

Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 31 luglio 2019, n. 15869

Integrale
Condominio - Assemblea - Verbale - Contenuto - Condizioni validità deliberazione -
Integrazione non consentita - Omessa indicazione elenco nominativi partecipanti -
Invalidità

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario Giuseppe Colaluce

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 78749/2016 promossa da:

(...) (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in Roma alla Via (...), presso lo studio dell'avv. Zo.El. (C.F. (...)) che lo rappresenta e difende in virtù di mandato reso a margine dell'atto di citazione

ATTORE

contro

Condominio Via (...) (C.F. (...)), in persona del dott. (...), legale rappresentante di (...) s.a.s. amministratrice p.t. del detto Condominio, rappresentato e difeso dall'Avv. Gi.Ma. (C.F. (...)), giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma alla Via (...)

CONVENUTO

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. (...) (C.F. (...)) conveniva in giudizio il Condominio Via (...), in persona dell'amministratore p.t., al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: "annullare e/o dichiarare nulla e/o inefficace e/o di nessun effetto giuridico, le delibere assembleari assunte dall'assemblea del 20.04.2016 al punto 1) dell'ODG e le delibere assembleari assunte nell'assemblea del 20.06.2016 al punto 1) e al punto 4) dell'ODG. - condannare il convenuto al pagamento delle spese legali, oltre iva e CAP e spese generali come per legge". Sosteneva che la delibera di cui al punto 1 all'O.d.g. dell'assemblea del 20.04.2016 (che si riporta testualmente: "1) proposta di adozione del sistema di contabilizzazione personalizzata del calore nell'impianto di riscaldamento: valutazione dei preventivi di spesa e delle possibilità di rateizzazione della spesa. Delibere relative (la spesa rientra tra quelle che usufruiscono delle detrazioni IRPEF del 65%). (Si specifica che gli impianti devono essere contabilizzati e che le tabelle millesimali dei riscaldamenti vanno altresì adeguate come disposto da D.L. n. 102 del 2014 - che recepisce la direttiva europea 2012/27 UE e la norma UNI 10200 - entro il 31/12/2016, a pena di sanzioni che vanno da Euro 500,00 ad Euro 2.500,00 ad appartamento): delibere in merito") era illegittima 1) perché non era stata adottata con la maggioranza di cui all'art.1136 2 comma c.c.; 2) perché

l'intervento era stato ridotto solo all'installazione dei ripartitori per singolo corpo scaldante in violazione dell'obbligo di preventivo progetto dell'intero sistema di contabilizzazione sancito dall'art.26 della L. n. 10 del 1991; 3) perché le informazioni date dall'amministratore all'interno dell'O.d.g. erano in contrasto con la circolare dell'Agenzia delle Entrate n.18/E del 2016; 4) perché con l'approvazione del preventivo della ditta (...) si era di fatto mutato anche il fornitore del GAS (in quanto la particolarità del preventivo (...) prevedeva l'impegno quinquennale con la somministrante (...) s.p.a., peraltro ad un prezzo maggiore di quello che il Condominio aveva, quale condizione della dilazione di pagamento della contabilizzazione) e tale argomento non era stato specificamente inserito all'O.d.g.; 5) perché le dette condizioni contrattuali della (...) integravano una clausola vessatoria da accettare all'unanimità o, al più, con la maggioranza di cui all'art.1136 2 comma c.c. Mentre la delibera di cui al punto 1) dell'O.d.g. dell'assemblea del 20.06.2016 (del seguente testuale tenore: "delibera chiusura Esercizio Finanziario Condominiale Consuntivo relativo al periodo 01.01.2015-31.12.2015 e suo relativo Riparto") doveva ritenersi invalida 1) perché nel bilancio approvato non era stata esposta con chiarezza la consistenza del fondo di accantonamento del portiere; 2) perché erano state inserite a suo carico spese individuali per un totale di Euro 89,71; 3) perché non gli era stato consentito di visionare, prima dell'assemblea (come da egli richiesto), i giustificativi di spesa relativi al bilancio in esame; 4) perché il tenore testuale della delibera non consentiva la verifica del raggiungimento dei quorum di legge. Inoltre, con riferimento al punto 4) dell'O.d.g. dell'assemblea del 20.06.2016, contestava la nomina dell'amministratore sostenendo 1) che l'argomento non era stato inserito all'O.d.g. (il quale indicava solo "presentazione amministrazione al condominio"); 2) che la nomina era avvenuta in violazione dell'art.1129 2 comma c.c.; 3) che era impossibile verificare dal verbale l'effettivo raggiungimento dei quorum di legge.

Si costituiva in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta il Condominio Via F. S. 240 in R. (C.F. (...)), in persona del dott. (...), legale rappresentante di (...) s.a.s. amministratrice p.t. del detto Condominio, il quale ripercorreva l'iter legislativo che lo aveva indotto ad inserire al punto 1) dell'O.d.g. dell'assemblea del 20.04.2016 l'articolato argomento relativo all'adeguamento dell'impianto termico e l'assemblea ad approvarlo con "n. 39 Condomini su un totale di n. 90 per complessivi millesimi 375 del valore totale". Quanto alla mancanza del progetto previsto dall'art.26 della L. n. 10 del 1991, eccepiva che la giurisprudenza lo aveva ritenuto necessario solo per la fase attuativa e non per quella deliberativa e contestava che l'assemblea non fosse stata adeguatamente informata degli argomenti relativi all'impianto di riscaldamento, essendo stato indicato nel dettagliato ordine del giorno che si sarebbe discusso dell'adeguamento agli obblighi di legge e si sarebbero assunte le relative decisioni anche strettamente consequenziali (tra le quali la scelta della ditta che avrebbe effettuato l'intervento e le modalità di pagamento). Sottolineava che la votazione aveva ottenuto l'unanimità dei voti favorevoli e nessun condomino, a parte l'attore, aveva impugnato la decisione assembleare. In merito alla delibera di cui al punto 1) dell'O.d.g. dell'assemblea del 20.06.2016 affermava la legittimità degli addebiti individuali e l'esatta e chiara collocazione del "fondo accantonamento TFR del portiere" nella voce "debiti v/ terzi" fra le passività del Condominio. Negava che all'attore fosse stata impedita la visione della documentazione relativa al bilancio impugnato (in quanto, a suo dire, ciò era avvenuto presso lo studio dell'amministratore alla presenza del sig. (...) e di altri collaboratori dell'amministratore) e ribadiva la piena validità della nomina dell'amministratore, perché l'argomento poteva implicitamente evincersi dal testo del punto 4) all'O.d.g. Concludeva per il rigetto della domanda attorea con vittoria di spese e compensi di giudizio.

Dopo lo scambio di memorie ex art. 183 VI comma c.p.c., all'udienza del 9.5.2019 le parti precisavano le loro conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Le domande attoree sono fondate e vanno accolte.

Con riferimento alla prima delibera impugnata, preliminare (ed assorbente di ogni altra questione pure sollevata) è il vizio di difetto di quorum per validamente deliberare l'intervento di contabilizzazione del calore. Si legge nell'epigrafe del verbale dell'assemblea del 20.04.2016 che vi hanno partecipato "n. 39 Condomini su un totale di n. 90 per complessivi millesimi 375 del valore totale". Il valore millesimale di 375/1000 avrebbe dovuto indurre l'assemblea a rinviare la discussione e la deliberazione sul punto n.1 all'O.d.g. ad altra data. La deliberazione assunta su tale punto in difetto di quorum è dunque invalida perché, a mente dell'art. 26 comma 5 della L. n. 10 del 1991. "Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile", ovvero la maggioranza di cui all'art. 1136 2 comma c.c. (la metà del valore millesimale).

Quanto alla seconda delibera impugnata è anch'essa invalida e da annullare perché non consente di verificare se effettivamente sia stato raggiunto il doppio quorum richiesto dalla legge. Si legge infatti nel verbale assembleare del 20.06.2016, con riferimento al punto 1) dell'O.d.g., solo che "L'Assemblea dopo ampia discussione approva il Bilancio Consuntivo relativo al periodo 01/01/2015-31/12/2015 e suo relativo riparto per l'importo pari a Euro 146.575,32". Cass. Sez. II n. 24132 del 13 novembre 2009 nel solco della pronuncia di Cass. SS.UU. 7 marzo 2005 n. 4806 ha affermato il seguente cogente principio di diritto: "Il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune. Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, perché tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'articolo 1136 c.c.. In questo senso è orientata la giurisprudenza di questa Corte, la quale ha affermato: (a) che non è conforme alla disciplina indicata omettere di riprodurre nel verbale l'indicazione nominativa dei singoli

condomini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al condominio, limitandosi a prendere atto del risultato della votazione, in concreto espresso con la locuzione "L'assemblea, a maggioranza, ha deliberato" (Sez. II, 19 ottobre 1998, n. 10329; Sez. II, 29 gennaio 1999, n. 810); (b) che la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136 cod. civ., né potendo essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale quorum da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza (Sez. II, 22 gennaio 2000, n. 697); (c) che è annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote (Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806)".

Per identico motivo va dichiarata l'illegittimità della terza delibera impugnata. Si legge nel verbale dell'assemblea del 20.06.2016, con riferimento al punto 4) dell'O.d.g., che "L'Assemblea con contrario A3 millesimi 10 a maggioranza con millesimi 528,00 nomina lo Studio (...) sas nella persona del Dott. (...) amministratore del condominio ...". L'impossibilità di identificare sia il condomino esprimente voto contrario, sia i partecipanti alla votazione che avrebbero costituito la "maggioranza con millesimi 528,00" rende invalida anche tale deliberazione. Aggiungasi che il verbale dell'assemblea del 20.06.2016 riporta che, dopo la trattazione e le decisioni sui primi sei punti all'O.d.g, prima della discussione sulle "varie ed eventuali" (punto 7 all'O.d.g.). "Il sig. (...) e sue deleghe entra alle ore 19:50" (così testualmente nel verbale assembleare), per cui, per evitare la pronuncia di invalidità per indeterminazione dei votanti, bisognerebbe sapere con assoluta certezza se il valore di 528/1000 è stato ottenuto senza conteggiare i valori millesimali del sig. (...) e dei suoi (non identificati) rappresentati. Tale assoluta certezza non può ricavarsi dal verbale assembleare prodotto in atti e dunque ne consegue inevitabilmente la sua invalidità.

Quanto al governo delle spese processuali, la soccombenza del Condominio convenuto ne vede la condanna al loro pagamento, in favore di parte attrice, nella misura che viene liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa e/o assorbita, così provvede:

- accoglie la domanda di annullamento delle delibere di cui al punto 1) dell'O.d.g. dell'assemblea del 20.04.2016 e di cui ai punti 1) e 4) dell'O.d.g. dell'assemblea del 20.06.2016 e, per l'effetto, le annulla;

- condanna il Condominio convenuto al pagamento delle spese processuali in favore dell'attore che liquida in complessivi Euro 3.345,00; di cui Euro 545,00 per borsuali ed Euro 2.800,00 per compensi professionali per il patrocinio difensivo (calcolati nella misura minima prevista dal D.M. n. 55 del 2014 e ridotti ex art.4 4 comma del detto D.M. per assenza di specifiche e distinte questioni di fatto e di diritto), oltre al rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% sui compensi, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma il 31 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria il 31 luglio 2019.