REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

Sezione V Civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 55694/2017 promossa da:

[redacted] S.P.A., c.f. [redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio degli avv.ti: [redacted], [redacted]

Parte attrice

contro

CONDOMINIO [redacted] EDIFICIO D, c.f. [redacted] in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [redacted] S.P.A., in qualità di proprietaria di unità immobiliari ubicate nel CONDOMINIO [redacted], EDIFICIO D, evocava in giudizio il suddetto Condominio per sentire accogliere le seguenti conclusioni: "Piaccia all'Eccellentissimo Tribunale adito, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, previa sospensione dell'esecuzione delle delibere impugnate ai sensi

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

dell'articolo 1137, comma III, c.c., (A) accertare e/o dichiarare, con ogni conseguente provvedimento di ordine dichiarativo e/o costitutivo, la nullità e/o l'inesistenza delle (o annullare o, comunque, invalidare le) delibere assunte dall'Assemblea ordinaria del Condominio [redacted] Ed. D tenutasi in data 6 luglio 2017 e, segnatamente, delle seguenti delibere: a1) "In ordine al 1° punto dell'O.D.G. l'amministratore illustra il rendiconto consuntivo 2016: sostanzialmente si è chiuso alla pari rispetto al preventivo. Non ci sono stati interventi per manutenzioni impreviste particolarmente onerosi, si è risparmiato qualcosa sul consumo di gas e di elettricità. Alcuni condomini propongono, per motivi di risparmio economico, di sospendere il servizio di pulizie condominiali. L'assemblea a maggioranza con 7 voti per m/m 202,68 delibera di sospendere il servizio di pulizie condominiali. Dopo ampia discussione l'assemblea all'unanimità approva il rendiconto consuntivo 2016 e relativo piano di riparto per € 45.513,57."; a2) "Per il 2° punto all'O.D.G. il preventivo 2017 viene dall'assemblea all'unanimità modificato nelle seguenti voci: 858 da € 7000,00 ad € 4.831,00; viene portata ad € 732,00 la voce 865; viene portata ad € 1.518,00 la voce 802. Con le modifiche apportate l'assemblea all'unanimità approva il bilancio preventivo 2017 e relativo piano di ripartizione per € 42.898,96. I nuovi preventivo e piano di riparto 2017 vengono allegati al presente verbale a farne parte integrante e sostanziale."; a3) "Sul 3° punto all'O.D.G. l'assemblea all'unanimità delibera di sostituire la caldaia come indicato dalla relazione della ditta [redacted], delibera sin da subito di stanziare una spesa massima di € 20.000,00 salvo richieste di capitolato e preventivi specifici di imprese diverse. Si invita sin da subito l'amministratore a richiedere le quote straordinarie alla [redacted] Spa con pagamento entro e non oltre il 15 agosto 2017 poiché senza la partecipazione della ditta di costruzione il condominio non è in grado di sostenere questa spesa.... omissis....; a4) "Nelle varie ed eventuali ....omissis.... L'Assemblea all'unanimità delibera di dare seguito al preventivo della [redacted] Srl per il disaccoppiamento degli scarichi del troppopieno dei serbatoi dell'acqua potabile e dei serbatoi di raccolta delle acque piovane, compreso il lavaggio e la sanificazione di tutti i serbatoi per un importo di circa € 1.400 oltre IVA."; (B) con vittoria dei compensi e delle spese del procedimento, oltre spese generali, IVA e cassa di previdenza".

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

Non essendosi costituito il Condominio, il Giudice, previa sospensione delle delibere impugnate ed in mancanza di richiesta dei termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

In data 1.4.19 si costituiva il Condominio, il quale rappresentava che a seguito di successive delibere adottate dall'assemblea, era cessata la materia del contendere, e chiedeva l'accoglimento delle conclusioni qui testualmente riportate: "In via principale di merito, accertare e dichiarare cessata la materia del contendere rispetto a tutti i capi di impugnazione della delibera assembleare del 6 luglio 2017; In punto di spese di lite, verificato il contegno assunto dal Condominio successivamente alla delibera impugnata, nonché verificato lo stato di grave difficoltà finanziaria dello stesso, compensare le spese di lite del presente giudizio".

All'udienza del 2.4.19 la causa era trattenuta in decisione e venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'impugnazione riguarda le seguenti delibere adottate dall'assemblea del 6 luglio 2017:

- 1° punto dell'O.D.G.: approvazione rendiconto consuntivo 2016; sospensione del servizio di pulizie condominiali.
- 2° punto all'O.D.G. approvazione preventivo 2017 e riparto, come modificato dall'assemblea;
- 3° punto all'O.D.G.: sostituzione della caldaia come indicato dalla relazione della ditta [redacted], stanziamento di una spesa massima di € 20.000,00;
- Varie ed eventuali - delibera di "dare seguito al preventivo della [redacted] [redacted] Srl per il disaccoppiamento degli scarichi del troppopieno dei serbatoi dell'acqua potabile e dei serbatoi di raccolta delle acque piovane, compreso il lavaggio e la sanificazione di tutti i serbatoi per un importo di circa € 1.400 oltre IVA.".

Risulta che l'assemblea del 4 giugno 2018 (cfr. doc. 2 di parte convenuta), abbia approvato il rendiconto 2016 ed il rendiconto 2017 attenendosi alla clausola n. 15 del regolamento di Condominio e dunque escludendo la [redacted] [redacted] S.p.a. dalla relativa ripartizione. Risulta dunque superata la precedente delibera

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

impugnata, che aveva approvato il rendiconto 2016 e il preventivo 2017.
Con successiva delibera del 19.4.19, l'assemblea abbia espressamente revocato ogni altra delibera adottata nell'adunanza del 6 luglio 2017.
La materia del contendere è dunque interamente cessata.
Resta da decidere in ordine alle spese di lite, secondo il criterio della c.d. soccombenza virtuale.
Va evidenziato che il regolamento di Condominio, pacificamente di natura contrattuale in quanto predisposto dal costruttore originario proprietario dell'intero edificio, e riportato nei singoli atti di compravendita delle unità immobiliari, prevede all'art. 15 che, "in deroga al disposto dell'art. 1123 e seguenti del Codice Civile, la società Venditrice è esonerata totalmente dal partecipare ad ogni spesa condominiale per le quote riguardanti le eventuali unità rimaste invendute e sino a che tali unità rimarranno vuote e comunque inutilizzate".
In virtù della natura convenzionale, la clausola de qua ben può derogare al generale principio di ripartizione proporzionale fissato dall'art. 1123 c.c.. Tale articolo, infatti, oltre a non essere inserito nel novero delle disposizioni che il comma IV dell'art. 1138 esclude possano essere modificate dall'autonomia negoziale, riconosce espressamente che la suddivisione endocondominiale delle spese comuni possa soggiacere ad un diverso regime convenzionale ("Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione").
Di conseguenza, deve ritenersi legittima non solo una distribuzione delle spese, tra condomini, diversa da quella legale, ma anche la deroga convenzionale che preveda, come nel caso del precetto negoziale in esame, l'esclusione di un condomino, proprietario di determinate unità immobiliari, dalla partecipazione totale o parziale nelle spese (v. ex plurimis, Cass. 25.03.2004 n. 5975; Cass. 16.12.1988 n. 6844).
Nel caso di specie, risulta incontestato che la società venditrice (l'odierna parte istante) sia proprietaria di unità invendute ed inutilizzate, ma i riparti relativi al rendiconto ed al preventivo impugnati avevano inteso attribuire alla stessa, in consapevole

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

violazione dell'art. 15 del regolamento, quote di spesa anche per dette unità.

Le delibere approvative erano, pertanto, invalide.

La delibera di sospensione del servizio di pulizie condominiali era invalida perché il relativo oggetto non era previsto nell'o.d.g., e parimenti viziata, per le medesime ragioni, era la delibera adottata tra le "varie ed eventuali", con la quale l'assemblea ha deciso di "dare seguito al preventivo della [redacted] Srl per il disaccoppiamento degli scarichi del troppopieno dei serbatoi dell'acqua potabile e dei serbatoi di raccolta delle acque piovane, compreso il lavaggio e la sanificazione di tutti i serbatoi per un importo di circa € 1.400 oltre IVA.".

E' noto, infatti , che la voce "varie ed eventuali" «non può tradursi in un contenitore eterogeneo, da cui far scaturire argomenti a sorpresa per gli ignari condomini» (Tribunale di Roma, sentenza del 19 giugno 2012, n. 12684).

In giurisprudenza si è affermato che, ai fini della validità delle delibere dell'assemblea del condominio, non è necessario che nell'avviso di convocazione gli argomenti da trattare siano indicati in termini analitici e specifici, in modo da prefigurare lo sviluppo e l'esito della discussione, essendo sufficiente che essi siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili (v. Cass. n. 13047 del 2014; 13763 del 2004; Cass. n. 3634 del 2000). E' tuttavia innegabile la necessità che tali argomenti siano almeno indicati, a tutela del diritto di ciascun condomino di partecipare informato all'assemblea, ovvero di scegliere se partecipare o meno alla luce della conoscenza di ciò che costituirà oggetto di discussione e decisione. Nel caso di specie, non avendo parte attrice partecipato all'assemblea, ha titolo per impugnare le deliberazioni adottate su argomenti non posti all'ordine del giorno, da ritenersi annullabili (v. Cass. 143/2004; Cass. 11739/2003; Cass. 10886/1999).

La delibera di sostituzione della caldaia, in quanto riparazione straordinaria di notevole entità, andava approvata con le maggioranze di cui all'art. 1136 co. 2° c.c., mentre nella specie è stata approvata con maggioranza insufficiente. La delibera era pertanto annullabile, come contestato dalla parte attrice.

In conclusione, il Condominio deve ritenersi virtualmente soccombente e deve essere pertanto condannato alle spese, senza che possa assumere rilevanza alcuna, in tale giudizio, "lo stato di grave difficoltà finanziaria" in cui verserebbe l'Ente di gestione.

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34

In considerazione della limitata attività processuale espletata e della mancata contestazione della domanda da parte del Condominio, che si è costituito solo per dedurre la cessazione della materia del contendere, si liquidano le spese ai valori minimi dei parametri relativi alle cause di valore indeterminabile.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale dichiara cessata la materia del contendere.
Condanna il CONDOMINIO [redacted], EDIFICIO D, alla refusione, in favore di [redacted] S.P.A., delle spese di lite, che liquida in euro 569,19 per esborsi ed euro 3.972,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.
Roma, 1/7/2019

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

Firmato Da: AMATO SEBASTIANO LELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a6c326fcf60746b232e53e607923c34