



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, al termine della discussione orale svoltasi, ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c., all'udienza del giorno 17 settembre 2019 ha pronunciato e dato lettura della seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. [REDACTED] del Ruolo Generale per l'anno [REDACTED],

TRA

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), elettivamente domiciliata in Roma, Via [REDACTED], presso lo studio degli Avv.ti [REDACTED] come da procura in atti.

attrice

E

CONDOMINIO DI ROMA, VIA [REDACTED], (C.F.: [REDACTED]), elettivamente domiciliato in Roma, Via [REDACTED], presso lo studio dell'Avv. [REDACTED] come da procura in atti.

convenuto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato la Signora [REDACTED], premesso di essere proprietaria dell'appartamento contraddistinto con l'interno 27, scala B facente parte del Condominio di Roma, Via [REDACTED] conveniva quest'ultimo in giudizio al fine di veder "accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità della delibera assembleare del 13.02.2018 adottata dal Condominio di [REDACTED], relativamente ai punti 1 e 2 all'ordine del giorno.....".

Assumeva l'attrice che veniva convocata l'assemblea straordinaria dei condomini per il giorno 13.2.2018 (in seconda convocazione) per discutere e deliberare, tra gli altri, in ordine ai seguenti punti portati all'ordine del giorno: "1. *Approvazione bilancio rendiconto gestione lavori*



terrazzo B/27 1/1/2016 31/12/2016 e relativo riparto e situazione contabile” “2. Revoca delibera del 18.1.2018” e che il Condominio decideva di approvare il bilancio lavori terrazzo apportando modifiche ai criteri di riparto contrarie al regolamento di condominio e alle disposizioni di legge.

Esponeva ancora l'attrice che l'assemblea in ordine al punto 2 all'ordine del giorno decideva immotivatamente di revocare quanto deciso con la delibera del 18 gennaio 2018 con la quale aveva deciso di transigere la controversia insorta con l'attrice offrendo il pagamento di € 400,00 a saldo e stralcio, offerta accettata dalla Sig.ra [REDACTED] nella medesima assemblea del 18.1.2018.

Tale delibera di revoca, secondo l'attrice, riguardando materia di conciliazione su lite passiva, doveva essere assunta con la maggioranza prevista dal combinato disposto di cui all'art. 71 disp att. c.c. e dell'art. 1136 c.c. ovvero con la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio. Viceversa, l'assemblea adottava tale decisione con millesimi 150,160 su 315,704 aventi diritto.

Si costituiva il condominio convenuto il quale eccepiva in via pregiudiziale l'incompetenza per valore del Tribunale e, nel merito, la cessazione della materia del contendere in quanto la delibera impugnata veniva sostituita dalla successiva deliberazione del 26.03.2018 che aveva statuito sui punti precedentemente censurati dall'attrice.

Il convenuto eccepiva anche la carenza di interesse ad agire dell'attrice in quanto il deliberato non avrebbe procurato all'attrice alcun pregiudizio sostanziale.

Concludeva il condominio chiedendo *“in via pregiudiziale: dichiarare la propria incompetenza per valore essendo competente per valore il Giudice di Pace; dichiarare l'improcedibilità della domanda per difetto di interesse ad agire dell'attrice [REDACTED] per i motivi di cui in narrativa; b. nel merito: rigettare integralmente la domanda attorea per cessazione della materia del contendere verificatasi prima della definizione del procedimento di mediazione e, quindi, ben prima dell'instaurazione del presente giudizio; c. sempre nel merito, in subordine, rigettare le domande attoree perché infondate in fatto e in diritto; d. In ogni caso, dichiarare sussistente la responsabilità aggravata dell'attrice ai sensi dell'art. 96 c.p.c. e per l'effetto condannarla al risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa.”*

Con ordinanza resa in data del 25.07.2018 veniva rigettata l'eccezione di incompetenza per valore e venivano concessi alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c..

L'attrice si opponeva alla declaratoria di cessazione della materia del contendere ai sensi dell'art. 2377, 8° comma, c.c.

Alla successiva udienza del 15.2.2019 la causa veniva assunta in riserva e, a scioglimento, considerata la natura documentale, questo giudice ha disposto il rinvio per la discussione orale ex art. 281sexies c.p.c., con termine alle parti per note conclusive

MOTIVI DELLA DECISIONE



Premesso che la questione dell'incompetenza per valore eccepita da parte convenuta è stata risolta da questo giudice con l'ordinanza resa in data 25.7.2018 che, per economia espositiva, si richiama per osservazioni e contenuti, in ordine logico va esaminata preliminarmente la questione relativa alla cessazione della materia del contendere eccepita da parte convenuta.

Il condominio, difatti, ha sollevato la questione ritenendo che con delibera successiva del 26.3.2018 l'assemblea, ratificando il deliberato impugnato del 13.2.2018 relativamente ai punti 1 e 2 di detta delibera, avrebbe reso quest'ultima *tamquam non esset*, vale a dire priva di valenza decisionale.

Deve osservarsi che con tale ultima decisione l'assemblea si è limitata a ribadire integralmente il contenuto della precedente deliberazione (punti 1 e 2 dell'o.d.g.), sebbene nel verbale dell'assemblea del 26.3.2018 sia stato fatto espresso uso del termine "ratifica".

Orbene, deve escludersi che siffatta statuizione possa ricollegarsi al *genus* della convalida la quale presuppone che vi sia il riesame della precedente decisione attraverso un apprezzamento dei nuovi interessi da perseguire e comporre con l'eliminazione degli eventuali vizi della delibera stessa così da determinare l'effetto sostitutivo dell'atto successivo valido rispetto a quello precedentemente invalido. In effetti, solo in presenza di tale rivalutazione del deliberato può ritenersi precluso, attraverso il meccanismo della cessazione della materia del contendere, l'annullamento del deliberato impugnato.

Poiché nel caso di specie trattasi di semplice integrale reiterazione, attraverso il meccanismo della ratifica, di quanto già deciso con la delibera impugnata, deve ritenersi fondata la doglianza di parte attrice che respinge l'eccezione di cessazione della materia del contendere e considera affetta da eccesso di potere la seconda delibera (non oggetto, però, di esame da questo giudice se non *incidenter tantum*) avente il solo scopo di eludere la definizione del giudizio pendente.

Tanto premesso, non può dichiararsi la cessazione della materia del contendere la quale, per insegnamento giurisprudenziale, presuppone che l'adozione da parte dell'assemblea condominiale di nuova delibera sostituisca quanto a contenuto quella impugnata mediante un mutamento della situazione pregressa che non può essere solo formale, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti (v. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 2017 del 11/08/2017; Cass. 16017/08 e Cass. n. 11961/2004).

Inoltre, non può dirsi cessata la materia del contendere quando, benché una delle parti abbia allegato e provato l'insorgenza di fatti astrattamente idonei a privare la controparte dell'interesse alla prosecuzione del giudizio, l'altra parte insista nelle originarie domande o comunque manifesti il concreto interesse ad una decisione di merito (Cass. 26005/10)



Nel caso di specie parte attrice non ha aderito alla dichiarazione di cessazione della materia del contendere manifestata dal condominio convenuto, avendo interesse all'accertamento del merito.

Medesima censura di infondatezza attiene all'eccezione di carenza di interesse ad agire dell'attrice.

Sostiene il condominio convenuto che l'attrice, con il venir meno della delibera impugnata per effetto della ratifica/sostituzione della nuova delibera non avrebbe in concreto alcun interesse attuale a coltivare il giudizio in quanto non vi sarebbe per essa alcun pregiudizio derivante dalla delibera impugnata.

Tali considerazioni sono prive di pregio.

Ora, premesso che nel caso di specie, come poc'anzi affermato, va negata la cessazione della materia del contendere, vi è che l'interesse ad agire che sovrintende l'impugnazione delle delibere assembleari può dirsi in un certo qual modo *in re ipsa*.

La giurisprudenza della Suprema Corte ha, del resto, da tempo chiarito che "la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c. c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni" (Cass. 10 febbraio 2010 n. 2999; in senso conforme Cass. 25 agosto 2005 n. 17276; Cass. 23 marzo 2001 n. 4270; Cass. 4 aprile 1997 n. 2912).

Nel caso di specie, inoltre, la delibera ha inciso sulla posizione giuridica e patrimoniale dell'attrice come da quest'ultima dimostrato mediante allegazione, creandone anche un pregiudizio economico che la stessa con l'impugnazione ha inteso rimuovere.

Ciò posto, passando all'esame delle contestazioni relative alla delibera impugnata va esaminata la censura in ordine al punto 1 dell'o.d.g. dell'assemblea del 13.2.2018 la quale è da ritenere fondata.

Con tale delibera l'assemblea, difatti, ha deciso di adottare un criterio di riparto per la gestione "lavori terrazzo B27" per la suddivisione delle spese riguardanti la perizia, non conforme né alla legge né al regolamento del condominio.

L'assemblea, in effetti, ripartisce i costi della perizia in modo forfetario, attribuendoli in misure percentuali (60% secondo la tabella "sostituzione bocchettone", 25% secondo la tabella "T" e 15% ad esclusivo carico della sig.ra [REDACTED]) senza seguire alcun criterio legale.

In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità - espressione dell'autonomia contrattuale - la ripartizione delle spese condominiali generali, quale è quella relativa alle alla consulenza di un tecnico, deve necessariamente avvenire secondo i criteri di



proporzionalità, fissati nell'art. 1123, comma primo, c.c., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire con criterio forfetario le spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

Non solo, le delibere dell'assemblea di condominio aventi ad oggetto le ripartizioni delle spese comuni con le quali si deroga "*una tantum*" ai criteri legali di ripartizione delle spese medesime, ove non adottate senza il consenso unanime dei condomini, sono nulle.

Difatti, eventuali deroghe al criterio legale, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso il mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire solo da una convenzione cui egli aderisca (cfr. Cass. n. 2415/2018 e Cass. n. 19651/2017).

In sintesi, è alla tabella di proprietà che deve farsi riferimento per ripartire le spese di una perizia e ciò si desume anche dalla lettura sistematica dell'art. 1130 bis c.c. introdotto con la riforma del 2012 per il quale, qualora l'assemblea nomini un revisore contabile per la redazione dei bilanci (dunque un perito), le spese per tale incarico vanno ripartite tra i condomini secondo le tabelle di proprietà.

Da tanto consegue la declaratoria di nullità della deliberazione assunta dai condomini in ordine al punto 1 dell'o.d.g. del 13.2.2018.

Quanto alla censura mossa dall'attrice in ordine al punto 2 dell'o.d.g. della delibera impugnata l'attrice lamenta che la stessa in sostanza ha revocato altra delibera precedentemente adottata in data 18.01.2018 con la quale il condominio aveva deciso di transigere la insorgenda controversia relativa alla mediazione n. 5186/16, all'epoca pendente innanzi all'Organismo di Mediazione [REDACTED] e che per la tale revoca, vertendosi in materia di conciliazione su lite passiva, doveva essere assunta con la maggioranza qualificata indicata prevista dall'art. 71 quater disp. att. c.c. e dall'art. 1136 c.c. ovvero la maggioranza degli intervenuti e, soprattutto, la metà del valore dell'edificio.

Dall'esame dei documenti già in atti, in particolare dall'elenco dei condomini chiamati a partecipare alla assemblea, risulta che (cfr. docc. nn. 2 e 3 all'atto di citazione) il numero complessivo dei partecipanti ammonta a mm. 315,704 e che la decisione sul punto è stata presa da tanti condomini per mm. 157,852.

A norma dell'art. 1136 c.c. le delibere che concernono le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, devono essere sempre prese con la maggioranza di cui al secondo comma vale a dire con il voto favorevole della maggioranza dei condomini che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio.

L'assemblea è l'organo supremo, preminente del condominio e, atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 c.c., può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di



condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale.

In sostanza l'organo deliberante può prendere ogni decisione utile e conveniente rispetto alla gestione e conservazione delle parti comuni e tra queste rientra senz'altro la valutazione e decisione in merito alle controversie che riguardano la compagine condominiale.

Non vi sono dubbi, dunque, sulla possibilità che l'assemblea possa decidere di trovare un accordo, di transigere in relazione ad una lite già insorta o magari anche solamente per prevenirla.

Ciò detto, se si tratta di materie sulle quali l'assemblea può deliberare, la maggioranza è la medesima richiesta per la decisione sulle liti attive o passive di cui parla il quarto comma dell'art. 1136 c.c.

Nel caso di specie, tale quorum non è stato rispettato e la delibera deve ritenersi affetta da vizio di annullabilità con conseguente declaratoria di annullamento.

Resta da esaminare la domanda accessoria ex art.96 cpc avanzata dal condominio convenuto che va respinta in quanto infondata, non rinvenendosi nel comportamento dell'attrice alcuna mala fede o colpa grave.

Invero, presupposti imprescindibili ai fini di una condanna per responsabilità aggravata per colpa grave o dolo sono la soccombenza dell'avversario, la prova dell'altrui malafede o colpa grave nell'agire o resistere in giudizio e la prova del danno subito a causa della condotta temeraria della controparte, diverso ed ulteriore rispetto alla necessità di aver dovuto agire o resistere in giudizio; nel caso di specie tali elementi non risultano integrati.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo secondo quanto dispone il D.M. n. 55/2014 e successive integrazioni.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- accoglie la domanda avanzata da [REDACTED] e per l'effetto dichiara nulla la delibera del 13.2.2018 in ordine al punto 1) dell'ordine del giorno resa dall'assemblea dei condomini del Condominio di Roma, Via [REDACTED];
- accoglie la domanda avanzata da [REDACTED] e per l'effetto annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di Roma, Via [REDACTED] nell'adunanza del 13.2.2018 relativamente al punto 2) dell'o.d.g.;
- rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c. avanzata dal Condominio di Roma, Via [REDACTED] per le ragioni di cui in narrativa;
- condanna il Condominio di Roma, Via [REDACTED], al pagamento in favore della Sig.ra [REDACTED] al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi euro



Sentenza n. 17662/2019 pubbl. il 17/09/2019

RG n. [REDACTED]

4.542,00 di cui euro 3.972,00 per onorari di giudizio ed euro 570,00 per spese, oltre
accessori di legge.

Repert. n. 18377/2019 del 18/09/2019

Così deciso in Roma il 17 settembre 2019 alle ore 14:50

Il Giudice

Maria Grazia Berti

