



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. 38795 del ruolo generale  
per gli affari contenziosi dell'anno 2014, vertente

*tra*

..... (cod. fisc. ....), residente  
in Roma, ..... e ivi elett.te dom.ta in Via .....  
presso lo studio dell'avv.to ..... , che la rappresenta  
e difende giusta procura speciale in calce all'atto di citazione introduttivo,

*Attrice*

*e*

CONDOMINIO NELL'EDIFICIO DI VIA ..... , ROMA (cod. fisc. ....),  
.....), in persona dell'ammin.ce *pro tempore*, .....  
dom.ta per la carica in Roma, Via ..... , e ivi elett.te dom.ta  
in Via ..... , presso lo studio degli avv.ti ..... e  
..... , che lo rappresentano e difendono giusta procura  
speciale a margine della comparsa di costituzione e risposta depositata  
in Cancelleria il 24.11.2014,

*Convenuto*

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare del giorno 10.4.2014

CONCLUSIONI: all'udienza del 21.12.2016 i difensori delle parti co-



stituite hanno concluso come da relativo verbale.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il giorno 4.6.2014, XXXXXXXXXX, condomina dell'edificio in Roma, Via XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (in quanto proprietaria esclusiva dell'unità abitativa all'interno XXXXXXXXXX), ha impugnato (per sentirla «dichiarare *nulla e/o annullare*» [sic] in *partibus quibus*) l'assemblea condominiale costituita, in seconda convocazione, in data XXXXXXXXXX, con riguardo alle deliberazioni prese (tutte in sua assenza – essendosi lei, inizialmente presente, allontanata dopo la sola discussione relativa al primo punto effettivamente esaminato –) sui punti 1, 2, 4, 5, 6, 7 e 8 all'ordine del giorno.

Il Condominio convenuto, costituitosi con comparsa di risposta depositata in Cancelleria soltanto il XXXXXXXXXX (giorno stesso dell'udienza di prima comparizione fissata *ex art. 168-bis*, quinto comma, cod. proc. civ.), ha resistito, sotto ogni aspetto, all'avversa impugnazione.

La causa, istruita con le rispettive produzioni documentali, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni (dopo lo scambio delle memorie *ex art. 183*, sesto comma, cod. proc. civ. e previa ordinanza di diniego di ammissione dei mezzi prova richiesti dall'attrice) 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

Le impugnative proposte e all'esame del Tribunale sono



senz'altro tutte da respingere.

E invero, in primo luogo, quanto al punto 1 all'ordine del giorno (l'attrice si duole del «rendiconto spese al [redacted] e situazione contabile» con specifico riferimento all'esistenza e all'importo del debito a lei imputato, «considerata l'omessa detrazione di fitti *pro quota* per gli anni [redacted]») e quanto al punto 4 all'ordine del giorno (l'attrice si duole della «distribuzione dei fondi direttamente ai proprietari, senza compensazione con gli oneri condominiali»), l'assemblea ha destinato, a copertura delle morosità esistenti, soltanto gli incassi della locazione dell'appartamento condominiale relativi alle annualità [redacted] (avendo provveduto, invece, a ripartire quelli fino al [redacted] incluso – come da sentenza n. [redacted] di questo Tribunale –).

Del resto, «appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma – perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio – l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni, e la relativa delibera è formalmente regolare, anche se tale istituzione non è indicata tra gli argomenti da trattare, se è desumibile dal rendiconto – depositato prima dell'assemblea convocata per la sua approvazione – in cui l'accantonamento di un'entrata condominiale (nella specie canone dell'appartamento dell'ex portiere) è destinato alle spese di ordinaria manutenzione» (cfr. Cass., 28 agosto 1997, n. 8197).



In particolare, sebbene la riforma non abbia espressamente previsto la possibilità di costituire un fondo cassa per far fronte ai problemi di liquidità determinati dal mancato pagamento delle quote da parte dei condomini morosi e per quanto la questione sia non poco dibattuta, la relativa istituzione è ritenuta legittima dalla giurisprudenza e trova piuttosto frequente applicazione nella pratica.

È ben vero, per altro, che, a causa del "sacrificio" che il fondo rappresenta per i condomini virtuosi, chiamati a partecipare alle spese condominiali in misura non proporzionale al valore delle rispettive proprietà come previsto dall'art. 1123 cod. civ., tale istituzione deve, di regola, essere approvata dall'unanimità di tutti i condomini, ma la giurisprudenza formatasi in materia prima della riforma ha ritenuto legittima la delibera approvata con il voto della sola maggioranza nei casi di effettiva e dimostrabile urgenza (ovvero nel caso in cui i creditori del condominio avessero esercitato azione esecutiva in danno delle parti comuni dell'edificio: cfr. Cass., 5 novembre 2001, n. 13631). Con la riforma, invece, il novellato art. 63 disp. att. cod. civ., prevedendo che «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini», sembra escludere l'ipotesi eccezionale sopra descritta.

Diverso, invece, è il caso in cui la gestione annuale del condomino si concluda con un residuo attivo, perché, allora, spetta all'assemblea dei condòmini decidere liberamente l'impiego del denaro rimasto in eccedenza, se, cioè, ridistribuire fra i partecipanti il residuo in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà oppure destinarlo



all'istituzione di un fondo cassa anche soltanto per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni previste nella gestione successiva (così prevede espressamente l'art. 1135, n. 3), cod. civ., secondo il quale l'assemblea dei condòmini provvede *«all'impiego del residuo attivo della gestione»*).

Quanto, poi, al punto 2 all'ordine del giorno, il compenso dell'amministratore (per altro riconfermato, poiché già in carica da molti anni) risulta fra le spese generali delle quali al preventivo 2013/2014 approvato al successivo punto 3 all'ordine del giorno, non impugnato.

Quanto, ancora, al punto 5 all'ordine del giorno, da un lato, l'attrice non ha offerto di provare in alcun modo la pretesa omissione di verbalizzazione del proprio dissenso e, dall'altro, l'assemblea ha deliberato (con maggioranza formata – almeno – da sette condòmini su dieci, in rappresentanza di 792,4 millesimi) soltanto di farsi carico del 50% del costo di progettazione della scala fra quarto e quinto piano, senza, tuttavia, decidere alcunché sull'esecuzione della scala stesa e sul rifacimento dell'impianto ascensore (sui quali ha deliberato, invece, successivamente, nella riunione tenutasi il 15.10.2015).

Quanto, quindi, al punto 6 all'ordine del giorno (*«richiesta indennizzo danni per appartamento [REDACTED]*), l'assemblea ha semplicemente reputato *«che l'argomento interessa esclusivamente la condomina [REDACTED] e i condòmini [REDACTED], che provvederanno a intervenire sotto la sorveglianza dell'ing. [REDACTED]»*.

Quanto al punto 7 all'ordine del giorno, il cambio della destina-



zione d'uso dell'appartamento condominiale ben poteva essere disposto a maggioranza, essendo previsto dal contratto di locazione e non essendo vietato dal regolamento condominiale.

Quanto, infine, al punto 8 all'ordine del giorno, l'assemblea ha soltanto preso atto della richiesta della locataria di apporre insegne sulla facciata dell'edificio, senza, tuttavia, deliberare alcunché al riguardo.

Spese di lite, liquidate come in dispositivo, secondo soccombenza.

**P. Q. M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da \_\_\_\_\_, con atto di citazione ritualmente notificato il giorno \_\_\_\_\_, contro il Condominio nell'edificio in Roma, Via \_\_\_\_\_, convenuto costituito, così decide:

- a) Rigetta l'impugnazione dell'assemblea del Condominio nell'edificio in Roma, Via \_\_\_\_\_, tenutasi, in seconda convocazione, il \_\_\_\_\_,
- b) Condanna, quindi, l'attrice a rimborsare al Condominio convenuto le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 4.835,00, per competenze difensive, oltre oneri fiscali e previdenziali di legge.

Così deciso in Roma, il 1° aprile 2019.

IL GIUDICE  
(DOTT. PAOLO D'AVINO)

Elaborata dal C.A.V. n. 7060/2019 - D. n. 38795/2019 - R. n. 7349/2019

