

Tribunale Roma Sez. V, 16.10.2018

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 63667/16 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

S.B.

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv.
procura in atti

che la rappresenta e difende con

ATTRICE

E

CONDOMINIO IN R., VIA

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv.
dott.ssa come da procura in atti

che lo rappresenta e difende con la

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con citazione notificata l'attrice impugnava le delibere assunte dall'assemblea del 20-4-2016 al primo (di approvazione del consuntivo 2015), al secondo (di approvazione del preventivo 2016), al terzo (in tema di impugnativa della condòmina S.) ed al quinto punto all'o.d.g. (in tema di regolamentazione dell'uso dei posti auto) nonché la delibera assunta in data 23-6-2016 al terzo punto all'o.d.g. (in tema di regolamentazione dell'uso dell'ascensore) assumendone l'illegittimità per molteplici motivi come già enunciati in sede di mediazione e per avere avuto, le delibere assunte al 5 punto all'o.d.g. il 20-4-2016 ed al terzo il 23-6-2016, ad oggetto argomenti non inseriti all'ordine del giorno.

Concludeva chiedendo che le delibere impuginate fossero dichiarate nulle/annullate. Con vittoria di spese.

Si costituiva il convenuto allegando la nullità della citazione per assoluta incertezza di petitum e causa petendi, eccependo la carenza di legittimazione passiva della stessa in quanto mera usufruttuaria e contestando, nel merito, quanto ex adverso affermato. Concludeva chiedendo il rigetto dell'avversa domanda, con vittoria di spese.

All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti e, all'udienza del 12-6-2018, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

L'infondatezza della preliminare eccezione sollevata dal convenuto emerge chiaramente dalla stessa comparsa di costituzione versata in atti dall'ente di gestione nella quale si replica puntualmente, nel merito, ad ogni avversa allegazione così implicitamente riconoscendo, il convenuto, la determinatezza di petitum e causa petendi. Essendo inoltre devoluta al giudice la qualificazione della domanda (se di annullamento o di nullità). Parimenti l'ulteriore eccezione non merita positivo scrutinio alla luce del novellato art. 67 disp. att.

c.c. ultimo comma e considerata la natura delle spese deliberate (sono stati approvati bilanci consuntivo e preventivo inerenti spese 'ordinarie') e gli argomenti oggetto di deliberazione.

Passando a trattare dei motivi di doglianza sollevati avverso le delibere di approvazione dei bilanci come enunciati in citazione a pagg. 4 e 5 ai punti 1-15 si osserva che la loro infondatezza si ricava confrontando detti motivi con quanto puntualmente allegato dal convenuto e riscontrato in atti.

Quanto al primo punto emerge che, pur essendo solo dieci i proprietari di unità solitarie contrariamente a quanto affermato dal convenuto, l'attribuzione dei mm ed i riparti appaiono essere stati effettuati fra i dieci proprietari mentre irrilevante è l'inserimento, in riparto, anche di beni comuni (A 11-13) in quanto non tenuti in cale per i riparti e privi di carature. Quanto al secondo si osserva che la voce contestata non riguarda versamenti (asseritamente erroneamente conteggiati) effettuati dall'attrice ma la mera parte di quote versate dagli altri condomini per far fronte alla morosità. In ordine al terzo si evidenzia che l'esercizio di azioni legali nei confronti di terzi rientra fra i poteri dell'assemblea e nel caso in esame non risulta neanche allegato perché tale potere sarebbe stato mal esercitato e quali danni avrebbe cagionato all'organizzazione (solo caso nel quale il giudice può entrare nel merito delle delibere accertando l'eventuale eccesso di potere). Sul quarto l'infondatezza emerge dall'assenza di indicazioni in ordine a quali spese non sarebbero state inserite nel consuntivo (onere che incombeva all'attrice atteso quanto affermato da controparte). Sul quinto ed il sesto si osserva che i fatti come ivi prospettati non sono idonei, in radice, ad incidere sulla validità della delibera. L'infondatezza del settimo motivo si ricava confrontando le allegazioni di parte convenuta con quanto prodotto in atti come anche l'ottavo posto che non risulta che l'attrice sia stata autorizzata a distaccarsi dal riscaldamento sin dall'anno 2009. Come finanche del nono motivo, inidoneo in radice a costituire motivo di invalidità della delibera. Il non positivo scrutinio delle doglianze di cui ai punti 10 ed 11 è ricavabile dalla documentazione prodotta dal convenuto e dalla precisa confutazione dei fatti come proposta in comparsa mentre della doglianza di cui al punto 12, così come formulata laddove è precisato l'oggetto (omessa giustificazione delle somme versate a titolo di Imu e Tasi), posto che è onere dell'ente di gestione versare tasse ed imposte inerenti i beni comuni. Con riguardo ai punti 13, 14 e 15 il rigetto delle doglianze si ricava dalla loro genericità (incombeva all'attrice precisare quali voci e quali importi non sarebbero stati inseriti in bilancio riscontrando detti fatti) e dalla loro palese impossibilità di incidere sulla validità delle delibere. Tali motivi portano al rigetto anche delle ulteriori doglianze di cui al punto 9 in citazione (v. pag. 7). Considerato altresì che manca qualsivoglia riscontro del fatto che l'attrice abbia fatto espressa richiesta all'amministratore, prima dell'assemblea, dell'esibizione di documenti contabili (richiesta alla quale l'amministratore non avrebbe dato seguito). Mentre è irrilevante, tenuto conto dell'oggetto delle delibere, verificare se e con quale Compagnia il Condominio sarebbe assicurato.

Segue il rigetto delle domande proposte avverso quanto deliberato ai punti 1 e 2 (in ordine a tale punto il rigetto segue anche alla natura stessa di 'mera previsione' del bilancio donde non è necessario verificare se e come le spese preventivate sono state effettivamente utilizzate) ma anche al punto 3 (delibera avente ad oggetto l'esame di altra impugnativa proposta dall'attrice) in ordine al quale peraltro la S. è priva di interesse per trovarsi in evidente conflitto con l'ente di gestione.

Risulta, invece, fondata la domanda come formulata avuto riguardo alla delibera assunta dall'assemblea del 20-4-2016 al punto 5 atteso che non è consentito all'assemblea di deliberare su questioni non inserite nell'ordine del giorno ovvero inserite su 'argomento' apparentemente collegato ma con differenti finalità rispetto a quelle raggiunte con la successiva delibera. Di tal guisa non si consente infatti ai condomini, in violazione dell'1136 c.c., di valutare, alla luce dell'oggetto posto all'ordine del giorno che deve essere previamente comunicato ai condomini ex artt. 1105 e 1139 c.c., se partecipare ed in quale guisa all'assemblea (Cass. 1511/97, Cass. 14560/04 e Cass. 24456/09).

In particolare occorre che l'o.d.g. indichi specificamente, seppur in modo non analitico e minuzioso, gli argomenti da trattare sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne e valutare esattamente il tenore e l'importanza onde poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere sia in ordine all'opportunità o meno di partecipare e sia in ordine alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. E l'indicazione chiara e specifica degli argomenti è altresì necessaria al fine di verificare se il successivo deliberato abbia esorbitato o meno dal tema sottoposto ai partecipanti in guisa tale da poter verificare se la volontà dei condomini si sia manifestata in maniera corretta e non diversa rispetto al tema proposto per la trattazione in sede di convocazione.

Orbene deve ritenersi che la delibera impugnata abbia deciso su di un argomento: 'apposizione nell'ascensore di una chiave d'uso' diverso da quello posto all'ordine del giorno: 'regolamentazione uso posti auto'.

Invero l'argomento posto all'o.d.g. aveva oggetto all'evidenza differente argomento (la regolamentazione di diverso bene comune: i posti auto). E non può affermarsi che nulla ha deliberato l'assemblea perché quest'ultima ha dato tout court mandato all'amministratore di provvedere mentre la riserva di un parere legale preventivo è frutto solo della volontà di quest'ultimo all'evidenza di 'cautelarsi' prima di dare esecuzione al deliberato.

A diversa conclusione è dato pervenire con riguardo alla domanda di annullamento della delibera assunta al punto 3 dell'o.d.g. dall'assemblea del 23-6-2016 posto che la decisione è pienamente conforme con quanto affermato all'ordine del giorno. Inoltre è in linea con quanto previsto sul punto dalla L. n. 220 del 2012, né risulta ivi riferimento alcuno alla S..

La fondatezza di uno solo dei capi di domanda legittima la compensazione delle spese di lite fra le parti a mente dell'art. 92 c.p.c. (Cass. 21684/13 e Corte Cost. 77/18).

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione disattesa o assorbita, annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio convenuto in data 20-4-2016 al punto 5 all'ordine del giorno.

Spese compensate.

Così deciso in Roma, il 16 ottobre 2018.

Depositata in Cancelleria il 16 ottobre 2018.