REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE QUINTA
in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente
SENTENZA
nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2872 del Ruolo Generale per l'anno 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 19.12.2018 e vertente
TRA

[redacted] **S.p.A.** rappresentati e difesi dall'Avv. [redacted] ed elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in Roma, Viale [redacted], giusta procura in atti.

- ATTORI-

E

[redacted] **in Roma** elettivamente domiciliato in Roma via [redacted] presso lo studio dell'avv.to [redacted] che lo rappresenta e difende per delega in atti.

- CONVENUTO -

Conclusioni: all'udienza del 19.12.2018 i procuratori delle parti hanno concluso come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Le società attrici, proprietarie di alcune porzioni immobiliari (box e cantine) ubicate all'interno del Condominio [redacted]", hanno premesso quanto segue.

Con comunicazione del 22.11.2016, era stata convocata per il giorno 29 novembre 2016 l'Assemblea del Condominio [redacted] ed, in seconda convocazione, per il successivo giorno 30 Novembre 2016 sul seguente ordine del giorno: "*1. Amministratore: rinnovo dell'incarico/nomina del nuovo amministratore. Determinazione del compenso. 2. Presentazione e approvazione del bilancio consuntivo spese condominiali esercizio 2015 e relativo piano di riparto, delibere inerenti e conseguenti. 3. Presentazione ed approvazione preventivi conferimento di incarico a professionista abilitato per l'adempimento di quanto previsto dal D.Lgs. 102/2014 e s.m.i (installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione dell'energia nelle unità immobiliari con impianti termini centralizzati)*".

Firmato Da: PONTECORVO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24ba173dcc8a7a34efc5d81d43f0df19

Non essendo stato raggiunto in prima convocazione il numero minimo di partecipanti previsto dalla legge in data 30 novembre 2016 si era tenuta, in seconda convocazione, l'Assemblea condominiale alla presenza di n. 80 condomini, corrispondenti a complessivi 833,16 millesimi.

Si era quindi proceduto alla votazione per la nomina dell'Amministratore esprimendosi a favore del dott. [redacted] n. 49 condomini, in proprio o per delega, per un totale di 642,26 millesimi, mentre si erano astenuti n. 3 condomini.

Esprimevano il proprio voto in favore dell'Ing. [redacted] n. 28 condomini per un totale di 179,02 millesimi e si erano astenuti n. 3 condomini.

Era stato, pertanto, eletto per la carica di nuovo amministratore il dott. [redacted].

Si era successivamente proceduto alla discussione ed approvazione del punto n. 2 dell'ordine del giorno relativo all'approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2015 che, nonostante il voto contrario espresso dagli attori, era stato approvato con il voto favorevole di 62 condomini, corrispondenti a 711,95 millesimi.

In epoca successiva allo svolgimento dell'assemblea gli attori, con missiva del 21.12.2016, avevano chiesto la trasmissione di copia della delibera assembleare del 30.11.2016 ed avevano altresì chiesto all'Amministratore di fornire chiarimenti sulle tabelle millesimali utilizzate al fine di poter valutare la avvenuta corretta ripartizione delle spese e degli oneri in capo a ciascun condomino.

Era stato altresì chiesta la trasmissione di tutta la documentazione ricevuta dal dott. [redacted] dalla precedente amministrazione, in forza di quanto previsto dall'art. 18 del Regolamento di Condominio.

La predetta comunicazione era stata riscontrata in data 23.12.2016 dal dott. [redacted] il quale aveva provveduto a trasmettere esclusivamente la copia del verbale di assemblea del 30.11.2016 con allegato foglio di presenze che sarebbe stato incompleto, comunicando che per la trasmissione della rimanente documentazione che sarebbe stato necessario versare la somma di euro 300,00 direttamente sul conto corrente intestato al Condominio per diritti di segreteria.

Alla luce di una tale ricostruzione gli attori hanno, in via preliminare, eccepito l'annullabilità della deliberazione dell'assemblea condominiale del 30.11.2016 per omessa convocazione di tutti i condomini nei modi prescritti dalla legge nonché della mancata trasmissione dei documenti previsti dall'art. 23 del Regolamento di Condominio nella parte in cui impone all'Amministratore di Condominio, in vista dell'approvazione del rendiconto e del bilancio consuntivo, il deposito della copia del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto delle spese.

Sempre in via preliminare, hanno eccepito l'annullabilità della delibera assembleare per violazione dell'art. 23 Regolamento di Condominio sotto il profilo della mancata presentazione del bilancio preventivo nonché dell'omessa ovvero incompleta trasmissione della documentazione necessaria ai fini del decidere, da parte dell'Amministratore.

Hanno poi lamentato che nessuno dei documenti richiamati dal summenzionato art. 23 del Regolamento di Condominio era stato trasmesso ai condomini unitamente alla lettera di convocazione e neppure distribuito ai condomini presenti all'assemblea del 30.11.2016 essendo state lasciate alla libera consultazione solamente alcune copie del bilancio consuntivo predisposto dall'Amministratore, peraltro in numero nettamente inferiore rispetto ai condomini presenti in assemblea.

Firmato Da: PONTECORVO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24ba173ddc8a7a34efc5d81d43f0df19

Hanno quindi sostenuto che la mancata trasmissione della predetta documentazione, in particolare, della copia del bilancio consuntivo avrebbe leso il diritto del condomino ad essere informato ed avrebbe potuto costituire impedimento alla presentazione dell'odierna impugnazione.

Hanno anche rilevato che l'assemblea condominiale, convocata per i giorni 29 - 30 novembre 2016, aveva avuto esclusivamente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo relativo all'esercizio dell'anno 2015 e che nessun riferimento era stato fatto né al bilancio preventivo 2016 né tantomeno al progetto di ripartizione.

Nel merito, gli attori hanno lamentato l'errata ripartizione delle competenze e funzioni tra il Condominio ed il Consorzio ritenendo che l'effettiva ed irregolare delega di funzioni che il Condominio avrebbe concesso al Consorzio avrebbe anche comportato una irregolare ripartizione delle spese previste nel bilancio consuntivo relativo all'anno 2015 come approvato in sede assembleare.

A sostegno di tale motivo di doglianza hanno premesso che sul complesso ove opera il Centro Commerciale denominato [redacted]" coesistono il Condominio "[redacted] ed il Consorzio "[redacted]", che agisce con la sola sigla "[redacted]", entità giuridicamente distinte ed aventi competenze e poteri differenti.

Hanno quindi rilevato che, nonostante le precise prescrizioni derivanti dallo Statuto, il Consorzio si era, di fatto, sostituito al Condominio nell'esercizio di tutte le funzioni ad esso spettanti, esorbitando, pertanto, da quelli che sono gli oneri e i diritti riconosciutigli dallo Statuto.

A titolo esemplificativo hanno evidenziato che il Consorzio esercita funzioni quali l'escussione delle quote condominiali di competenza esclusiva del Condominio.

Hanno altresì lamentato che la gestione dell'intero Centro commerciale - ivi compresi gli spazi comuni di pertinenza del Condominio - era stata delegata dal Consorzio alla società [redacted] S.r.l., pur in assenza di qualsivoglia delibera Condominiale che attribuisca al primo tale potere di delega.

Gli attori hanno quindi sostenuto che la peculiarità della situazione venutasi a creare avrebbe cagionato una serie di irregolarità nella gestione del Condominio che sarebbero ravvisabili nel bilancio consuntivo relativo all'esercizio 2015 approvato in seno all'Assemblea del 30.11.2016 con il loro voto contrario.

Hanno in particolare evidenziato che le spese relative alla pulizia, vigilanza, consulenza legale, manutenzione, riparazione e riscaldamento sono state inserite all'interno del bilancio del Consorzio pur essendo a tutti gli effetti spese imputabili al Condominio.

Hanno altresì rilevato che all'interno del predetto bilancio del Consorzio era stata inserita una voce di spesa indicata alla lettera B) punto 7), genericamente catalogata "per servizi" dell'importo di Euro 2.167.968,00 e che tale voce comprende tutte le spese sostenute per servizi spettanti al Condominio, e che sono state invece addebitate al Consorzio.

Gli attori hanno pertanto chiesto che venga accertata e dichiarata la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 30 novembre 2016 e che venga dichiarata l'illegittimità del bilancio consuntivo relativo all'anno 2015 con conseguente condanna in solido del Condominio e dell'Amministratore a rifondere le spese indebitamente sostenute dagli attori per le ragioni esposte in narrativa.

Firmato Da: PONTECORVO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24ba173ddc8a7a34efc5d81d43f0df19

Hanno infine chiesto che, accertata l'illegittimità dell'operato dell'Amministratore del Condominio del Centro Commerciale I Granai nell'esercizio delle sue funzioni, quest'ultimo venga condannato al risarcimento del danno.

Si è costituito il Condominio eccependo in via preliminare la carenza di legittimazione attiva degli attori a far rilevare vizi concernenti la mancata convocazione di tutti i condomini rilevando che gli attori ero stati tutti ritualmente convocati ed erano anche presenti all'assemblea.

Con riguardo al lamentato mancato invio della convocazione assembleare di copie del rendiconto, del bilancio preventivo e del riparto di spese ha evidenziato che tale documentazione era stata messa a disposizione di tutti i condomini presso la direzione del centro commerciale nonché in sede assembleare in cui tutti i condomini ne avrebbero potuto materialmente prelevare copia.

Ha inoltre prodotto il documento allegato al verbale denominato foglio firme in cui sono riportati i nominativi di tutti i condomini presenti, le unità immobiliari di loro proprietà ed il relativo valore millesimale.

Ha poi eccepito la propria carenza di legittimazione passiva con riferimento alle doglianze formalizzate nei confronti della persona dell'amministratore.

Con riguardo infine alle doglianze concernenti l'errata ripartizione delle spese tra Condominio e Consorzio ha rilevato che il bilancio presentato per l'approvazione dei condomini era relativo solo a specifiche spese e che l'assemblea si era espressa esclusivamente per l'approvazione di dette spese nulla provvedendo in merito alle altre voci di spesa che sosteneva il Consorzio.

Il convenuto ha infine escluso che la controparte avesse subito danni riferibili al condominio.

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

MOTIVI DELLA DECISIONE

In tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento, e non di nullità, delle deliberazioni assunte dall'assemblea. Trova, dunque, applicazione in materia l'art. 1441 c.c., secondo il quale l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge.

Ne consegue che - come nel caso in esame - il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per la omessa convocazione di altri condomini (per tutte Cass.8520/2017).

Parte attrice ha anche rilevato che il verbale di assemblea non conterrebbe l'elencazione completa dei condomini presenti e, dunque, dei votanti.

E stato al riguardo prodotto il foglio presenze nonché un prospetto in cui vengono raggruppati nomi ed interni di proprietà. Tale documentazione non è oggetto di specifiche contestazioni.

Con riguardo alle ulteriori contestazioni in rito è da rilevare che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alle finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione.

Firmato Da: PONTECORVO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24ba173ddc8a7a34efc5d81d43f0df19

Ne discende che, in considerazione della *ratio* dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto di informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi - prima dell'assemblea - per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese.

E' quindi da considerare che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini sugli argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea non richiede l'allegazione di preventivi o consuntivi dei bilanci (da ultimo Cass.25693/2018).

E' in ultima analisi da considerare che ogni doglianza inerente la fase o procedura di convocazione - riguardando un eventuale vizio della convocazione assembleare - sarebbe comunque da ritenersi sanata alla luce della intervenuta partecipazione degli attori alla assemblea, alla mancata contestazione del lamentato vizio e dalla stessa discussione e votazione nel merito dei punti all'ordine del giorno, sicchè deve ritenersi che abbiano per *facta concludentia* prestato acquiescenza alla regolarità della costituzione dell'assemblea, anche con riguardo agli argomenti trattati, dovendosi sul punto condividersi il principio di diritto affermato dalla S.C. (Cass., sent. n. 8344/98; n. 5880/2001), secondo cui l'irregolarità attinente al procedimento di convocazione e formazione dell'assemblea non può essere fatto valere dal condomino che abbia accettato la discussione sul merito delle questioni trattate.

Gli attori inoltre, nel rilevare che l'art. 23 del Regolamento di Condominio, stabilisce che: "L'assemblea dei *condomini si riunisce in via ordinaria non oltre trenta giorni dalla chiusura dell'anno finanziario per l'esame e l'approvazione del rendiconto e del bilancio preventivo ed annesso progetto di ripartizione",* hanno evidenziato che l'assemblea condominiale convocata per i giorni 29 - 30 novembre 2016 aveva esclusivamente ad oggetto l'approvazione del bilancio consuntivo relativo all'esercizio dell'anno 2015.

Hanno quindi sostenuto che l'omesso riferimento al bilancio preventivo 2016 e al progetto di ripartizione dovrebbe comportare l'annullabilità della delibera assembleare oggetto del presente giudizio.

Anche tale motivo di annullabilità è da ritenersi infondato. Ed, invero - pur non volendo considerare che, anche in questo caso, nessuna contestazione risulta formalizzata da parte degli attori in sede assembleare con specifico riguardo alla predisposizione dell'ordine del giorno - non appaiono ipotizzabili profili di annullabilità di una delibera sulla base dell'unica circostanza che l'assemblea abbia omesso di trattare una materia non posta all'ordine del giorno.

Nel merito la parte attrice ha contestato una erronea ripartizione delle spese tra Condominio e Consorzio. Ha in particolare contestato il bilancio consuntivo condominiale dell'anno 2015 evidenziando che il rendiconto mostra un consuntivo totale pari ad euro 54.769,15 e che da ciò emergerebbe che il rendiconto approvato manca di tutta una serie di spese che nel corso dell'anno 2015 sono state inserite nel bilancio del Consorzio, tra cui, le spese relative alla pulizia, vigilanza, consulenza legale, manutenzione, riparazione e riscaldamento che sono a tutti gli effetti spese imputabili al Condominio.

Firmato Da: PONTECORVO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24ba173dcc8a7a34efc5d81d43f0df19

Con riferimento a tale motivo di impugnazione entrambe le parti hanno evidenziato che sul complesso del Centro Commerciale denominato [redacted]" coesistono il condominio "Centro Commerciale [redacted]" ed il Consorzio "Degli Operatori del Centro Commerciale [redacted] di Nerva" che nel suo complesso costituisce un'azienda composta da svariati rami destinati alla vendita di beni di diverse merceologie o di servizi.

Essendo poi i singoli locali commerciali che lo compongono suddivisa fra tanti soggetti lo stesso centro commerciale è un condominio.

E' altresì pacifica la circostanza che la partecipazione al consorzio da parte dei condomini è obbligatoria e deriva dai singoli atti d'acquisto degli immobili.

Tale partecipazione è anche contemplata nel regolamento condominiale (artt.1 e 2) e nello Statuto del Consorzio (art.4).

Per quanto riguarda poi la gestione dei beni e servizi comuni il regolamento di condominio prevede (artt. da 8 a 12) che tutti i condomini devono contribuire in proporzione delle rispettive loro quote espresse in millesimi ed in base alle tabelle. Tra le spese ordinarie vi sono anche quelle relative all'illuminazione, agli impianti di condizionamento, alla vigilanza ed alla pulizia degli spazi comuni.

Per le spese del consorzio è invece previsto un fondo consortile (art. 7 dello Statuto) costituito dai contribuiti che i soci sono tenuti a versare per il soddisfacimento delle esigenze finanziarie e di *gestione del Centro Commerciale così come deliberati dall'Assemblea*.

Anche per la ripartizione delle spese consortili sono previste tabelle millesimali rapportate alle superfici di proprietà di ciascuna unità immobiliare e modificate secondo coefficienti di ponderazione rapportati in base ai piani degli edifici ove sono ubicati i locali.

Deve pertanto essere in questa sede accertato se una tale regolamentazione - che in linea generale attribuisce al Consorzio un potere di spesa nell'ambito delle competenze relative all'oggetto sociale come contemplato all'art.2 dello Statuto (tra le quali vi e anche quella di coadiuvare l'amministrazione del condominio) ed al condominio un potere di spesa per la manutenzione e gestione dei beni e servizi comuni - abbia inciso sulla validità del deliberato assembleare nei termini oggetto di doglianza.

Occorre, in particolare stabilire se l'assemblea condominiali abbia o meno o meno deliberato su spese pertinenti ai beni comuni oppure su spese che, avendo natura consortile, non sono imputabili alla gestione condominiale.

E' del resto da considerare che è in questa sede precluso ogni accertamento concernente la gestione, anche economica, del Consorzio che non è parte in questo giudizio restando pertanto estranea a questa sede ogni apprezzamento in merito al lamentato eccesso di spesa da parte del Consorzio, questione questa eventualmente da sollevare nelle competenti sedi consortili oppure in sede giurisdizionale nel contraddittorio tra i due enti.

E' quindi da considerare che gli stessi attori hanno sostenuto che nel bilancio approvato con la delibera impugnata mancherebbero alcune spese, quali quelle relative alla pulizia, vigilanza, consulenza legale, manutenzione, riparazione e riscaldamento, che - pur essendo a tutti gli effetti spese imputabili al Condominio - sono state invece sostenute dal Consorzio.

Ne deriva pertanto che tali spese - non essendo state sostenute dal condominio - non avrebbero potuto costituire voci del bilancio del condominio che ha pertanto in sede assembleare correttamente approvato e ripartito spese pertinenti alla gestione dei beni comuni.

Le valutazioni fin qui espresse comportano anche il rigetto della richiesta di risarcimento formulata nei confronti del condominio.

Firmato Da: PONTECORVO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24ba173ddc8a7a34efc5d81d43f0df19

Nulla invece può essere valutato con riguardo alla domanda formulata nei confronti dell'Amministratore - o dei due amministratori che si sarebbero succeduti nel corso degli eventi oggetto di esame – non essendo gli stessi stati citati in proprio.

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

P.Q.M.

definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] S.p.A. nei confronti del Condominio del Centro Commerciale [redacted]" in Roma, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta le domande;
- condanna gli attori in solido al pagamento in favore del Condominio delle spese processuali che si liquidano in euro 210,00 per spese ed in euro 5.640,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 19 marzo 2019

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

Firmato Da: PONTECORVO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24ba173ddc8a7a34efc5d81d43f0df19