



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n 55313/2020, trattenuta in decisione all'udienza del 19 gennaio 2022 e vertente

TRA

██████████ e ██████████ elettivamente domiciliati in Roma Largo ██████████ n. ██████████ presso lo studio dell'avv.to ██████████ che li rappresenta e difende per procura in atti.

- ATTORI -

E

Condominio di via ██████████ - ██████████ in Roma, in persona dell'Amministratore pro tempore elettivamente domiciliato in Roma in Piazza ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per procura in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 19 gennaio 2022 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, ██████████ e ██████████ proprietari di una unità immobiliare ubicata all'interno del Condominio di via ██████████ - ██████████ composto da palazzine e villini indipendenti tra loro, hanno impugnato le delibere assembleari del 28 novembre 2019 e del 13 febbraio 2020, assunte dal Condominio di Via ██████████ con riferimento, rispettivamente ai punti 9 e 4 degli ordini del giorno avendo l'assemblea deliberato il 28 novembre 2019 la costituzione di un fondo cassa di euro 60.000,00 da ripartire fra i condomini secondo i millesimi di proprietà finalizzato a ripianare debiti condominiali derivanti dalla morosità di alcuni condomini ed avendo lo stesso consesso assembleare deciso in data 13 febbraio 2022 di confermare la ripartizione del fondo cassa tra tutti i condomini senza distinzione di palazzina come già deliberato nella precedente assemblea del 28/11/2019.

Gli attori hanno contestato tali determinazioni per violazione dell'art. 1135 comma 1, n. 4, c.c.: assumendo la mancanza di disposizioni che consentano la possibilità di costituire un fondo cassa per ripianare situazioni di difficoltà finanziaria, peraltro riferibili a condomini di distinte entità condominiali ed hanno altresì rilevato che la delibera istitutiva del fondo cassa aveva adottato un criterio di ripartizione contrario al disposto di cui all'art. 1123 comma 2, c.c. nella parte in cui prevede che *"se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in*



proporzione dell'uso che ciascuno può farne". Hanno al riguardo evidenziato che l'assemblea, nel suddividere tra tutti i condomini l'intera spesa per l'accantonamento del fondo cassa, senza quindi distinguere la ripartizione a seconda della tipologia di spesa, non aveva previsto che i debiti relativi alle singole palazzine dovessero ricadere esclusivamente sui condomini delle stesse.

Si è costituito il Condominio eccependo la tardività dell'opposizione.

Nel merito ha rilevato che l'esigenza di costituire il fondo cassa era stata dettata dalla esigua liquidità delle casse condominiali nonchè dal pericolo di pregiudizio derivante dal pericolo di interruzione di servizi essenziali condominiali. Ha altresì sostenuto la necessità di dare ulteriore impulso alle azioni giudiziarie già avviate nei confronti dei condomini morosi.

Ha inoltre sostenuto il carattere provvisorio del *fondo cassa morosi* ed ha poi escluso l'esistenza di spese riferibili a servizi destinati solo a parte dei condomini o solo alla salvaguardia e manutenzione di specifiche palazzine.

Nell'escludere pertanto che le deliberazioni contestate avessero gravato tutti i condòmini di un debito imputabile soltanto a pochi di loro - essendo il *fondo cassa morosi* destinato al fronteggiare spese inerenti a servizi comuni da ripartire fra tutti i condòmini in base ai millesimi di proprietà - ha concluso per il rigetto delle domande.

Motivi della decisione

Dal verbale assembleare del 28 novembre 2019 emerge che l'amministratore, dopo aver illustrato le situazioni di morosità e le azioni di recupero in corso, aveva comunicato che la morosità complessiva ammontava a circa 90.000 euro oltre all'aggravio derivante dai ritardi nei pagamenti di un certo numero di condomini esposti per circa 20.000 euro. Nel rilevare inoltre che la mancanza di circa 110.000 euro di cassa avrebbe messo a serio rischio il pagamento dei fornitori che avrebbero potuto quindi sospendere le loro forniture aveva chiesto la costituzione di un fondo Cassa di 60.000 euro da ripartire fra i condomini secondo i millesimi di proprietà.

Tale proposta era stata approvata all'unanimità con ripartizione del fondo in base ai millesimi di proprietà.

Nella successiva assemblea del 13 Febbraio 2020 era stata confermata la ripartizione del fondo cassa tra tutti i condomini senza distinzione di palazzina come già deliberato nella precedente assemblea del 28 novembre 2019.

E' a questo punto da rilevare che gli attori - come dagli stessi evidenziato - erano presenti all'assemblea del 28 novembre 2019 essendo rappresentati da altro condomino all'uopo delegato e che in tale sede l'istituzione del fondo cassa e la relativa ripartizione erano stati approvati all'unanimità e quindi con il voto favorevole degli stessi attori.

Ne deriva che l'opposizione avverso la delibera del 28 novembre 2019 istitutiva del fondo cassa è inammissibile ai sensi dell'art.1137 c.c. in quanto oltre ad essere stata formalizzata tardivamente (con citazione notificata nel mese di ottobre 2020) è stata proposta da condomini che non erano assenti, dissenzienti o astenuti. Né può ritenersi che gli attori siano stati rimessi in termini ai fini di poter rimettere in discussione la deliberata istituzione del Fondo Cassa avendo proposto tempestiva opposizione alla successiva delibera del 13 febbraio 2020. E' infatti da considerare che all'assemblea del 13 febbraio 2020 in consesso si era limitato a confermare la ripartizione del fondo già istituito nei termini già deliberati (secondo i millesimi di proprietà).

E' del resto da considerare che l'odierna opposizione - come descritta in fatto - non investe alcun profilo di nullità della delibera in questa sede impugnata dovendo al riguardo essere anche ricordato che, come da ultimo statuito dalle SSUU della Suprema Corte con sentenza 9839/2021, l'art. 1137 c.c. sottopone inequivocabilmente al regime



dell'azione di annullamento, senza distinzioni, tutte "le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale"; ciò vuol dire che, secondo la disposizione in esame, sono annullabili non solo le deliberazioni assembleari che presentano vizi di forma, afferenti cioè alle regole procedurali dettate per la loro formazione, ma anche quelle che presentano vizi di sostanza, afferenti al contenuto del deliberato.

E' stato al riguardo ricordato «la preoccupazione del legislatore di assicurare la certezza dei rapporti giuridici di una entità così complessa, come il condominio degli edifici, spiega perché la relativa disciplina normativa sia improntata a un chiaro favore per la stabilità delle deliberazioni dell'assemblea dei condòmini, che sono efficaci ed esecutive finché non vengano rimosse dal giudice (art. 1137, terzo comma, cod. civ.)» e perché, nel completo silenzio normativo, le sole ipotesi di nullità radicale di tali deliberazioni – ricavabili, pur sempre, dal sistema – siano assolutamente residuali e, cioè, quelle di: 1) «*mancaza originaria degli elementi costitutivi essenziali*» (una parvenza di volontà deliberante; un oggetto; una causa e la forma scritta sub specie di "verbale"), di guisa che l'atto che si pretenda di ricondurre al modello legale si riveli, invece, affetto da un'insanabile deficienza strutturale (o perché adottato senza la votazione dell'assemblea o perché privo di un contenuto determinato o almeno determinabile o di una ragione giustificativa meritevole di tutela o, infine, perché non risultante dal verbale); 2) «*impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico*» (perché quanto deliberato sia fisicamente inattuabile o esuli completamente dalle attribuzioni dell'assemblea); 3) «*illiceità*» (a norma dell'art. 1343 cod. civ., perché quanto deliberato risulti contrario a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume).

All'infuori di tali circoscritte ipotesi, invece, «deve ritenersi che ogni violazione di legge determina la mera annullabilità della deliberazione», denunziabile giudizialmente «solo nei modi e nei tempi di cui all'articolo 1137 cod. civ.». Pertanto, in particolare, «le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea», quali «quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale» in relazione all'oggetto» e «quelle affette da vizi formali» – derivanti dalla «violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari» e – «attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea» non possono che essere considerate annullabili e, perciò, in quanto tali, non possono essere ritenute inefficaci in via meramente incidentale (in assenza, cioè, di un'esplicita domanda e se non con apposita pronuncia al riguardo)

Nel caso concreto sono da escludere vizi suscettibili di rilievo sia sotto il profilo della nullità che sotto quello della annullabilità, ciò per quanto di ragione.

Con riguardo al c.d. "*fondo cassa morosi*", la Suprema Corte ha ritenuto che, nei casi di effettiva urgenza, sia sufficiente, per deliberare la costituzione del fondo morosi, la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile. La S. Corte (sentenza 5 novembre 2001, n. 13631) ha osservato che «in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità quale espressione dell'autonomia negoziale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente aver luogo secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'articolo 1123 del Codice civile e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condòmini non morosi il debito delle quote condominiali dei condòmini morosi e tuttavia, in ipotesi d'effettiva improrogabile urgenza di trarre *aliunde* le somme necessarie, come nel caso d'aggressione *in executivis* da parte di creditori del condominio, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare con la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, si tenda a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione d'un fondo cassa ad hoc tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti



dei condomini tutti, esposti, dal vincolo di solidarietà passiva operante *ab externo*, alle azioni dei terzi».

E dunque sarebbe legittima la costituzione del fondo cassa per il pagamento delle quote dei morosi in ipotesi di effettiva ed improrogabile urgenza, e con il voto favorevole dei condomini che rappresentano la maggioranza degli intervenuti in assemblea (Cass. 13631/2001, n. 9083/2014), con rideterminazione secondo criteri millesimali delle quote di partecipazione al fondo cassa.

Avuto riguardo a tali principi sussistevano nel caso concreto i motivi di urgenza che hanno giustificato l'istituzione del fondo cassa anche in assenza del consenso di tutti i condomini avendo il condominio convenuto documentato una situazione di ingente morosità da parte dei condomini - come emergente dai numerosi decreti ingiuntivi ed atti di pignoramento allegati in sede di seconda memoria istruttoria - nonchè la necessità di dover sopportare ingenti esborsi per la gestione dei servizi comuni a tutti i condominio di un super condominio composto da numerose palazzine e villini, struttura questa che, a fronte di una situazione di morosità di circa euro 110.000,00, aveva costi di esercizio estremamente rilevanti (il condominio per l'esercizio 2018 - 2019 aveva presentato un consuntivo di euro 556.904,04 ed un consuntivo riscaldamento di euro 159.918,60).

Le opposizioni sono pertanto infondate anche nel merito.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in favore del procuratore del Condominio dichiaratosi antistatario.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede;

- rigetta le domande proposte [redacted] e [redacted] nei confronti del Condominio di via [redacted] - '[redacted]' in Roma;
- condanna gli attori in solido al pagamento delle spese di lite in favore del condominio che si liquidano in euro 7.795,00 per compensi, oltre accessori come per legge. Tali spese sono da distrarsi in favore dell'avv.to [redacted] che si è dichiarato antistatario.

Così deciso in Roma il 09/05/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

