



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 68812/2021, trattenuta in decisione all'udienza del 1 febbraio 2023 e vertente

TRA

██████████ elettivamente domiciliato in Roma via ██████████ presso lo studio dell'avv.to ██████████ che lo rappresenta e difende per procura in atti - parte ammessa al gratuito patrocinio.

- ATTORE -

E

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

- CONVENUTO -

**Conclusioni:** all'udienza del 1 febbraio 2023 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

**Svolgimento del processo**

Con atto di citazione ritualmente notificato, ██████████ ██████████ proprietario dell'immobile sito in Roma Via ██████████ c piano terzo dislocato su due livelli, ha impugnato le delibere assembleari del 28 aprile 2021 assunte dal Condominio "██████████" n. ██████████ convocato per l'esame dei seguenti punti all'ordine del giorno 1) *Discussione e delibera bilancio consuntivo 2020*; 2) *Discussione e delibera bilancio preventivo 2021*; 3) *Nomina amministratore condominiale*; 4) *Costituzione di un fondo cassa condominiale destinato alla coperture delle spese legali e delle morosità per consentire una corretta gestione all'amministratore*; 5) *Discussione e delibera lavori fognatura condominiale*; 6) *L'amministratore illustrerà la legge c. d. superbonus 110 e la relativa documentazione da presentare*; 7) *Richiesta da parte del signor ██████████ di discutere e deliberare circa la rimozione eternit dalle parti comuni*; 8) *Richiesta da parte del signor ██████████ di contabilizzare una spesa da lui sostenuta nel 2017 per la manutenzione straordinaria del tetto per un totale di € 1.464,00*; 9) *Richiesta da parte del signor ██████████ di una ristrutturazione del suo immobile piano terzo e quarto per danni asseritamente sostenuti*; 10) *Richiesta da parte del sig. ██████████ di una eventuale azione di responsabilità nei confronti della precedente amministrazione* 11) *Richiesta da parte del sig. ██████████ di acquisire il capitolato lavori già redatto durante la precedente amministrazione al fine di poter stimare i lavori da effettuare; discussione degli altri aspetti connessi alla mediazione proposta dal sig. ██████████* 12) *Varie ed eventuali*".



L'attore al riguardo ha premesso che l'assemblea, con la maggioranza di 752,14 millesimi, aveva deliberato 1) L'approvazione all'unanimità del bilancio consuntivo 2020; 2) L'approvazione all'unanimità del preventivo 2021; 3) la nomina dell'Amministratore p.t. [REDACTED] [REDACTED] 4) la costituzione di un apposito fondo condominiale pari ad euro 2000,00 a seguito della morosità evidenziata nell'atto nel bilancio consuntivo 2020 e 5) la presentazione alla successiva assemblea di preventivi per il rifacimento della fognatura condominiale.

Ha inoltre riportato le seguenti determinazioni assunte in ordine ai punti 7), 8), 9), 10), 11) *L'amministratore riporta il contenuto della mediazione U.s. nei confronti del signor [REDACTED] e le richieste di quest'ultimo di cui ai punti 7,8,9,10,11 L'assemblea all'unanimità chiede la presenza del signor [REDACTED] per poter discutere circa le azioni da intraprendere. Tutti i presenti si rendono disponibili ad apportare eventuali migliorie, chiedo altresì al proprietario assente di onorare i propri debiti, come da bilancio iniziato e di non gravare quindi sul resto del condominio. L'assemblea all'unanimità non intende procedere nei confronti del precedente amministratore.*

L'attore quindi, nel rilevare di aver ricevuto il verbale dell'assemblea in data 10 giugno 2021, ha formulato una prima contestazione in merito all'approvata costituzione del fondo rilevando la mancata descrizione del suo scopo, evidenziando che non sarebbero stati specificati i criteri di ripartizione di tale fondo e sostenendo che la sua costituzione sarebbe avvenuta senza alcuna effettiva urgenza trattandosi di situazioni comunque risalenti nel tempo.

Con riguardo alla intervenuta nomina dell'amministratore ha rilevato l'assenza di indicazioni dei costi di tale incarico.

Ha infine contestato l'omessa deliberazione sui punti 7,8,9 e 10 rilevando che non fosse ostativa alle deliberazioni sugli stessi punti la circostanza che esso istante non era presente e lamentando che l'inerzia del Condominio avrebbe impedito il necessario adeguamento del fabbricato alla normativa di legge in materia di manufatti in eternit.

Si è costituito il Condominio rilevando che il fondo deliberato dalla assemblea dei condomini era funzionale alla necessità del condominio, di minute dimensioni, di sopperire ad esigenze di cassa derivanti dall'inadempimento cronico del [REDACTED] rispetto all'obbligo di pagamento delle quote condominiali e quindi di far fronte ad esigenze di cassa per evitare danni più gravi nei confronti di tutti i condomini derivanti dal pericolo di interruzione dei servizi essenziali comuni quali l'energia elettrica, il funzionamento dell'ascensore e la illuminazione delle parti comuni.

In merito alla nomina dell'Amministratore ha evidenziato che il preventivo presentato era stato vagliato, valutato, approvato ed anche allegato al verbale assembleare trasmesso al [REDACTED] e qui oggetto di impugnativa.

Ha altresì evidenziato che l'attuale Amministratore condominiale era già stato nominato, per la prima volta, dalla assemblea dei condomini all'esito della riunione assembleare del 16.01.2020.

Con riguardo alla mancata deliberazione in ordine ai punti 7,8,9,10 posti all'ordine del giorno dell'assemblea del 28.04.2021, ha riferito che, dopo l'incontro di mediazione del 22.10.2020 al quale il Condominio aveva partecipato e nel quale il [REDACTED] aveva esposto le proprie richieste, lo stesso Condominio aveva inserito proprio ai punti 7,8,9,10 dell'ordine del giorno le istanze del [REDACTED] che lo stesso voleva discutere nella assemblea condominiale ed alla quale non aveva partecipato.

Ha pertanto concluso per il rigetto delle domande proposte.

Prodotti documenti la causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.



**Motivi della decisione**

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 condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi e tuttavia, in ipotesi d'effettiva improrogabile urgenza di trarre *aliunde* le somme necessarie 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 condomino 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 condòmini 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 evidenziato una situazione di cronica morosità da parte dell'attore - il quale con riguardo al piccolo condominio risulta portatore di ben 247,86 millesimi - richiamando anche la situazione di cassa come riportata nel consuntivo 2020 e preventivo 2021.

Una tale situazione del resto - espressamente riportata in sede di delibera avendo i presenti chiesto “*al proprietario assente di onorare i propri debiti come da bilancio inviato e di non gravare quindi sul resto del condominio*” - non è oggetto di alcuna contestazione da parte dell'attore.

Venendo alla delibera di conferma dell'amministratore la stessa è stata contestata per il fatto che era mancata la specifica determinazione del compenso dell'amministratore.

Si osserva al riguardo che la delibera impugnata ha confermato l'amministratore nella carica che già rivestiva; se è vero che in base al comma 14° dell'art. 1129 c.c. l'amministratore “all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”, occorre evitare interpretazioni eccessivamente formalistiche. La disposizione va interpretata in conformità alla sua *ratio*, finalizzata ad evitare che i condomini, durante il mandato o alla fine di esso, si possano trovare di fronte a pretese economiche dell'amministratore non previamente concordate. Tale rischio non sembra potersi concretizzare quando l'amministratore sia stato confermato nell'incarico, dal momento che - in tal caso - si intende anche implicitamente confermato il suo compenso già noto ai condomini ed essi non correrebbero il rischio di trovarsi esposti a pretese impreviste.

Si ritiene, dunque, che la “specificazione analitica” del compenso in sede di rinnovo sia da ritenersi requisito di validità della delibera solo nel caso in cui in sede di



prima nomina (o comunque precedentemente al rinnovo dell'incarico) non fosse stato precisato il compenso.

Poiché questa circostanza, nella specie, non è stata dedotta dall'attore, la mancata nuova specifica non inficia la delibera impugnata. E' comunque da rilevare che tale onorario risulta di fatto specificato avendo l'amministratore Farinati quantificato la propria offerta (euro 650 + IVA) in data 7.1.2020, epoca antecedente l'adozione della delibera di nomina del 16 gennaio 2020.

L'attore ha infine contestato l'omessa deliberazione sui punti 7,8,9 e 10. Tali punti avevano riguardato le seguenti richieste: 7) *Richiesta da parte del signor [REDACTED] di discutere e deliberare circa la rimozione eternit dalle parti comuni;* 8) *Richiesta da parte del signor [REDACTED] di contabilizzare una spesa da lui sostenuta nel 2017 per la manutenzione straordinaria del tetto per un totale di € 1.464,00;* 9) *Richiesta da parte del signor [REDACTED] di una ristrutturazione del suo mobile piano terzo e quarto per danni asseritamente sostenuti;* 10) *Richiesta da parte del sig. [REDACTED] di una eventuale azione di responsabilità nei confronti della precedente amministrazione*

E' al riguardo da rilevare la possibilità che l'assemblea decida di rimandare la discussione di alcuni argomenti alla successiva riunione assembleare sempre che da queste eventuali variazioni non derivi una compressione o menomazione dei diritti di condomini. Nel caso in esame non risulta leso alcun diritto in capo all'attore il quale era finanche assente in sede assembleare e non si era nemmeno premurato di farsi rappresentare per delega. Del resto, gli stessi oggetti di discussione descritti ai punti 7), 8) e 9) - in ragione della loro evidente sinteticità e genericità - necessitavano di chiarimenti e supporti documentali che il solo attore avrebbe potuto fornire. Risulta inoltre che l'assemblea aveva deliberato in ordine al punto 10) essendo stato riportato in verbale che "l'assemblea all'unanimità non intende procedere nei confronti del precedente amministratore".

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Con separato decreto si procede alla liquidazione del compenso del legale dell'attore essendo in atti un provvedimento del Consiglio dell'Ordine di ammissione al gratuito patrocinio.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione dichiarata inammissibile o disattesa, così provvede;

- rigetta le domande proposte da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio "[REDACTED] n. [REDACTED] C" in Roma;
- condanna [REDACTED] [REDACTED] al pagamento delle spese di giudizio sostenute dal Condominio che si liquidano in euro 2.200,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 16/05/2023

IL GIUDICE  
(Lorenzo Pontecorvo)

