



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

in composizione monocratica, nella persona del

dott. PAOLO D'AVINO

Giudice

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 7623 del ruolo generale per gli
affari contenziosi dell'anno 2013, vertente

tra

██████████ (cod. fisc. ██████████ ██████████), residente in Roma, Via
██████████, e ivi elett.te dom.ta in Piazza ██████████
██████████ presso lo studio dell'avv.to ██████████, che la rappresenta e difen-
de giusta procura speciale a margine dell'atto di citazione introduttivo,

Attrice

e

CONDOMINIO NELL'EDIFICIO DI VIA ██████████ ROMA (cod. fisc.
██████████ ██████████), in persona dell'ammin.ce *pro tempore*, legale rapp.te, ██████████
██████████, elett.te dom.ta per la carica in Monterotondo (Roma), Via ██████████
██████████, ed elett.te sempre in Roma, Via ██████████,
presso lo studio dell'avv.to ██████████, che lo rappresenta e difende giu-
sta procura speciale a margine della comparsa di costituzione scambiata il
27.5.2013

Convenuto

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare del giorno 20.12.2012

CONCLUSIONI: all'udienza del 15.2.2016 i difensori delle parti hanno
concluso come da relativo verbale.



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il giorno 7.2.2013, [REDACTED] [REDACTED] condòmina dell'edificio in Roma, Via [REDACTED] (in quanto proprietaria esclusiva dell'unità abitativa all'interno 23), ha impugnato (per sentirla dichiarare « nulla/annullabile e priva di qualsiasi effetto giuridico» [sic]) la deliberazione dell'assemblea, costituita, in seconda convocazione, in data 20.12.2012, nella parte in cui (punto 1 all'ordine del giorno) ha stabilito (in assenza dell'attrice e con il voto favorevole di soli 14 condòmini su 24, in rappresentanza di soli 406 millesimi) di formulare una proposta transattiva all'impresa [REDACTED] S.r.l. (che affermava di vantare un residuo, cospicuo credito verso il Condominio per lavori di manutenzione straordinaria della facciata interna e di rifacimento dei balconi, asseritamente ancora in buona parte non pagati – sebbene fossero stati commissionati nell'oramai lontano 2005 –), deducendo di avere, a suo tempo, dissentito rispetto all'appalto dei lavori ai balconi (poi effettivamente non eseguiti con riguardo a quello di sua pertinenza), da un lato, e lamentando, comunque, che non s'intendesse – da parte del Condominio – preliminarmente accertare l'effettiva esistenza dell'eventuale debito relativo ai lavori alla facciata, dall'altro.

Il Condominio convenuto, costituitosi con comparsa di risposta scambiata il giorno stesso dell'udienza di prima comparizione (27.5.2013), ha resistito all'avversa impugnazione, replicando, da un lato, che nessuna transazione è stata deliberata, né in quella sede né successivamente (tant'è vero che pende giudizio arbitrale con l'impresa edile); dall'altro, che, comunque, era stato espressamente previsto che l'eventuale accordo avrebbe



riguardato le sole unità immobiliari coinvolte nei lavori ai balconi (e, quindi, non anche la [REDACTED])

La causa, istruita soltanto con le rispettive produzioni documentali, è stata rinviata, dopo lo scambio di memorie *ex art.* 183, sesto comma, cod. proc. civ., per la precisazione delle conclusioni all'udienza in epigrafe indicata e viene, quindi, in decisione dopo la scadenza degli assegnati termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La proposta impugnativa è inammissibile, prim'ancora che infondata, e va, perciò, respinta.

E invero, nel corso dell'assemblea impugnata, tenutasi in seconda convocazione il 20.12.2012, non è stata deliberata alcuna transazione, avendo l'organo collegiale del Condominio semplicemente deciso di «conferire mandato» al legale dell'ente «prendere contatto» con il legale dell'impresa [REDACTED] S.r.l. (che aveva eseguito un appalto quanto meno anche di opere condominiali – relative, cioè, alle parti comuni – e ne reclamava ancora il pagamento a saldo di residui € 47.700,00) per valutare l'opportunità di un accordo con la stessa (del quale, tuttavia, non erano stati assolutamente stabiliti termini e modalità – né erano state individuate le eventuali concessioni da fare all'appaltatrice – e che non è stato poi affatto raggiunto, poiché la controversia è sfociata – in forza di un'espressa clausola compromissoria – in un arbitrato promosso dalla [REDACTED]).

Inoltre, non era stato stabilito neppure alcun fondo spese ed era stato, invece, espressamente previsto che l'eventuale accordo avrebbe riguardato soltanto i proprietari delle unità immobiliari le cui pertinenze erano state in-



teressate dai lavori *de quibus* (con la sola eccezione degli eventuali esborsi relativi al «balcone condominiale», che sarebbero stati ripartiti secondo i millesimi di proprietà di tutti i condòmini).

In ogni caso, quindi, l'attrice [REDACTED] da un lato, non essendo neppure potenzialmente passibile dell'addebito di un eventuale contributo alle spese (poiché il suo balcone privato non rientrava fra quelli interessati dai lavori), non avrebbe potuto ricevere alcun pregiudizio dalla "deliberazione" in questione (quale che ne potesse essere ritenuto il contenuto), tale, perciò, da attribuirle un interesse giuridico all'impugnazione.

Dall'altro, non ha specificato per quale ragione la disposizione relativa agli eventuali addebiti per il balcone condominiale potesse ledere i propri diritti.

Sul punto, infatti, è noto che, in materia di spese, le deliberazioni dell'assemblea condominiale possono essere impugnate o per motivi sostanziali o per motivi per così dire formali.

Con riguardo ai primi, «sono affette da nullità - che anche il condòmino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere - quelle con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condòmini, mentre sono annullabili e, come tali, suscettibili di essere impugnate nel termine di decadenza di trenta giorni di cui all'art. 1137 cod. civ., ultimo comma, le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 cod. civ., n. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in dif-



formità dei criteri di cui al citato art. 1123 cod. civ.» (cfr. Cass., 19 marzo 2010, n. 6714).

Con riguardo agli altri, anzitutto, «ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti)», e «la mancata disponibilità della documentazione contabile in sede di approvazione del consuntivo da parte dei condomini comporta la violazione, da parte dell'amministratore, dell'obbligo di rendiconto e la conseguente invalidità della delibera di approvazione, ciò che non si verifica quando la disponibilità della documentazione manchi in sede di approvazione del preventivo dove, normalmente, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente e dove, soprattutto, la documentazione sulle spese potrà essere conseguita una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva» (cfr. Cass., 19 settembre 2014, n. 19800): pertanto, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, sul Condominio, ove intenda resistere all'azione del condòmino dissenziente.



Infine, non sono fondate neppure le doglianze concernenti i *quorum* costitutivo e deliberativo *in seconda convocazione* (almeno un terzo dei partecipanti al condominio in rappresentanza di un terzo del valore dell'edificio), poiché erano presenti, personalmente o per delega, quindici condòmini su ventiquattro, in rappresentanza di quattrocentotrentatre millesimi, e la "decisione" per la quale è causa è stata assunta da quattordici condòmini, in rappresentanza di di quattrocentootto millesimi.

Spese processuali liquidate, come in dispositivo, secondo soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] con atto di citazione ritualmente notificato il giorno 7.2.2013, contro il Condominio nell'edificio in Roma, Via [REDACTED], convenuto costituito, così decide:

- a) Dichiarà inammissibile e, comunque, rigetta l'impugnazione;
- b) Condanna l'attrice a rimborsare al Condominio convenuto le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 4.000,00 per competenze professionali, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge.

Così deciso in Roma, il 21 giugno 2018.

IL GIUDICE
(DOTT. PAOLO D'AVINO)

