

Sentenza n. 11876/2020 pubbl. il 03/09/2020

RG n. 60007/2017

Repert. n. 11839/2020 del 03/09/2020



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. 60007/2017 promossa da:

[REDACTED], c.f. [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED]

[REDACTED], c.f. [REDACTED], nata il [REDACTED] a [REDACTED]

con il patrocinio dell'avv.: [REDACTED]

Parte attrice

contro

CONDOMINIO DI [REDACTED], IN ROMA, [REDACTED]

in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv.: [REDACTED]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato l'08.09.2017 al CONDOMINIO DI [REDACTED] i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], quali proprietari della porzione di fabbricato sito in Roma, Via [REDACTED] denominato Villino n. [REDACTED], alloggio [REDACTED], ricadente nel comparto



"██████" - edificio ██████, impugnavano la deliberazione assunta in data 23/03/2017 dall'assemblea del suddetto Condominio.

Esponevano gli attori:

che la delibera era viziata dall'omessa convocazione di tutti i partecipanti al Condominio: il verbale, infatti, indicava in 18 il numero dei condomini, di cui 8 presenti, il che rivelava che non erano stati convocati quattro dei 22 effettivi partecipanti al Condominio;

che le deliberazioni assunte, nelle quali si faceva uso della tabella millesimale, erano viziate dall'erroneità di questa: tale erroneità consisteva nel fatto che il totale dei millesimi era di 1080 e non, appunto, di 1000; inoltre, la tabella con la determinazione dei valori da attribuire a ciascuna unità immobiliari non era stata redatta dal costruttore né era stato approvato alcun regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, per cui le spese del comparto avrebbero dovuto essere ex lege regolate dagli artt. 1100 e segg. cod. civ. e non dall'art. 1123 cod. civ.;

che la deliberazione di cui al punto 1 dell'o.d.g. (approvazione bilancio consuntivo 2016 e relativa ripartizione) era viziata, perché il riparto del consumo idrico era stato modificato dall'amministratore dopo la trasmissione dello stesso in allegato alla convocazione assembleare, così che era stato impedito di interloquire su dette modifiche a coloro i quali avevano deciso di non partecipare all'assemblea; peraltro, le stesse modifiche non erano state neppure specificate, essendosi l'amministratore riservato di provvedervi successivamente alla deliberazione;

che parimenti era invalida la deliberazione di cui al punto n. 6 dell'o.d.g., con la quale l'assemblea aveva disposto a maggioranza che il pozzo idrico comune (collegato alle unità immobiliari mediante un contatore per la misurazione dei singoli consumi) rimanesse attivo unicamente nel periodo da marzo al 15 novembre: la delibera non raggiungeva il quorum necessario ai sensi dell'art. 1105 c.c. ed era altresì nulla per indeterminatezza, non essendo specificato se la disposta chiusura rimanesse valida solo per l'anno in corso ovvero per l'anno successivo o fino a revoca; inoltre, violava il diritto di comproprietà spettante agli attori.

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: *"1) In via preliminare e pregiudiziale ordinare la sospensione dell'intero verbale assembleare impugnato, ovvero di ciascuna deliberazione ritenuta illegittima e nulla, per violazione di legge, ricorrendone i presupposti, come sopra illustrato.*



2) accertare e dichiarare la nullità, l'inefficacia e, comunque, annullare il verbale di assemblea con tutte le specifiche deliberazioni assunto in data 23 marzo 2017 dall'assemblea del condominio di Via [REDACTED] [REDACTED] in Roma, per violazione di legge e del diritto di proprietà degli attori.

Con vittoria delle spese, competenze ed onorari di lite.”.

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.

Rigettata l'istanza di sospensiva e concessi con ordinanza del 27.3.18 i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti, non essendo state ammesse prove costituende per i motivi esplicitati nell'ordinanza del 4.2.19.

All'udienza di precisazione delle conclusioni venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte attrice deduce, *in limine*, un vizio formale radicale attinente alla costituzione dell'assemblea, per mancata convocazione di 4 condomini.

Va osservato, tuttavia, che al di là dell'effettiva qualità di partecipanti al Condominio in capo ai soggetti pretermessi (qualità contestata dall'ente convenuto), la questione dell'omessa partecipazione all'assemblea di alcuni aventi diritto non può essere dedotta, come motivo di invalidità, da altri partecipanti. L'art. 66 disp. attuaz. c.c. dispone infatti che "In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile, ai sensi dell'art. 1137 del codice, su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”.

Gli attori sostengono altresì che la deliberazione di cui al punto 1 dell'o.d.g. (approvazione bilancio consuntivo 2016 e relativa ripartizione) sia viziata, perché il riparto del consumo idrico era stato modificato dall'amministratore dopo la trasmissione dello stesso in allegato alla convocazione assembleare.

Ciò avrebbe determinato un'approvazione "a sorpresa" di un bilancio diverso da quello inoltrato dall'amministratore prima dell'assemblea, con conseguente lesione del diritto degli assenti a valutare l'opportunità di partecipare o meno alla riunione.



Osserva il Tribunale che, come riferiscono gli stessi attori, la modifica si è sostanziata in una semplice rettifica dei consumi idrici riferiti a due condomini, dunque si è contenuta nei limiti della mera correzione, la cui esattezza, per di più, non è neppure contestata nel merito.

Orbene, una rettifica del rendiconto in sede assembleare può legittimamente avvenire, essendo tale sede preposta non solo alla scelta se approvare o no il bilancio *in toto* così come predisposto dall'amministratore, ma anche alla discussione dello stesso, cui possono *naturaliter* seguire eventuali modifiche o correzioni; tale possibilità deve essere tenuta presente dai condòmini che decidono di non presenziare.

Ad ogni modo, nella fattispecie, per ritenere infondato il motivo di impugnazione è sufficiente la considerazione che parte attrice (la quale non potrebbe far valere eventuali motivi di annullabilità in nome di altri condòmini) era presente all'assemblea.

E' anche il caso di rilevare che, a differenza di quanto deducono gli attori in citazione, le modifiche al riparto erano state specificate in assemblea, tanto che si legge a verbale "il nuovo riparto idrico viene allegato al presente verbale".

Riguardo alle censure attinenti al riparto sulla base delle tabelle millesimali applicate dal Condominio, non può dirsi che dette tabelle siano "errate" per il solo fatto che il totale dei millesimi non corrisponda, come solitamente avviene, esattamente a 1000. Quel che rileva è che le tabelle attribuiscono alle singole proprietà individuali un valore numerico frazionario tale che la somma dei numeratori sia uguale al denominatore.

Lamentano poi gli attori che la tabella con la determinazione dei valori da attribuire a ciascuna unità immobiliari non fosse stata redatta dal costruttore e che neppure in seguito fosse stata formalmente approvata alcuna tabella.

La censura appare sterile, perché parte attrice non ha richiesto la formazione o la revisione ex art. 69 disp. attuaz. c.c. delle tabelle, né ha precisato in quale diversa e minore misura dovrebbe partecipare alle spese, limitandosi a dedurre che si applicherebbero le norme in materia di comunione e in particolare l'art. 1101 c.c.; asserto che, ad avviso di questo Tribunale, non può essere condiviso. In giurisprudenza si ritiene, infatti, che anche nel caso di assoluta mancanza di tabella millesimale "La ripartizione di una spesa condominiale può ... essere deliberata ... purché nel rispetto della proporzione tra la quota di essa posta a carico di ciascun condomino e



la quota di proprietà esclusiva a questi appartenente, dato che il criterio per determinare le singole quote preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella derivando dal rapporto tra il valore della proprietà singolare e quello dell'intero edificio" (v. Cass. 2237/2012). L'impugnazione è invece fondata, riguardo alla delibera di chiusura temporanea del pozzo idrico, di cui al punto n. 6 dell'o.d.g..

L'assemblea di Condominio è competente in ordine alla "gestione" delle cose e dei servizi comuni, e le disposizioni, assunte con il metodo collegiale ed il principio maggioritario, vincolano tutti i condòmini anche dissenzienti o assenti. E' però principio generale, in materia di comunione e condominio, che l'assemblea, nell'esercizio di tali poteri di regolamentazione dell'uso di cose e servizi comuni (sia in sede di adozione del Regolamento di Condominio, sia in sede di adozione di una singola delibera), non possa spingersi fino al punto di intaccare la sfera di proprietà dei singoli condòmini in ordine alle cose comuni. Può richiamarsi l'art. 1138 co. 4° c.c., il quale prevede che "le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni...".

Nel caso di specie, la delibera adottata ha disposto, a maggioranza, che il pozzo per l'irrigazione rimanga attivo nel periodo dal mese di marzo al 15 novembre. In tal modo, l'assemblea non si è limitata a regolamentare l'uso del pozzo comune, ma lo ha precluso a tutti i condòmini per un periodo temporale di durata consistente.

In tal modo, ha impedito totalmente l'uso di un bene comune, menomando, seppur per un'estensione temporale limitata (ma non breve, e ripetibile di anno in anno) il diritto di fruirne spettante agli attori quali condomini.

Si ritiene pertanto di dover dichiarare la nullità di detta delibera. Anche a voler ritenere, peraltro, che la competenza dell'assemblea in sede di regolamentazione delle parti comuni incontra il solo limite di non incidere sulla titolarità del diritto di comproprietà, potendo invece stabilire limitazioni al relativo esercizio anche di incidenza tale da ridurre grandemente le facoltà di godimento inerenti al contenuto di quel diritto (tesi, peraltro, la quale presuppone di intendere che il termine "menomare" sia stato impiegato dal legislatore con un significato più restrittivo di quello conforme all'uso linguistico), la delibera sarebbe comunque annullabile. Infatti essa, atteso il suo contenuto sostanzialmente regolamentare, avrebbe dovuto essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136 co. 2° c.c., sia in



Sentenza n. 11876/2020 pubbl. il 03/09/2020

RG n. 60007/2017

Repert. n. 11839/2020 del 03/09/2020

prima che in seconda convocazione, mentre non ha raggiunto tale quorum, essendo stata approvata con millesimi 334,36.

In conclusione, l'impugnazione va accolta solo con riferimento alla delibera di cui al punto n. 6 dell'o.d.g., che va dichiarata nulla.

Deve essere rigettata nel resto.

In considerazione della soccombenza reciproca, si ritengono sussistenti i presupposti previsti dall'art. 92 c.p.c. per disporre l'integrale compensazione fra le parti delle spese di lite.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, dichiara nulla la delibera adottata, in relazione al punto 6 dell'o.d.g., dall'assemblea del CONDOMINIO DI VIA [REDACTED], IN ROMA, nell'adunanza del 23 marzo 2017.

Rigetta l'impugnazione nel resto.

Compensa fra le parti le spese di lite.

Roma, 2.9.2020

Il Giudice  
dott. Sebastiano Lelio Amato

