

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 20662 /2013 promossa da:
A****o C****C (C.F. G****a), con il patrocinio dell'avv. DEL A****a B****i
V****o, elettivamente domiciliato in C****A M****o 145 ROMA presso il
difensore avv. DEL A****a B****i V****o
2****2Ò SR L L****A (C.F. 05539011006), con il patrocinio dell'avv. DEL A****a
B****i V****o, elettivamente domiciliato in C****A M****o 145 ROMA
presso il difensore avv. DEL A****a B****i V****o
VOGLIA DI C****t DI M****t G****R SNC (C.F. 05536881005), con il
patrocinio dell'avv. DEL A****a B****i V****o, elettivamente domiciliato in
C****A M****o 145 ROMA presso il difensore avv. DEL A****a
B****i V****o
T.P.M. SAS (C.F. 07497591003), con il patrocinio dell'avv. DEL A****a B****i
V****o,
elettivamente domiciliato in C****A M****o 145 ROMA presso il difensore
avv. DEL A****a B****i V****o

ATTOR I

contro

CONDOMINIO VIA DELLA V****E 96 - CC E****a (C.F. 96378650582), con il
patrocinio dell'avv. A****A M****I , elettivamente domiciliato in VIA 0****3
T****I 42
00136 ROMA presso il difensore avv. A****A M****I

CONVENUTO

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020
RG n. 20662/2013

CONCLUSIONI

come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni .

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020

RG n. 20662/2013

pagina 3 di 8

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione
Gli attori hanno citato in giudizio il Condominio di Via della V*****E n. 96 'CC E*****a' al fine di ottenere declaratoria di nullità o l'annullabilità del verbale assembleare emesso in seduta straordinaria del 31.01.2013 con cui sono state annullate le delibere precedenti (del 18.06.2012 e 17.07.2012), contestandone l'illegittimità per assoluta genericità e contraddittorietà e per 'deliberato apparente', per mancato rispetto del quorum deliberativo e costitutivo, per la posizione di conflitto di interesse della società Prima Eco Giar e Gec nonché dell'amministratore in quanto depositario di un numero di deleghe superiore a quello previsto dal Regolamento Condominiale e del legale del Condominio, per nullità e/o annullabilità del bilancio consuntivo 2011 e preventivo 2012 relativo al prospetto riepilogativo fondo consumi acqua e per mancanza del quorum costitutivo e deliberativo.
Nel costituirsi in giudizio il Condominio convenuto ha chiesto in via preliminare e pregiudiziale il rigetto della richiesta di sospensione delle delibere assembleare per carenza di fumus e di periculum, il rigetto della richiesta di riunione con i giudizi RG 50718/2012 e 64475/2012 per carenza dei presupposti di cui agli artt. 273 e 274 CPC; accertare la carenza di legittimazione attiva della società 2*****20 srl per carenza della qualifica di condomino,; ne merito, ha chiesto il rigetto di tutte le domande degli attori ed il favore delle spese di lite.
Respinta l'istanza di sospensione della delibera assembleare, concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI CPC, concesso breve rinvio alle parti per tentare la conciliazione, in considerazione della documentalità, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 27.09.2019 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.
Letti gli atti ed i documenti di causa; lette le conclusioni rassegnate dalle parti; ritenuto in via preliminare che l'eccezione di difetto di legittimazione attiva della società 2*****20 srl L*****A va accolta atteso che, nel silenzio della medesima parte, il Condominio convenuto ha dimostrato che la società non è proprietaria di appartamenti ma la qualità di condomino è rivestita dal

solo C****C A****o, il quale peraltro dichiara di agire 'anche in proprio';
dunque in parte qua, l'eccezione
può essere accolta;
nel merito, richiamati e ribaditi tutti i provvedimenti di natura istruttoria emessi
nel corso del giudizio
con cui è stata ritenuta la documentalità della causa e la superfluità /
inammissibilità delle richieste
istruttorie articolate (ribadite, in via subordinata, dalla parte convenuta, in
sede di comparsa

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020
RG n. 20662/2013

conclusionale) con particolare riferimento alla valutazione dell'assolvimento dell'onere della prova

secondo i principi generali vigenti in materia .

In conseguenza di tali osservazioni l'ordinanza di rigetto delle istanze istruttorie (dello 04 -

06.02.2020) ha posto in luce le ragioni poste alla base dell'inammissibilità dell'esame testimoniale

richiesto dagli attori in quanto manifestamente generiche ed esplorative, e tendenti ad invertire l'onere

della prova degli elementi a fondamento della domanda attorea.

Dei parimenti generiche ed esplorative, oltre che non demandabili a testi in quanto di natura tecnica, le

circostanze dirette a verificare se vi fosse degrado per mancanza di pulizia e/o in cosa sia consistito il

degrado; se vi sia stata una perdita occulta di acqua tanto da influire sui consumi annuali di acqua.

Ciò osservato in relazione alle istanze istruttorie avanzate, la causa deve essere decisa sulla scorta della

documentazione allegata dalle parti e pertanto va osservato che:

1) la delibera (del 18.06.2012) oggetto di ratifica e del presente giudizio di impugnativa è stata

sospesa per provvedimento del giudice;

2) l'oggetto del giudizio odierno, per come introdotto e nel senso letterale dell'esposizione attorea,

pertiene in primo luogo a valutare nullo / annullabile il verbale assembleare del 31.01.2013 per

nullità / annullabilità dei punti posti all'ordine del giorno;

3) sicchè si impone una osservazione sulla natura del verbale assembleare e sulla eventuale possibilità

di estendere la categoria dei c. d. vizi di annullabilità / nullità, tipici della delibera assembleare nel

suo complesso, al verbale che di essa viene redatto nonché, una, preliminare, circa la

considerazione della natura dei vizi, di annullabilità / nullità dei motivi di impugnazione come

rappresentati dalla parte attrice;

4) secondo un ordine di priorità logica e giuridica va in via preliminare affermato che il valore del

verbale assembleare 'di prova legale... munito di sottoscrizione del presidente e del segretario è

limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della

scrittura' ne segue che 'incombe sul condomino che impugni la delibera l'onere di sovvertire la

presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale' (sent. Cass. Sez. civ. 23.11.2016n.

23903) senza la necessità di impugnarlo attraverso la querela di falso;

5) le eventuali mancanze e/o omissioni nel contenuto del verbale devono essere provate dal condomino eccipiente come altresì oggetto di prova anche gli elementi in cui consisterebbe 'la genericità dello stesso e la conseguente incomprendibilità', posto che il verbale può essere redatto in forma sintetica senza l'obbligatorietà del rispetto di schemi o forme;

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020
RG n. 20662/2013

6) Tuttavia non si condivide l'assunto di parte convenuta secondo cui il verbale assembleare non deve recare in modo analitico e completo il contenuto di tutte le dichiarazioni ... né che deve recare solo quegli elementi minimi che consentano di desumere in modo chiaro ed inequivocabile il contenuto del deliberato, perché è ovviamente garanzia di tutti i condomini la circostanza per cui il verbale contenga nel modo più dettagliato - anche se chiaro e sintetico - il contenuto delle discussioni svolte nell'assemblea;

7) Ed inoltre, le delibere assembleari devono essere interpretate secondo canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e ss CC secondo il senso letterale delle affermazioni e, solo ove questo sia insufficiente, si può consentire il ricorso ad altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui il comportamento delle parti il principio della conservazione degli effetti dell'atto' (idem, sentenza già citata);

8) Ne segue che dalla lettura del verbale si evince che la maggioranza indicata ha all'unanimità dei consensi deciso la ratifica dei singoli punti posti all'ordine del giorno esponendo le ragioni di una tale decisione: 'ai fini puramente cautelativi ed al fine di evitare l'alea dei giudizi intentati contro il condominio';

9) Si ritiene che in caso di ratifica non occorrono particolari manifestazioni di volontà o particolari forme, mentre sono state evidenziate da parte del Condominio convenuto le ragioni (cautelari) per le quali si è dato corso alla ratifica;

10) Si precisa poi che il rilievo della parte convenuta circa la impossibilità di difendersi compiutamente sul punto è condivisibile in quanto l'eccezione di cui al punto 1 pag. 4 dell'atto di citazione è monco di un'ulteriore illustrazione sicché gli attori si limitano a dedurre la genericità del verbale per poi passare al punto relativo al difetto delle maggioranze;

11) Va ulteriormente precisato che il vizio di genericità del verbale assembleare non è motivo di nullità né del verbale né della delibera, ma tutt'al più ove comprovato di irregolarità ed incompletezza, potendo il condomino interessato chiedere di essere ascoltato e di inserire eventuali proprie dichiarazioni laddove meritino approfondimento e solo in caso di rifiuto può adire l'autorità

giudiziaria;

12) Detti elementi non emergono dalla rappresentazione fatta dagli attori, che, pertanto, non sono condivisibili;

13) Con riferimento al difetto di quorum della delibera assembleare devesi osservare che la ratifica non rientra tra gli oggetti inerenti la natura straordinaria sicchè le maggioranze ricorrenti nella seduta ed

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020

RG n. 20662/2013

esposte nel verbale sono idonee dal punto di vista costitutivo e deliberati vo ex art. 1136 CC non

incidendo che nella delibera erano indicati altri punti all'ordine del giorno che possono considerarsi

eccedenti l'ordinaria amministrazione;

14) Del pari non condivisibile l'eccezione circa la nullità della delibera, eventualm ente ricor rendo un

vizio di annullabilità, per l'eccesso di numero di deleghe conferite

all'amministratore, in quanto,

prima della riforma della materia del condominio, era possibile conferire

all'amministratore i poteri

di delega purchè nell'ordine del giorno non fosse posta materia che lo

riguardasse e purchè vi fosse

il rispetto del regolamento di condominio sia con riferimento al numero di deleghe conferibili che

con riferimento all'oggetto delle delega, che, nel caso in esame, è risultato vincolante per il

deleg ato, cioè l'amministratore;

15) Nel caso in esame, si verte in un giudizio introdotto prima dell'entrata in vigore della modifica sul

punto effettuata dalla L. 2012 essendo entrata in vigore il 18.06.2013 e, valutati gli atti, è emerso

che l'amministratore ha avuto deleghe nel numero disposto ed in conformità al regolamento di

condominio sia con riferimento al contenuto del voto che con riferimento ai punti posti all'ordine

del giorno ed oggetto di delibera ; sicchè non possono sollevarsi censure riguardo l'oper ato

dell'amministratore dell'assemblea sotto questo primo profilo ;

16) Ancora sulle eccezioni relative al dedotto conflitto di interessi dell'Avv. A****A, le stesse non sono

state ben evidenziate ed anzi non sono condivisibili avendo egli presenziato in assemb lea in quanto

incaricato di rappresentare i condomini ed anche le deleghe conferitegli sono rimaste circoscritte

nell'oggetto; inoltre è pure noto che spetta solo al delegatario contestare le modalità contra legem

delle facoltà conferite al delegato; sicchè è anche sotto questo profilo le eccezioni non possono essere

condivise e vanno respinte;

17) Con riferimento alla contestazione circa le modalità di pagamento attraverso cambiali da parte delle

società Prima e di Gec tale modalità è risultata in vigore nel Con dominio ed approvata dai

condomini nel corso di delibere risalenti nel tempo; in tale caso l'amministratore ha provveduto a

registrare la volontà dei condomini che hanno manifestato il consenso positivo

circa il punto
contestato, facendo precisare, come emerge dal verbale stesso della delibera,
anche che quelle
modalità erano vigenti anche prima della gestione dell'amministratore, oggi
contestato;

18) Ciò considerato e poste queste prime osservazioni, va tuttavia osservato che
i rilievi avanzati dalla
parte attrice circa il difetto di quorum devono essere ritenuti esistenti e condivisibili.

19) Ed infatti, deve in primo luogo tenersi a mente che l'oggetto dell'odierno
giudizio pertiene alla

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020

RG n. 20662/2013

validità o meno della delibera assembleare di riconferma di precedenti delibere, 18.06. e

17.07.2012 ; e pertanto, tenuto conto degli oggetti posti all 'ordine del giorno nonché alla natura

della delibera stessa, straordinaria per l 'appunto, il quorum deliberativo costitutivo è stabilito dal II

co. dell 'art. 1136 CC con la conseguenza che i millesimi , risultanti all 'esito del conteggio (posto a

rettifica in calce al verbale assembleare) risulta inferiore alla metà più uno e risulta inferiore anche

eliminando dal conteggio complessivo i millesimi di riferimento alle società as tenute. ;

20) Tale cir costanza assume, in re altà, un valore dirimente ed assorbente che inficia la legittimità della

delibera assembleare di conferma delle del ibere assembleari, posto che la valutazione del rispetto

della ricorrenza del quorum costitutivo deliberativo rappresent a la prima operazione necessaria per

sottoporre a validità la delibera assembleare ai sensi degli artt. 1136 e 1137 CC.

21) Si aggiunga poi, che con particolare riferimento al punto relativo a lla riconferma

dell 'amministratore , secondo giurisprudenza attua lmente maggioritaria, richiede proprio la

maggioranza prevista dal II co. dell 'art. 1136 CC come nel caso di nomina , maggioranza che in tale

sede appar e difettare .

22) L'orientamento del 2009 , riportato sul punto da lla parte convenuta nei propri scritti difensivi risulta

essere risalente nel te mpo e comunque di segno minori tario , sicchè non può essere posto alla base

della decisione.

23) Ne segue che la domanda di annullamento va accolta.

24) Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come dispositivo tenuto conto del valore della

domanda e della media complessità delle questioni giuridiche trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni divers a istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così

dispone :

1) Accoglie la domanda in parte qua e per l'effetto annulla la delibera assembleare del 3 1.10.2013;

2) Dichiara il difetto di legittimazione della società 2****2ò srl;

3) Condanna altresì la parte co nv enuta, Con do mi nio E*****a S. M., Vi a della Luc ch ina n. 96

Rom a, a rimborsare a gli attori, la so cietà T. P.M. Trading sas di Asce nz i Fe rn an do , Vo glia di

Pizzardi Cecilia Alessandroni, Cuni Fabio, le spese di lite, che si liquidano in EUR 350,00 per spese, ed EUR 3.700,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020
RG n. 20662/2013

pagina 8 di 8

Roma , 4 agosto 2020

Il Giudice

dott. Antonella Zanchetta

Sentenza n. 11396/2020 pubbl. il 05/08/2020

RG n. 20662/2013