

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

RE ha convenuto in giudizio il Condominio Via X n. 48/50 Roma al fine di ottenere declaratoria di nullità e/o annullabilità relativamente al punto 2) dell'ordine del giorno della delibera del 15.09.2018, 'limitatamente alla parte in cui viene approvata l'istituzione di un fondo cassa', parzialmente al punto n. 3) dell'ordine del giorno ove veniva approvata la nomina dell'amministratore, in difetto della maggioranza necessaria e la delibera inerente l'approvazione dei dissuasori in quanto adottata in violazione dell'art. 1105 CC e 66 disp di att al CC.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio convenuto ha contestato la domanda nel merito.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI CPC, la causa di natura documentale è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 05.12.2019 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 delle parti;

rilevato in via preliminare che nel giudizio presente il giudice deve arrestarsi nella valutazione della ricorrenza dei requisiti di legittimità della delibera assembleare contenuti nella normativa di riferimento rappresentata dall'art. 1136 CC.

Questa norma indica quando l'assemblea può considerarsi validamente e regolarmente costituita e quando provvede a deliberare in modo legittimo nel rispetto delle maggioranze che la stessa norma indica ai fini di considerare valida la delibera stessa.

Ai sensi dell'art. 1135, poi, l'assemblea dei condomini può deliberare con riferimento *agli oggetti che garantiscano la gestione della cosa comune nel rispetto degli interessi di tutti i condomini* e delle attribuzioni indicate dalla legge (artt. 1117 ter e ss CC).

Ne consegue che il giudice non può incidere nella valutazione dell'opportunità o meno di una decisione assunta dal consesso dei condomini, dell'*an* di una deliberazione per le quali i condomini sono liberi di decidere nelle modalità ritenute più congrue, ma della sua legittimità e cioè del rispetto del quorum previsto per le decisioni, come detto in particolare previsto dall'art. 1136 CC.

Posto ciò, va osservato che devono essere condivise le argomentazioni della parte attrice con riferimento all'illegittimità sub specie di annullabilità per difetto di quorum deliberativo costitutivo in violazione dell'art. 1136 II co. CC, le delibere devono essere annullate in quanto illegittime; tale valutazione è di natura assorbente ed applicabile ai punti posto all'ordine del giorno ed oggetto di

doglianza dell'attrice.

Ed infatti con riferimento al punto relativo all'istituzione del fondo cassa, sebbene la parte attrice ne abbia effettivamente contestato l'illegittimità in quanto privo 'di specifica e attuale destinazione' – in tal modo non fondatamente - tuttavia ne ha anche contestato 'in ogni caso' l'espressione del voto favorevole da parte dell'assemblea in violazione dell'art. 1136 II co. CC trattandosi di delibere di natura straordinaria.

Tale valutazione deve essere ritenuta condivisibile. Del pari è a dirsi con riferimento alla delibera di riconferma dell'amministratore – nonostante al punto dell'ordine del giorno considerato sia invece indicato 'nomina amministratore' - che richiede dunque la medesima maggioranza 'qualificata' prevista dall'art. 1136 II co. CC.

Secondo indirizzo giurisprudenziale di legittimità (risalente alla sentenza della Cassazione del 1984), all'attualità maggioritario, la delibera di riconferma viene equiparata sostanzialmente ad una nuova nomina quanto agli effetti né possono essere condivisibili gli argomenti difensivi della parte convenuta in quanto non conformi all'indirizzo della suddetta giurisprudenza.

Con riferimento all'installazione dei dissuasori per i volatili, la natura della deliberazione in esame è secondo giurisprudenza considerata di natura straordinaria, incidente ai sensi dell'art. 1120 CC sulle modalità di uso delle cose comuni, tetti e cornicioni ovvero cornicioni.

Sicché l'installazione de qua è considerata un intervento modificativo delle parti comuni opere di natura trasformativa con scopo meritevole di tutela volto a garantire la salubrità dell'edificio condominiale, con la conseguente applicabilità delle maggioranze di cui all'art. 1136 II co. CC.

Da ultimo preme rilevare che, contrariamente a quanto dedotto dal Condominio convenuto, in sede di prima memoria istruttoria ex art. 183 co. VI CPC, la parte attrice non ha provveduto alla modifica della domanda chiedendo l'annullabilità della delibera assembleare per non essere stata mai convocata, pur lamentando nel preambolo della memoria citata la circostanza de qua.

Da tutto quanto osservato, segue che la domanda merita accoglimento.

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 diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Accoglie la domanda e, per l'effetto, annulla la delibera impugnata relativamente ai punti 2), 3) e 6) della delibera del 13.09.2018 (tenutasi in seconda convocazione)
- 2) Condanna altresì la parte convenuta, il Condominio di Via X [redacted] Roma, a rimborsare alla parte attrice, RE [redacted], le spese di lite, che si liquidano in € 300,00 per esborsi, incluso contributo unificato, ed € 3.200,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge, spese da distrarsi in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Roma, 6 agosto 2020

Il Giudice
dott. Antonella Zanchetta

CASSAZIONE.NET