e di quant'altro installato o posizionato, salva la possibilità per le parti di concordare che la locatrice trattenga una parte dei beni presenti sui luoghi».*

Da tanto si deduce, secondo l'insegnamento reso dalle SS.UU. nel citato provvedimento, che le parti negoziali hanno, sin dalla stipula dell'originario contratto, inteso concludere una locazione ad uso non abitativo. Infatti, non solo la denominazione data dalle parti ai negozi, quanto gli specifici elementi in essi contenuti, inducono a ritenere che la volontà negoziale sia stata univoca nel voler porre in essere un rapporto relativo, ovvero nel voler costituire un diritto personale di godimento.

Dirimente, in merito, appare quanto pattuito all'art. 4 del contratto concluso il 21 gennaio 2015, riportata *sub n)*, ove emerge in maniera nitida l'interesse della condutrice al godimento dell'area oggetto del contratto al solo scopo di poter fornire il servizio di radio-telefonia. Talché, nel caso di specie, risulta essere presente l'interesse del beneficiario dell'area condominiale concessa in godimento alla disponibilità di un luogo ove installare e mantenere il ripetitore telefonico. Sul punto, le SS.UU. hanno argomentato:

«23.1. Nel contratto volto a consentire la installazione di un ripetitore sul lastrico di un palazzo condominiale l'interesse principale del beneficiario non cade, per contro, sull'acquisizione di una generica possibilità di costruire, bensì sull'acquisizione della disponibilità di un luogo ove installare il ripetitore. Va sottolineato, infatti, che l'utilità che un ripetitore fornisce non discende dalla sua natura di costruzione, ma dalla sua posizione topografica; esso viene fissato al lastrico per ovvie ragioni di stabilità e sicurezza, ma potrebbe svolgere la propria funzione anche se fosse semplicemente poggiato sull'impiantito.

23.2. Può quindi affermarsi che, nell'accordo con cui una compagnia di telecomunicazioni acquisisce il diritto di collocare per un certo tempo un proprio ripetitore sul lastrico di copertura di un edificio, il profilo di interesse principale del beneficiario del diritto cade, in sostanza, sul godimento dell'area (di quella specifica area, che si trova in quel determinato punto dello spazio che risulta funzionale alla ripetizione del segnale); cosicché vengono in primo piano, nello schema negoziale, proprio quegli elementi che, come osservato nel paragrafo 23, nel contratto costitutivo del diritto reale di superficie sono destinati a restare sullo sfondo, vale a dire le caratteristiche della costruzione dedotta in contratto (il contratto è funzionale all'installazione di un ripetitore, non di altri manufatti, e le caratteristiche tecniche del ripetitore sono vincolate dalle previsioni del titolo abilitativo di cui al D.Lgs. n. 259 del 2003, art. 87); la determinazione della durata del rapporto; il diritto del beneficiario di asportare il ripetitore alla cessazione del rapporto contrattuale.

23.3. Dalle considerazioni fin qui svolte discende quindi, in definitiva, che il contratto avente ad oggetto la concessione totale o parziale, a titolo oneroso, del godimento del lastrico solare di un fabbricato, allo scopo di consentire al concessionario l'installazione di un ripetitore di segnale, del quale il medesimo concessionario abbia la facoltà di godere e disporre nel corso del rapporto e di asportarlo al termine del rapporto, va ricondotto - in mancanza di indicazioni di segno contrario suggerite dall'interpretazione del singolo contratto allo schema; concessione soggetta, oltre che ai



*patti negoziali, alle norme generali contenute nel titolo II del libro IV del codice civile (art. 1323 c.c.), nonché, per quanto non previsto dal titolo, alle norme sul contratto tipico di locazione».*

Risultano altresì esser presenti tutti gli indici sintomatici enucleati dalle SS.UU. al fine di fornire al giudice del merito una guida per l'esatta qualificazione del rapporto; quali: il *nomen iuris*, la durata (sei anni rinnovabili tacitamente per ulteriori sei anni salva disdetta), la disciplina enucleata contrattualmente e il rifarsi alla legge n. 392 del 1978 volta a disciplinare le locazioni, la previsione di un canone annuo da corrispondere mediante due rate semestrali anticipate, gli obblighi e le spese gravanti sulla cessionaria/conduttrice, la forma del contratto quale scrittura privata registrata e la mancanza di trascrizione, il comportamento delle parti *post* conclusione del primo contratto con particolare riferimento all'invio della comunicazione recante la volontà di non rinnovare il contratto, nonché alla vicenda relativa al giudizio di sfratto successivamente rinunciato.

Conseguentemente, destituite di fondamento sono le doglianze attoree in disamina, atteso che la deliberazione condominiale volta alla stipulazione, così come alla rinnovazione di un contratto di locazione di durata non superiore ai nove anni, essendo stata qualificata dalla giurisprudenza di legittimità come attività di amministrazione ordinaria della cosa comune al fine del suo c.d. godimento indiretto, non è soggetta alla regola del consenso unanime di cui all'art. 1108, comma 3, c.c. Ebbene, nel caso di specie, entrambi i contratti esaminati, non solo non possono dirsi simulati in quanto non dissimulanti la costituzione di un diritto reale, *sub specie* diritto di superficie; bensì non possono nemmeno dirsi locazioni ultra-novennali, atteso che, ai fini della durata di un contratto, occorre considerare la sua naturale scadenza, senza inserire nel calcolo temporale l'eventuale sua rinnovazione, la quale si pone quale momento del tutto eventuale, connesso a talune facoltà che la legge o il contratto riconosce alle parti negoziale.

Parimenti sono destituiti di fondamento, alla luce della richiamata statuizione a SS.UU., i rilievi effettuati dagli attori con riguardo all'applicabilità dell'art. 1120 c.c. all'antenna di telefonia quale installazione rientrante nel concetto di innovazione; nonché in relazione alla costituzione di una servitù di passaggio di cavi.

Invero, sulla prima questione la Corte di Cassazione ha chiarito che la disciplina dell'art. 1120 c.c. non rileva nelle controversie come quella per cui è causa, atteso che il detto articolo considera l'innovazione, alla quale certamente è riconducibile l'antenna telefonica in quanto parzialmente modificativa della destinazione d'uso della superficie su cui insiste, per regolamentare le spese ad essa relative nell'ipotesi in cui sia lo stesso Condominio a provvedere all'installazione innovativa. Diversamente, in ipotesi di concessione in godimento di un'area condominiale a terzi, l'installazione innovativa è realizzata a spese del terzo cessionario del godimento dell'area, ossia del lastrico solare; con la conseguenza che la vicenda va considerata alla stregua di un atto di ordinaria amministrazione, quale godimento indiretto della cosa comune, e pertanto rientrante nell'ambito di applicazione dell'art. 1108, comma 3, c.c.

Con riguardo, invece, alla tesi della costituzione del diritto di servitù di passaggio di cavi, si osserva che nel caso di specie la volontà delle parti ha inequivocabilmente escluso la configurazione di tale istituto. Infatti, come si è esposto *sub n)*, mediante il contratto concluso nel 2015 le parti hanno precisato che il passaggio dei cavi è connesso in via esclusiva al titolo contrattuale, sicché in esso rinvia la sua causa di esistenza. A ciò si aggiunga, che le citate SS.UU. si sono espresse anche su tale questione, statuendo l'impossibilità dell'esistenza di una servitù per mancanza dell'alterità della titolarità dei fondi quale presupposto essenziale per la configurazione della servitù in virtù del principio di c.d. cooperazione fondiaria per il quale l'istituto è stato previsto. Detto presupposto essenziale non viene meno nelle ipotesi contemplate dall'art. 1056 c.c., a cui è possibile ricondurre la c.d. servitù di passaggio di cavi, né viene meno per opera delle leggi speciali che hanno disciplinato i casi, a titolo esemplificativo, di passaggio dei fili delle reti di telefonia fissa.

Concludendo, con riguardo al secondo e al terzo motivo di ricorso, si rileva che le censure mosse sono infondate in quanto il rapporto giuridico instaurato tra il Condominio convenuto, e prima



ancora l'IN.P.D.A.I. quale originario proprietario dello stabile condominiale, e la [redacted] già "[redacted] s.p.a.", ha costituito un rapporto relativo personale di godimento, di durata inferiore ai nove anni; e non un diritto reale *sub specie* diritto di superficie, che va ricondotto all'ammissibile figura nell'ordinamento italiano del contratto atipico di concessione *ad aedificandum* ad effetti obbligatori; la quale rinviene la propria disciplina, per quanto non espressamente previsto dalle parti negoziali, vista l'identità di *ratio* e di interessi sottesi, nel contratto tipico di locazione nonché nelle norme generali in materia negoziale del codice civile.

**VII** *Sul quarto motivo di impugnazione: violazione del combinato disposto degli artt. 1346 e 1418, comma 2, c.c. (nullità delle delibera assembleare per indeterminatezza dell'oggetto dello stipulando contratto locatizio)*

Con il quarto motivo di ricorso, gli attori hanno lamentato la violazione del combinato disposto degli artt. 1346 e 1418, comma 2, c.c., poiché dal verbale di assemblea del 15 dicembre 2014 non risulta alcuna verbalizzazione in merito alla descrizione della proposta contrattuale della "[redacted] s.p.a.". Parte attrice ha sostenuto che tale mancanza non possa essere colmata dalla allegazione all'avviso di convocazione della medesima assemblea di copia dell'accordo raggiunto tra il Condominio e la "[redacted] s.p.a." in sede di mediazione, bensì soltanto dalla bozza dello stipulando contratto contenente tutti i requisiti essenziali del negozio ai sensi dell'art. 1346 c.c. Gli attori hanno dedotto -altresi- l'assenza nelle verbalizzazioni delle assemblee del 7 novembre e del 15 dicembre 2014 di tutti gli elementi essenziali alla stipulazione, essendosi discusso solamente dell'ammontare del canone annuo e della durata contrattuale. In via ulteriore, hanno rappresentato l'impossibilità di determinare con esattezza le porzioni immobiliari condominiali oggetto di concessione alla "[redacted] s.p.a." non potendosi ritenere che tale carenza possa essere colmata mediante un implicito riferimento alle previsioni del precedente contratto, in virtù dell'importanza e della delicatezza dell'oggetto negoziale.

Il motivo è infondato. Invero, l'oggetto del contratto che il Condominio ha successivamente stipulato con la "[redacted] s.p.a." il 21 gennaio 2015 è sufficientemente rappresentato sia nei punti all'ordine del giorno della comunicazione di convocazione assembleare del 7 novembre 2014, sia di quella del 15 dicembre 2014. Dall'esame delle comunicazioni di convocazione non emerge nessuna lesione al diritto di informazione dei condomini, strumentale ad una loro consapevole partecipazione all'assemblea. In particolare, dalla lettura dei tre punti all'ordine del giorno della convocazione per l'assemblea del 15 dicembre 2014, emerge con chiarezza quale sarebbe stato l'oggetto della discussione e della deliberazione, in quanto sono stati sufficientemente indicati gli elementi conoscitivi delle questioni da affrontare in relazione alla sinteticità che naturalmente contraddistingue comunicazioni di tal fatta. In merito, questo Tribunale, sez. V, con sentenza n. 7650 del 26 maggio 2020, ha statuito: « *Al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore* ». Tale principio trova applicazione anche nel caso di specie, per il quale si rileva la correttezza in ordine al diritto di informazione dei condomini dei punti all'ordine del giorno per esser stata indicata la materia oggetto di deliberazione assembleare in maniera analitica. Infatti, nella comunicazione richiamata sono indicati i nomi delle parti contrattuali, la qualificazione giuridica che le parti hanno dato al negozio, il termine ultimo di sottoscrizione del contratto definitivo in virtù di quanto convenuto nel contratto preliminare.

Per quanto concerne il profilo dell'indeterminatezza dell'oggetto del contratto ai sensi dell'art. 1346 c.c., si osserva che tale questione non è sovrapponibile a quella esaminata poc'anzi e relativa al



diritto di informazione dei condomini ai fini di una consapevole deliberazione. La doglianza, sotto tale visuale, non ha pregio giuridico, atteso che, nel lamentare la violazione dell'art. 1346 c.c., gli attori deducono fatti a supporto della lesione al diritto di informazione dei condomini, i quali -a bene vedere- nulla hanno a che fare con la violazione del requisito di determinatezza dell'oggetto del contratto richiesto dal codice civile. Invero, per tale aspetto, fosse o meno valida la deliberazione, ove l'oggetto del contratto fosse realmente indeterminato risulterebbe nullo il contratto, al di là di qualsivoglia discussione sulla validità della deliberazione assembleare. Lo scrutinio inerente al profilo di determinatezza oggettuale del contratto non può essere valutato in relazione a quanto risulta dal verbale di assemblea, atteso anche il principio di sinteticità e di essenzialità che orienta tale verbalizzazione, bensì mediante l'analisi del testo contrattuale e della volontà delle parti in relazione alle trattative intercorse tra le stesse. Pertanto, dall'analisi del contratto stipulato il 21 gennaio 2015 non emerge nessun profilo di nullità negoziale per carenza di determinatezza dell'oggetto, essendo stata sufficientemente individuata la parte condominiale concessa in locazione alla società di telefonia (cfr. art. 1 del contratto di locazione, v. allegato 6 del fascicolo di parte convenuta, così come riportato *sub i*)).

A ciò si aggiunga che i rilievi fattuali dell'intera vicenda dedotta in causa sostengono l'infondatezza delle censure in disamina. Infatti, i condomini erano ben edotti dell'esistenza del contratto, o comunque avrebbero potuto esserlo usando l'ordinaria diligenza, atteso che sono subentrati nell'originario contratto di locazione in seguito al trasferimento in loro favore della proprietà delle singole unità immobiliari ad opera dell'allora unico titolare I.N.P.D.A.I. Nonché per la circostanza di tutta evidenza, come si può apprendere dalle riproduzioni fotografiche della facciata dello stabile condominiale, che l'antenna è ben visibile a chiunque direzioni lo sguardo verso la facciata dell'edificio condominiale. Inoltre, per esser stata la vicenda contrattuale oggetto di plurime discussioni e deliberazioni assembleari, oltre che riguardante numerosi atti processuali, dei quali tutti si ha contezza in virtù delle allegazioni documentali prodotte dalle parti in causa.

Per tutte le argomentazioni sin qui esposte, i motivi di impugnativa della delibera assembleare del 15 dicembre 2014 sono infondati. Risulta, per l'effetto, assorbita la correlativa domanda attorea di risarcimento dei danni, la quale è ontologicamente conseguente al riconoscimento della fondatezza di almeno uno dei motivi di impugnativa, cosa che non si è verificata nel caso di specie. Sul punto, giova altresì osservare che, anche qualora uno solo dei motivi di impugnativa fosse stato ritenuto fondato, la domanda risarcitoria necessitava di congruo sostegno probatorio, del tutto mancante nel caso di specie, non potendosi ritenere che in tali ipotesi sia configurabile un danno *in re ipsa*.

#### **IX** Sulla condanna alle spese e sulla domanda ex art. 96 c.p.c.

Premesso che i motivi di impugnativa della deliberazione dell'assemblea condominiale del 15 dicembre 2014 non hanno trovato accoglimento, e che dunque parte attrice risulta del tutto soccombente sotto tale profilo, si rileva, in relazione alla domanda di risarcimento del danno per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. formulata da parte convenuta, che la stessa appare una mera "clausola di stile", non supportata da nessun elemento giuridico e fattuale per il quale possa meritare di essere accolta. Infatti, sebbene sussista il presupposto legislativo della condanna alle spese della controparte, il Condominio convenuto nulla ha dedotto circa l'esistenza dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave, necessario al fine di addivenire ad una tale pronuncia di condanna. Né può essere accolta la domanda di liquidazione del danno in via equitativa ex art. 96, comma 3, c.p.c., in quanto non si riscontra in capo agli attori nessuna condotta di abuso dello strumento processuale giustificativa di tale sostanziale sanzione. Pertanto, la domanda di risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. va rigettata.

Le spese seguono il principio di soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c.; dunque vengono poste in capo agli attori in quanto parte totalmente soccombente nel presente giudizio e vengono liquidate come in dispositivo, in applicazione dei criteri medi ex D.M. n.55/2014 e successive modificazioni.



Sentenza n. 14619/2020 pubbl. il 22/10/2020  
RG n. 1630/2015  
Repert. n. 14653/2020 del 22/10/2020

**P.Q.M.**

il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Fabiana Corbo, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al n. 1630/2015, promossa da [REDACTED] e [REDACTED] contro Condominio di [REDACTED],

- dichiara inammissibile la domanda di responsabilità nei confronti dell'amministratrice del Condominio convenuto;
- rigetta tutte le domande attoree;
- rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c.;
- condanna gli attori, [REDACTED] in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi € 5.000,00 (di cui € 4.763,00 per compenso defensionale ed € 337,00 per esborsi, comprensivi di contributo unificato), oltre rimborso forfettario al 15% per spese generali ed I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Roma, 9 agosto 2020

Il Giudice  
dott.ssa Fabiana Corbo

Provvedimento redatto con la collaborazione del Magistrato ordinario in tirocinio Adelia Tomasetti

