

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 49647 del Ruolo Generale per l'anno 2020, TRA C****I G****O (C.F. F****V), elettivamente domiciliato in Roma, Via C****A n. 109 presso lo studio dell'Avv. G****i T****o. come da procura in atti
ATTORE

E

CONDominio DI VIA R****E N. 185 ROMA (C.F. 97738090584), elettivamente domiciliato in Roma, Via Po n. 22 presso lo studio degli Avv. ti D****A A****A e D****H G****o, come da procura in atti

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato C****I G****O ha convenuto in giudizio il Condominio di Via R****E n. 185 in Roma chiedendo, previa sospensiva, di accertare e dichiarare l'invalidità, nullità, annullabilità e comunque l'illegittimità ed inefficacia della delibera del 27.02.2020.

Ha premesso di essere proprietario di porzioni immobiliari adibite a negozio, site in Roma, Via Urbana n. 138/140 facenti parte del Condominio di Via R****E n. 185 e che in data 27.2.2020 si teneva (in seconda convocazione) l'assemblea dei condomini chiamata a decidere sul seguente ordine del giorno: 1) Azione legale nei confronti del Condominio C****I G****O Tribunale ordinario di Roma r.g.n. 22193/2016. S****E A) R****a delle decisioni assunte con la delibera del 06 febbraio 2014 con cui veniva deliberata all'unanimità dei presenti di intraprendere un'azione legale nei confronti del sig. G****O per il ritorno in possesso delle parti comuni arbitrariamente sottratte al Condominio. S****E B) F****I dell'incarico agli F****O nominati D****A A****A e D****H G****o del Foro di Roma e R****a dell'attività svolta sino ad ora nel procedimento giudiziale r.g.n.

22193/2016. L'assemblea, con la maggioranza dei consensi e con il voto contrario dell'attore, deliberava R****ando le decisioni assunte con la delibera 6 febbraio 2014. Ha rilevato l'attore, preliminarmente, l'illegittimità del deliberato per i seguenti motivi:

(i) l'invalidità della delibera dell'assemblea del 27.02.2020 in ragione dell'errata convocazione effettuata nei confronti del sig. Turetta Bruno anziché Turetta Cristiano;

(ii) la nullità della delibera per eccesso di potere dell'assemblea condominiale per la R****a del precedente deliberato ed anche in ragione dell'inesistenza del Condominio, del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali applicate con incidenza sul diritto di proprietà dell'attore;

(iii) la nullità della nomina dell'amministratore per la mancata indicazione del compenso dello stesso;

(iv) l'annullabilità per mancata indicazione nel verbale del nominativo dei votanti e dei relativi voti (maggioranza per quorum e per teste). Ha esposto, inoltre, fatti riguardanti un precedente giudizio istaurato dal Condominio di Via R****E n. 185 nei confronti dell'attore e tuttora pendente innanzi a questo Tribunale (R.G. n. 22193/2016 V sez. civ. dott.ssa Corbo) con il quale il Condominio rivendica la proprietà di alcuni beni aventi natura condominiale e di cui l'attore si sarebbe illegittimamente appropriato. Nelle spesse tali ultimi fatti, l'attore, ha contestato, seppur genericamente, l'esistenza del Condominio stesso, del regolamento condominiale nonché delle tabelle allegate. Ha concluso chiedendo di 1) accertare e dichiarare l'invalidità, nullità, annullabilità e comunque l'illegittimità ed inefficacia della delibera del 27.02.2020 e di ogni ulteriore provvedimento e atto comunque connesso e conseguente e da essa dipendente, per i motivi di cui in narrativa e per quelli che risulteranno in corso di causa, nonché di giustizia; 2) con vittoria di spese e compensi, nonché spese generali e accessori di legge e spese di mediazione pari allo stato ad

57,00. Si è costituito in giudizio il Condominio convenuto contestando quanto ex adverso dedotto e richiesto e chiedendone il rigetto. Il Condominio ha osservato in limine che la materia del contendere era cessata in quanto con la successiva assemblea del 17.12.2020 a cui partecipava l'attore, venivano posti allo d.g. tutti i punti presenti nella delibera impugnata e si procedeva alla loro R****a. Ha censurato anche la nullità della domanda per incertezza del petitum e della causa petendi in quanto l'esposizione dei fatti e la documentazione allegata richiamava circostanze generiche ed esulanti dall'oggetto del giudizio. Nel merito parte convenuta ha evidenziato l'infondatezza di tutti i motivi posti a fondamento dell'impugnazione proposta. Ha concluso chiedendo: in via principale -rigettare le domande tutte formulate dal sig. C****

*I G****O, in quanto assolutamente infondate in fatto in diritto per tutti i motivi esposti in narrativa; -con vittorie a di spese, competenze e onorari del presente giudizio. Alla prima udienza di comparizione delle parti, sulla base delle eccezioni preliminari di nullità sollevata dal convenuto, veniva concesso all'attore termine per integrare la domanda

ai sensi dell'art. 164, ultimo comma, c.p.c. Parte attrice precisava il petitum della domanda quale impugnazione proposta ex art. 1137 c.c. specificando e ribadendo i motivi di censura al deliberato impugnato. Concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. non sono state ammesse le prove richieste dall'attore, irrilevanti ai fini della decisione, e la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni. Precise le conclusioni all'udienza del 29 aprile 2022, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti del termine di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica. MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente dato atto della intervenuta cessazione della materia del contendere. Come rappresentato dallo stesso Condominio, in data 17 dicembre 2020 l'assemblea ha emesso una nuova delibera che ha sostituito quella impugnata. L'art. 2377 c.c., dettato in materia di società di capitali, ma ritenuta espressiva di un principio valido anche per le delibere condominiali, stabilisce testualmente: l'annullamento della deliberazione non può avere luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita da altra presa in conformità della legge o dello statuto.

Affinché si configuri la cessata materia del contendere è sufficiente che l'assemblea condominiale, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ponendo in essere, pur in assenza di forme particolari, un atto formalmente sostitutivo di quello invalido. In tale ipotesi resta sottratto al Giudice adito con l'impugnazione il potere/dovere di sindacare incidentalmente la legittimità dell'atto di rinnovo, il quale semmai potrà essere sottoposto ad ulteriore impugnazione, ove anch'esso non sia conforme a legge o a regolamento. Né rileva la circostanza che la successiva assemblea si sia limitata a deliberare sui medesimi argomenti posti all'ordine del giorno nella precedente assemblea, senza annullare la precedente delibera, affetta da vizi e/o irregolarità, né a sostituire la delibera impugnata di cui è causa. In tal caso, ossia ogni qual volta l'assemblea condominiale, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto dell'impugnazione, ai sensi dell'art. 2377 c.c., al verificarsi della situazione prevista dal suo ottavo comma, la nuova delibera, sostitutiva di quella impugnata, provoca la cessazione della materia del contendere per difetto d'interesse (in senso conforme (cfr. Cass. n. 20071/2017; Cass. n. 24957/2016, Cass. n. 2999/2010; Cass. n. 11961/2004). La cessazione della materia del contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata, infatti, si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione (cfr. Cass. n. 10847/2020).

La cessata materia del contendere non implica automatica compensazione delle spese, ma impone che la regolazione di queste venga effettuato secondo il principio della soccombenza virtuale (v. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 271 del 11/01/2006), ossia valutando le probabilità normali di accoglimento della domanda basata su considerazioni di verosimiglianza, ovvero su apposita indagine sommaria, volta alla deliberazione del merito (v. Cass. Sez. 1, Sentenza n. 4889 del 05/08/1981; conf. Cass. n. 24234 del 29/11/2016, in motivazione).

Nel caso in esame, l'impugnazione proposta va ritenuta, in relazione a tale principio, infondata in ordine a tutti i motivi esposti dall'attore. Va premesso che, nel compiere tale indagine, non verranno presi in considerazione ed esaminati (neanche incidentaliter tantum) fatti e circostanze irrilevanti ed esulanti dal thema decidendum della presente impugnazione per le quali parte attrice non ha formulato alcuna domanda (quali l'invalidità del regolamento di condominio, illegittimità delle tabelle e/o presunta inesistenza del Condominio di Via R****E n. 185 e/o possibili questioni riguardanti l'azione promossa nel procedimento RG n. 22193/2016) ed oggetto di altro giudizio ancora sub iudice.

Quanto ai motivi e alla doglianza relativa alla errata convocazione del condomino del sig. Turetta Bruno anziché Turetta Cristiano dell'assemblea va premesso che la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale rappresenta un vizio pro

cedimentale che comporta l'annullabilità della delibera condominiale. L'assemblea, infatti, non può deliberare se la convocazione non è stata fatta a tutti gli aventi diritto. Tuttavia l'unico soggetto legittimato a domandare l'annullamento è il condomino pretermesso ex artt. 1441 e 1324 c.c. e non la generalità dei partecipanti al condominio: la mancata convocazione integra infatti un vizio procedimentale, inerente l'esclusiva sfera d'interesse del soggetto escluso e nessun altro quindi si può sostituire alla sua iniziativa e chiedere, per conto suo, l'annullamento della delibera. L'interesse del condomino che agisce per far valere un vizio di annullabilità di una delibera assembleare (e tale è la natura del vizio riferito alla mancata convocazione cfr. Cass. S.U. n. 4806/2005), non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la delibera assembleare è annullabile sulla base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento (cfr. Cass. sent. n. 10071/2020).

Il motivo, pertanto, va rigettato avendo lattore fatto valere un vizio non ricadente nella sua sfera giuridica di interesse.

Quanto al secondo motivo di impugnazione, parte attrice ravvisa unipotesi di eccesso di potere e/o abuso del diritto dell'assemblea.

A suo avviso l'assemblea F****Indo semplicemente quanto già deciso in precedenza con il deliberato del 2014 mediante R****a, non si sarebbe limitata ad esercitare un legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante assembleare ma avrebbe eluso la definizione del giudizio di impugnazione sconfinando la decisione nell'eccesso di potere. Secondo lattore, nella specie, la decisione assunta con il deliberato impugnato non sarebbe la risultante di un riesame della precedente decisione ma avrebbe avuto solo lo scopo di imporre la decisione della maggioranza ledendo i propri diritti soggettivi. La questione per come posta e sulla base degli atti di causa non coglie nel segno. Difatti, se è vero che, in via generale, non può escludersi che l'assemblea possa fare un uso distorto dei propri poteri e delle proprie funzioni decisionali per il concreto perseguimento di risultati eteronomi rispetto a quelli propri istituzionali, determinando conseguente pregiudizio per la res comune e per gli interessi individuali di alcuni dei partecipanti (il caso tipico è proprio quello in cui l'assemblea, a fronte dell'impugnativa da parte del singolo condomino di un deliberato, proceda in una seduta ad hoc convocata a seguito della proposizione del gravame ex art. 1137 c.c., ad adottare altra deliberazione con cui viene ribadito integralmente il contenuto del precedente oggetto di impugnazione), vi è che per configurare l'abuso del diritto sconfinante nell'eccesso di potere come indicato dallattore occorre che il deliberato R****ato sia oggetto di autonoma impugnazione. Inoltre, nel compiere tale valutazione, non può prescindersi dall'esame del contenuto della decisione impugnata che va messa a confronto con quella precedente R****ata. Solo in questo modo, nel concreto, può verificarsi se la R****a) e/o «convalida» del precedente deliberato miri all'eliminazione dei vizi della precedente delibera, così da determinare il tipico effetto sostitutivo dell'atto successivo valido a quello precedente invalido, e non sconfini nell'eccesso di potere.

Invero, solo se si è in presenza di delibere nulle (e il vizio di nullità non può mai essere sanato con una successiva delibera) o precedentemente annullate dall'autorità giudiziaria con sentenza passata in giudicato (in questo caso la nuova delibera di R****a violerebbe il giudicato), l'adozione da parte del condominio di una delibera dello stesso contenuto e tenore rispetto a quella impugnata non può essere R****ata e non sana la precedente. Ebbene, nella specie, la delibera assunta in data 6 febbraio 2014 non risulta essere stata oggetto di impugnazione ex art. 1137 c.c.. per cui è da escludersi che l'assemblea con la nuova delibera abbia voluto abusare del proprio potere aggirando gli effetti del deliberato. Inoltre, dalla lettura del suo contenuto non si evince alcuna ipotesi tipica di nullità tale da poter essere rilevata e/o fatta valere in ogni tempo.

Invero, si legge nella delibera del 6 febbraio 2014 sul S****E 1 dello.d.g. (unico oggetto di delibera) in ordine alle azioni legali da intraprendere per rientrare nel possesso delle parti comuni che l'assemblea delibera all'unanimità dei presenti di intraprendere un'azione legale nei confronti di del Signor

C****I G****O per l'appropriazione del portone condominiale su Via Urbana, il corridoio e la rampa di scala a scendere. Si affida lincarico all'avv. D****A A****A (cfr. doc. n. 4 fascicolo attoreo). Ebbene, un siffatto deliberato non può certamente integrare un'ipotesi di nullità perché espressione del potere discrezionale dell'assemblea finalizzato proprio a tutelare un interesse collettivo che è quello della proposizione di azioni per la tutela di parti che si assumono comuni, contro le azioni poste in essere da terzi o da condomini.

Per tutte le ragioni esposte, anche tale motivo va rigettato. Quanto al motivo di nullità della nomina dell'amministratore per la mancata indicazione del compenso, anch'esso va disatteso.

Posto che il deliberato impugnato non ha ad oggetto la nomina dell'amministratore, in ogni caso parte convenuta, fin dalla sua costituzione ha dimostrato l'infondatezza della censura e come la nomina dello stesso si sia avvenuta in modo del tutto regolare. Ha prodotto le delibere del 18.7.2019 (sub doc. n. 8, fascicolo parte convenuta) e la delibera del 27.12.2020 (sub doc. n. 3 fascicolo parte convenuta). In particolare al S****E 3 del verbale di assemblea del 27.12.2020 si legge: i presenti, dopo attenta valutazione, sul lavoro svolto, nel rispetto dell'art. 1136 c.c., IV comma, F****Ino in carica il sig. Leonardo Marchetti con il solo voto contrario del sig. G****O e ancora al S****E 4 il compenso dell'amministratore è riportato nella Tab A sotto le voci 802 e 804 ed è pari a 1.560,00 euro.

Infine, infondata è l'ulteriore doglianza riferita all'omessa e parziale indicazione nel verbale dei condomini votanti e delle relative maggioranze. L'assunto è smentito dalle stesse del verbale di assemblea e dal foglio presenze allegato (cfr. doc. a - allegazione fascicolo parte convenuta) dai quali emerge il numero dei partecipanti - con i relativi millesimi - e il voto espresso e, pertanto, la maggioranza con la quale le deliberazioni sono state adottate. Invero, risulta dal verbale di assemblea in seconda convocazione la presenza di 5 condomini su un totale di 10 (cfr. foglio presenze all. a cit.) con indicazione specifica dei singoli millesimi appartenenti a ciascun condomino per complessivi 626 mm riportati espressamente nel verbale. L'assemblea ha votato a maggioranza con voto di tutti i presenti ad esclusione del condomino G****O e dunque, secondo un semplice calcolo matematico ricavabile dallo stesso verbale, per millesimi pari a 585 (mm 626 - mm 41). In base all'art. 1136 c.c., tuttavia, l'assemblea dei condomini in seconda convocazione è regolarmente costituita con la presenza di almeno un terzo del valore dell'edificio

(333,33/mm) e un terzo dei partecipanti al Condominio, che nel caso di specie è stato pienamente aggiunto con conseguente infondatezza della censura mossa. Gli antefatti di causa consentono al giudicante di ritenere fondata la domanda ex art. 96

c.p.c. avanzata dal condominio all'esito del contegno processuale assunto dal Piemaria G****O.

Ad avviso di questo Giudice deve procedersi ad una condanna della parte attrice ai sensi del novellato art. 96, comma 3, c.p.c. a tenore del quale: "in ogni caso, quando pronuncia sulle spese ai sensi dell'art. 91 c.p.c., il giudice anche d'ufficio può altresì condannare la parte soccombente al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata".

Sul S****E, si osserva che la norma ha introdotto una forma di danno punitivo che si pone non come *præiudicium*, bensì come *posterior* logico della decisione di merito. Il danno in questione è chiaramente finalizzato a scoraggiare il fenomeno diffuso dell'abuso del diritto e del ricorso alla giustizia per questioni meramente strumentali e dilatorie in dispregio della funzionalità del sistema giustizia che, come noto, soffre di un'inflazione contenziosa anche ingiustificata (cfr. Cass. n. 17902/2010).

Un simile comportamento è abusivo e merita di essere adeguatamente sanzionato con il pagamento di una somma equitativamente individuata per l'offesa arrecata anche alla giurisdizione (così Corte Cost., 23.06.2016, n. 152). La illustrata finalità teleologica della norma porta, dunque, ad escludere che, diversamente da quanto si verifica per l'ipotesi di lite temeraria, non è indispensabile, ai fini dell'applicazione dell'art. 96, comma 3, la necessità ovvero la prova di un danno patito dalla controparte vittoriosa in causa, potendo provvedere il Giudice, anche d'ufficio, e anche senza specifica richiesta della parte risultata vittoriosa, alla condanna della parte soccombente al pagamento di una somma equitativamente determinata. Va precisato, pur nell'evidenza, che agire in giudizio per far valere una pretesa che all'esito si rileva infondata non costituisce condotta di per sé rimproverabile poiché non è ragionevole sanzionare la semplice soccombenza, che è un fatto fisiologico alla contesa giudiziale. La norma invocata, nel richiedere ai fini della sua applicazione l'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave derivante dall'osservanza del grado minimo di diligenza, considera tale elemento "q

ualcosa in più" rispetto alla mera soccombenza, in tal modo che la condotta soggettiva risulti caratterizzata da comportamenti deresponsabilizzanti, da pervicace volontà di protrarre la lite quale che ne siano le conseguenze. Ebbene, la violazione del grado minimo di diligenza è certamente riscontrabile nel comportamento tenuto dall'attore il quale, come dedotto ed allegato dal condominio convenuto, ha impugnato pressoché tutte le delibere assembleari (almeno a decorrere dal

2016) assunte dal condominio volte a paralizzare l'azione di rivendica promossa dal Condominio di Via R****E n. 185 nei confronti dell'attore e pendente dal 2016. Nel caso di specie le motivazioni poste a fondamento dell'impugnazione della delibera del 27.02.2020 oltre ad essere infondate appaiono basate su errori macroscopici nell'interpretazione di norme sostanziali e/o processuali ed in spregio al consolidato orientamento giurisprudenziale su alcune questioni pacificamente chiarite dalla stessa Corte di legittimità.

Tale comportamento porta a considerare integrata l'ipotesi di impiego pretestuoso e strumentale del diritto di azione, secondo quanto prospettato dalla parte convenuta, ex se causativo di danno non patrimoniale, consistente nell'aver subito l'iniziativa del tutto ingiustificata dell'avversario, alla stessa stregua del danno oggettivo per la durata irragionevole del processo contemplato dalla legge 24.3.2001 n. 89 (c.d. legge Pinto). In conclusione, la richiesta di condanna per responsabilità aggravata deve essere accolta ed il danno va equitativamente liquidato in euro 1.500,00 all'attualità oltre interessi legali dalla data di deposito della sentenza al soddisfo.

In conclusione, va dichiarata la cessazione della materia del contendere e, stante l'infondatezza della promossa impugnazione, le spese del procedimento vengono poste a carico di parte attrice in virtù del principio della soccombenza virtuale, con liquidazione come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- dichiara cessata la materia del contendere in ordine all'impugnazione della delibera adottata dall'assemblea del Condominio di Via R****E n. 185 Roma nella seduta del 27.2.2020;
- condanna C****I G****O alla refusione, in favore del condominio convenuto delle spese di lite, che liquida in euro 5.355,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15% ;
- condanna l'attore al pagamento in favore del condominio convenuto dell'importo di euro 1.500,00 ex art. 96, ultimo comma c.p.c., oltre interessi legali dalla data di deposito della sentenza al soddisfo.

Così deciso in Roma il 26 agosto 2022 IL GIUDICE

Maria Grazia Berti