

**Trib. Roma 18 aprile 2023 n. 6212**

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

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,  
ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al n. (*omissis*) del ruolo generale per gli affari  
contenziosi dell'anno (*omissis*), trattenuta in decisione all'udienza del (*omissis*) e vertente tra  
(*omissis*)

APPELLANTE

rappresentato e difeso dall'avv. (*omissis*)

E

CONDOMINIO (*omissis*)

APPELLATO

rappresentato e difeso dall'avv. (*omissis*)

MOTIVI DELLA DECISIONE

(*omissis*) ha proposto gravame avverso la sentenza in data (*omissis*) n. (*omissis*) con cui il Giudice  
di Pace di Roma ha rigettato la sua impugnazione avverso le delibere di approvazione dei  
consuntivi 2017 e 2018 – con relativi riparti – adottate dal condominio convenuto nell'assemblea  
del (*omissis*).

Ha premesso che il primo giudice ha fondato la sua pronuncia di “rigetto” della domanda sul  
presupposto dell'intervenuta decadenza per decorso del termine perentorio di trenta giorni ex art.  
1137 cod. civ. ed ha dedotto – a sostegno del gravame – che tale decisione è errata in quanto i vizi  
dedotti a sostegno dell'impugnazione sono tali da comportare invece la radicale nullità delle  
delibere e la conseguente inapplicabilità di quel termine (cui soggiacciono, soltanto, le delibere  
annullabili).

Ha pertanto concluso insistendo – previa totale riforma della sentenza – nella declaratoria di nullità  
delle delibere impugnate e nella condanna del condominio al risarcimento danni ex art. 96 c.p.c.  
nonché al rimborso delle spese processuali.

Il condominio appellato – nel costituirsi – ha contestato la fondatezza del gravame chiedendone il  
conseguente rigetto.

All'udienza del (*omissis*) – senza l'espletamento di attività istruttorie – la causa è stata trattenuta in  
decisione.

Il Tribunale – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

L'appello deve essere rigettato.

Deve preliminarmente evidenziarsi che il primo giudice – pur emettendo nel dispositivo una  
testuale pronuncia di “rigetto” della domanda (con l'irrelevante aggiunta “in parte” dovuta a  
presumibile rifiuto) – ha inteso piuttosto fondare la sua decisione sull'inammissibilità  
dell'impugnativa per decorso del termine decadenziale ex art. 1137 cod. civ. (come si evince –  
chiaramente – dalla pur concisa motivazione: “Rilevato che la delibera è stata impugnata oltre i  
termini di legge quindi vi è decadenza dell'azione”).

La decisione – in tal senso – appare corretta e deve essere dunque confermata.

L'attore – oltre a dedurre “gravi irregolarità” dell'amministratore nella diversa ed autonoma  
prospettiva dell'art. 1129 cod. civ. (non rilevante in questa sede) – ha fondato la sua impugnazione –  
quanto ai bilanci approvati – sulla violazione dell'art. 1130 bis cod. civ. nonché sulla previsione di  
spese non imputabili al condominio o non documentate e – quanto ai relativi riparti –  
sull'illegittima suddivisione di spese (per consumi idrici) in parti uguali e dunque in violazione del  
criterio proporzionale stabilito dall'art. 1123 cod. civ.

I vizi così dedotti comportano – effettivamente – la mera annullabilità e non anche la radicale

nullità della delibera (conseguendone la soggezione dell'impugnativa al termine decadenziale ex art. 1137 cod. civ. che - nella fattispecie - è pacificamente scaduto).

Tale conclusione trae conforto da quanto definitivamente chiarito in materia dalla nota pronuncia nomofilattica delle Sezioni Unite n. 9839/2021 che - premesso "il disfavore per le figure di nullità delle deliberazioni assembleari" desumibile dal nuovo testo dell'art. 1137 cod. civ. (introdotto dalla riforma del 2012) - ha enunziato i seguenti principi di diritto:

1) «In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), cod. civ. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, cod. civ.»;

2) «In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano *ab origine* degli elementi costitutivi essenziali (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma) quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico...e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume";

3) Il difetto assoluto di attribuzioni - tale da comportare l'impossibilità giuridica dell'oggetto - "è un vizio che non attiene al *quomodo* dell'esercizio del potere, ma attiene all'*an* del potere stesso; esso non dipende dal cattivo esercizio in concreto di un potere esistente, ma dalla carenza assoluta in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per "impossibilità giuridica" dell'oggetto. Non così avviene, invece, quando l'assemblea adotti una deliberazione nell'ambito delle proprie attribuzioni, ma eserciti malamente il potere ad essa conferito; quando essa adotti una deliberazione violando la legge, ma senza usurpare i poteri riconosciuti dall'ordinamento ad altri soggetti giuridici: in tali casi, la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 cod. civ.").

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza dell'appellante.

P.Q.M.

rigetta l'appello;

condanna l'appellante a rimborsare al condominio appellato le spese del presente giudizio, liquidate in euro 2.500,00 per compensi, oltre rimborso forfetario del 15%, Iva e Cassa come per legge.

18.4.2022.

IL GIUDICE