



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE di ROMA

V Sezione

in composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Fabio Miccio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 27975 del Ruolo Generale per l'anno 2018, assunta in decisione all'udienza dell'8.7.2020 e vertente

TRA

[REDACTED] E [REDACTED]

Con l'avv. [REDACTED]

-ATTORE-

E

CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] E VIA [REDACTED]

[REDACTED]

Con l'avv. [REDACTED]

-CONVENUTO-

CONCLUSIONI:

come in atti.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione del 18.4.2018, notificato il 19.4.2018, i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED], quale comproprietari di un appartamento, facente parte del Condominio di via [REDACTED] e via [REDACTED], convenivano in



giudizio il Condominio di via [redacted] e via [redacted], in persona
del legale rappresentante pro tempore, sig. [redacted], impugnando la
delibera assembleare del 12.7.2018, il tutto con vittoria di spese diritti ed onorari.

2. Deducevano:

- a) che in vista dell'assemblea dell'11/12 marzo 2018, avevano chiesto all'amministratore con PEC dell'1.3.2018 e poi con raccomandata a/r una serie di documenti;
 - b) che il legale del condominio aveva in data 6 marzo 2018 inviato un preventivo per la scannerizzazione dei documenti richiesti di circa 400,00 euro;
 - c) che in data 10 marzo 2018 bonificavano alla società indicata dall'amministratore, [redacted], un acconto di euro 240,00, senza che a ciò seguisse la trasmissione di alcun documento;
 - d) che l'assemblea in data 12 marzo 2018 aveva deliberato in violazione del numero di deleghe rilasciabile a ciascun condomino, contrattualmente limitato a tre, al punto che due condomini rappresentavano un terzo del condominio;
 - e) che successivamente la [redacted] dichiarava che i rapporti sarebbero stati tenuti direttamente col condominio e che avrebbe restituito l'acconto;
 - f) che pertanto le delibere adottate erano viziate per non essere stati messi a disposizione degli attori i documenti contabili e per eccesso di deleghe ex art. 5 del regolamento condominiale, nonché per mancato raggiungimento delle maggioranze dovendosi escludere mm. 205,99.
3. Si costituiva il condominio per opporsi a tali domande, contestando ed impugnando quanto asserito da controparte.

Deduceva:

- a) che gli attori avevano avviato innumerevoli iniziative contro l'amministratore ed il condominio;
- b) che gli attori avevano già più volte visionato ampia documentazione. Ad esempio il giorno venerdì 27 gennaio 2017, ore 19,04, il sig. [redacted] inviava e mail ordinaria all'amministratore [redacted] con cui comunicava come nella mattinata di lunedì 30 gennaio sarebbe passato a ritirare presso il suo studio una serie copiosa di documenti;



l'amministratore riscontrava tale comunicazione martedì 31 gennaio, esponendo

come i documenti richiesti poiché numerosi, circa 1.500, sarebbero stati scansionati su apposito Cd e che per tale attività i costi sarebbero stati quelli indicati nel preventivo allegato, con un anticipo da versare di euro 200,00 circa, il cui tempo di esecuzione era fissato in giorni 4 (doc 8); nonostante l'impegno dell'amministratore il Petrucci non provvedeva a versare tale importo;

- c) che in ordine alla documentazione per cui è giudizio vi era stata un'ampia interlocuzione con fitto scambio di mail (meglio descritto in comparsa di costituzione) e, subito dopo la restituzione dell'acconto da parte della ██████████, non avevano più proceduto a chiedere i documenti all'amministratore ma avevano avviato una azione ex art. 700 c.p.c. per la loro consegna e solo a fine giugno 2018 provvedeva a bonificare correttamente al condominio l'acconto necessario;
- d) che il numero di deleghe era superiore a quello previsto nel regolamento condominiale ma conforme al disposto dell'articolo 67 disp. att. c.c. e comunque, considerando valide almeno tre deleghe, l'assemblea si era ritualmente costituita ed aveva ritualmente deliberato.

Pertanto, esperito il tentativo di conciliazione, con esito negativo, e concessi i termini ex art 183 cpc, ritenuta la causa documentale e matura per la decisione all'udienza del 8 luglio 2020 venivano concessi termini ex art 190 cpc, per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è fondata.

Premessa la ritualità della costituzione della difesa del condominio, atteso che secondo pacifica giurisprudenza richiamata da parte convenuta nei suoi scritti non occorre alcuna delibera dell'assemblea che autorizzi l'amministratore a costituirsi nei giudizi di impugnativa delle delibere assembleari, rientrando nei poteri ordinari ad esso spettanti per legge, in ordine ai motivi di impugnativa si osserva:

- a) che non è fondato il primo motivo di impugnativa. Ricordato che ogni condomino ha per legge diritto di avere, previo appuntamento, visione di tutti gli atti gestori e contabili e di estrarne copia a sue spese (al punto che un rifiuto ingiustificato da parte



dell'amministratore renderebbe annullabili le delibere successivamente adottate); che
in ogni caso di richiesta di copia (ed in particolare se trattasi di documentazione

particolarmente voluminosa) è doveroso che la domanda sia trasmessa dal condòmino il prima possibile affinché l'amministratore possa poi fissare un appuntamento per l'estrazione (o concordare diversa modalità) senza che possa pretendersi una risposta ad horas da parte dell'amministratore; che è legittimo che venga richiesto da parte dell'amministratore un acconto ove le copie siano numerose; che le richieste di visione e copia non devono essere, per frequenza e numero di copie, tali da costituire intralcio all'attività dell'amministratore, nel caso di specie l'acconto risulta corrisposto con bonifico del 10 marzo 2020 (destinato ad essere visibile ed accreditato solo qualche giorno dopo) e dunque non in tempo utile (ma senza colpa dell'amministratore) per l'assemblea dell'11/12 marzo 2020. Non potrebbe, in altre parole, parte attrice dolersi di non avere potuto partecipare in modo consapevole all'assemblea per omessa trasmissione della documentazione richiesta non essendosi adoperata in tempo utile agli adempimenti necessari a rendere possibile l'estrazione e la trasmissione delle copie;

b) fondato è il vizio di eccesso di deleghe.

Premesso che l'articolo 67 disp. att. pone un limite massimo di deleghe rilasciabili ad ogni condòmino per evitare il fenomeno del c.d. accaparramento delle deleghe e conservare all'assemblea un suo oggettivo significato quanto alla formazione della comune volontà dei condòmini, la norma non può essere letta – proprio per la sua ratio – nel senso di rendere illegittime le clausole che limitino in modo più stringente le deleghe rilasciabili per ogni condòmino, favorendo ancor di più la partecipazione dei diretti interessati.

Nel caso di specie, la violazione del limite di tre deleghe a condòmino contenuto nel regolamento condominiale è pacifica.

Parte convenuta ha dedotto che sterilizzando i voti in eccesso le delibere sarebbero comunque supportate dalle maggioranze di legge; ora, in ordine alla legittimità della prova di resistenza, parte attrice ha correttamente richiamato un precedente di questo



istruttore che, sulla scorta di Cass. 8015/2017, ne ha escluso la rilevanza in ragione della natura di vizio che inficia direttamente la legittimità di costituzione dell'assemblea e del suo successivo svolgimento.

Nella citata pronuncia la Suprema Corte così si è espressa: *“La clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente, sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione.*

Trattasi di pronuncia certamente severa nel senso di escludere (nella parte in cui nega rilievo al carattere determinante o meno del voto) la possibilità di operare la c.d. prova di resistenza ma costituisce l'unico arresto specifico del giudice di legittimità e ad esso è dunque doveroso uniformarsi, allora come in questa sede (le altre pronunce citate da parte convenuta riguardano casi di prova di resistenza in ipotesi di conflitto di interesse del singolo condòmino, e non di eccesso di deleghe, e dunque riguardano fattispecie simili ma non identiche a quella affrontata da Cass. 8015/17).

Quanto alla possibilità di modificare il regolamento condominiale sul punto del numero di deleghe ottenibili da ogni condòmino è certamente vero che, come chiarito dalla Cassazione con la sentenza 17694/2007 (principio richiamato nella sentenza Ghiron 17132/2019 intervenuta tra le stesse parti e versata in atti da parte convenuta) tutte le norme del regolamento condominiale (anche contrattuale) che non limitano i diritti personali dei condomini sulle loro proprietà esclusive o comuni, o prevedono clausole in base alle quali alcuni condomini hanno maggiori diritti rispetto agli altri, possono essere modificate con la maggioranza semplice, senza che occorra l'unanimità, e dunque ben potrebbe il condominio convenuto modificare il limite attuale di tre deleghe portandolo sino a quello massimo legale.



Nella specie, tuttavia, il regolamento condominiale non è stato modificato e dunque nel momento in cui si è tenuta l'assemblea valeva sicuramente il limite di tre deleghe in esso contenuto, senza che possa, almeno secondo questo giudicante, ritenersi possibile una modifica implicita del regolamento attraverso una delibera assembleare che abbia fondamento anche su voti espressi da condòmino con numero di deleghe maggiore di quello previsto nel regolamento condominiale in quel momento vigente.

Le delibere adottate devono dunque essere annullate; spese secondo soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) accoglie l'impugnazione ed annulla tutte le delibere adottate nell'assemblea del 12 marzo 2018;
- b) condanna il condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite che liquida in euro 518,00 per spese vive e 4000,00 per onorari, oltre accessori.

Roma, 4.11.2020

Il Giudice

dott. Fabio Miccio

