Tribunale | Roma | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 22 settembre 2020 | **n. 12658**

GIURISPRUDENZA

Data udienza 21 settembre 2020

Integrale

Impugnazione delle delibere condominiali - Vizio di convocazione - Effetti - Annullabilità della delibera condominiale - Soggetto legittimato a chiedere l'annullamento - Difetto di quorum - Discrezionalità dell'amministratore nel fissare ora e luogo della convocazione

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

QUINTA 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. 78290 del Ruolo Generale per l'anno 2017, assunta in decisione all'udienza dell'8.6.2020 e vertente

TRA

LI.FR. Con l'avv. Me.

- ATTORE -

E

CONDOMINIO PIAZZA (...) Con l'avv. De.

- CONVENUTO -

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Parte attrice ha impugnato la delibera assembleare del 22.06.2017 a seguito della quale i condomini, hanno approvato:

1) bilancio consuntivo relativo alla gestione ordinaria condominiale afferente l'anno 2016 (1.01.2016 - 31.12.2016),

2) bilancio consuntivo relativo alla gestione ordinaria riscaldamento afferente l'anno 2016 (1.01.2016 - 31.12.2016).

Censurava la validità e quindi l'efficacia giuridica della delibera condominiale sotto vari profili e nello specifico:

a) nullità e/ o annullabilità della delibera condominiale per mancata convocazione di tutti i condomini,

b) nullità e/ o annullabilità della delibera per carenza del quorum costitutivo e deliberativo, essendo stata convocata l'assemblea una prima volta in luogo ed orario impossibile e la seconda volta (in realtà da ritenersi la prima) applicandosi le maggioranze previste per la seconda convocazione;

c) nullità e/o annullabilità della delibera relativa all'approvazione dei bilanci consuntivi gestione ordinaria e riscaldamento perché nel merito riportavano voci presenti in precedenti rendiconti ed oggetto di pregresse impugnazioni.

Tanto premesso, l'attrice ha concluso come segue: "accogliere la domanda e per l'effetto dichiarare la nullità o annullare la delibera assembleare del 22.06.2017 su tutti i punti all'ordine del giorno per mancanza del quorum costitutivo e del quorum deliberativo trattandosi di prima convocazione in quanto la precedente è stata convocata ad orario impossibile - in via subordinata dichiarare la nullità o annullare la delibera

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

assembleare nei punti 1 e 9 dell'ordine del giorno (bilanci consuntivi e relativo riparto di spesa relativo alla gestione ordinaria e riscaldamento anno 2016) in quanto erronee, illegittime e lesive degli interessi e diritti dell'attrice per erroneità dei bilanci e riparti con addebiti non dovuti dalla medesima attrice".

Si costituiva il condominio deducendo:

a) Che il vizio di difetto di convocazione era insussistente nel merito ma in ogni caso, quale causa di annullabilità della delibera, poteva essere sollevato solo dai condomini pretermessi;

b) Che l'assemblea che aveva adottato in II convocazione (in quanto la I andò deserta) le delibere oggetto di censura da parte dell'attrice aveva visto la partecipazione di 16 condomini su 31 complessivi per un valore millesimale complessivo pari a 493,80, e dunque era stato ampiamente rispettato il quorum costitutivo prescritto per la II convocazione assembleare come il quorum deliberativo;

c) Che, quanto all'orario della assemblea in prima convocazione, in mancanza di una norma che disponga il contrario, l'amministratore è libero di fissare l'ora di convocazione dell'assemblea e che la convocazione in ora notturna non rende impossibile la partecipazione alla stessa (cfr. Cass. Civ. Sent. n. 697 del 22.01.2000);

d) Che nel merito l'attrice contestava, in modo del tutto apodittico, il fatto che fossero state inserite voci di spesa già presenti in precedenti rendiconti impugnati;

e) Che in giurisprudenza si era affermato (Sent. n. 18743/2017 pubblicata in data 5.10.2017 - cfr. doc. n. 3) che: "nell'ipotesi di oneri condominiali attribuiti in un bilancio (preventivo o consuntivo) ad un condomino e da questi impugnati, l'amministratore non può esimersi dall'inserirli anche nel successivo rendiconto e ciò in quanto l'impugnativa di per sé non elimina il credito (come è noto esigibile, salvo il caso di sospensione della delibera impugnata) né del resto, contabilmente quella posta non può non essere riportata nel bilancio successivo in attesa della conclusione della lite - tale circostanza NON obbliga, tuttavia il condomino ad impugnare tutti i bilanci successivi nei quali tale imposta sia inserita come conguaglio non pagato alla gestione precedente, potendo trovare applicazione anche in sede condominiale il principio generale sancito dall'art 2434 bis c.c. in tema di bilancio delle società per il quale il bilancio dell'esercizio nel corso del quale viene dichiarata l'invalidità di un bilancio precedente tiene conto delle ragioni di questa (ad esempio riconoscendo un credito al condomino vittorioso che abbia pagato medio tempore il credito contestato, ovvero eliminando dal bilancio quella voce laddove non sia stata pagata) - d'altronde, impugnare tutti i successivi bilanci nei quali sia riportata una posta di una precedente annualità contestata giudizialmente sino a che non si pervenga ad una sentenza definitiva sul punto finirebbe per generare una moltitudine di giudizi aventi l'identico oggetto: accertare la legittimità dell'originario inserimento, nel primo bilancio impugnato, di quella voce di credito poi riportata anche nei bilanci successivi.

Il giudizio non conosceva istruttoria e veniva trattenuto in decisione all'udienza dell'8.6.2020, in trattazione scritta.

Così riassunti i fatti, l'impugnazione è infondata.

In ordine al vizio di convocazione di tutti i condomini, è sufficiente ricordare che "La mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale rappresenta un vizio procedimentale che comporta l'annullabilità della delibera condominiale". "Unico soggetto legittimato a domandare l'annullamento è il condomino pretermesso ex artt. 1441 e 1324 c.c." (cfr. Cassazione civile sez. II, 28/05/2020, n. 10071).

In ordine al difetto di quorum (che parte attrice deduce dal fatto che avrebbero dovuto applicarsi le regole dettate per l'assemblea in prima convocazione) è sufficiente osservare: a) che ora e luogo di convocazione dell'assemblea sono nella discrezionalità dell'amministratore; b) che è prassi diffusissima per non dire unanime quella di disporre la prima convocazione in modo tale da non favorire la partecipazione dei condomini (e ciò in relazione agli assai elevati quorum costitutivi e deliberativi, pressochè impossibili da raggiungere) onde indurli a partecipare direttamente in seconda convocazione; c) che l'assemblea in seconda convocazione ha validamente deliberato (il punto invero in quanto tale non è contestato in citazione).

Nel merito l'attrice ritiene non dovuta la somma di Euro 2.473,47.

Ora, la censura è infondata per due ordini di motivi:

a) in primo luogo, perché, come già dedotto nella sentenza richiamata da parte convenuta (sentenza di questo istruttore) l'amministratore non può esimersi dall'inserire un credito precedentemente contestato anche nel successivo rendiconto e ciò in quanto l'impugnativa di per sé non elimina il credito (come è noto esigibile, salvo il caso di sospensione della delibera impugnata); una volta definito il primo giudizio - quello in cui si discute della esistenza del credito - l'amministratore dovrà, nel primo bilancio utile successivo, trarre le conseguenze della decisione giudiziale (ad esempio riconoscendo un credito al condomino vittorioso che abbia pagato medio tempore il credito contestato, ovvero eliminando dal bilancio quella voce laddove non sia stata pagata) senza che il condomino sia onerato di impugnare tutti i rendiconti successivi che si siano limitati a riportare la posta oggetto dell'iniziale impugnazione;

b) perché in ogni caso, anche laddove si ritenga possibile riesaminare il merito, la relazione peritale versata in atti da parte convenuta svoltasi nel giudizio tra le stesse parti ed avente ad oggetto l'accertamento dell'esistenza dell'errore censurato dall'attrice ha dato esito totalmente conforme alla tesi del condominio.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

In conclusione, l impugnazione va respinta; spese secondo soccombenza.

P.Q.M.

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

a) Rigetta l'impugnazione;

b) Condanna l'opponente alla rifusione delle spese di lite che liquida in Euro 3500,00 oltre accessori.

Così deciso in Roma il 21 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 22 settembre 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 21 settembre 2020

Massima redazionale

Impugnazione delle delibere condominiali - Vizio di convocazione - Effetti - Annullabilità della delibera condominiale - Soggetto legittimato a chiedere l'annullamento - Difetto di quorum - Discrezionalità dell'amministratore nel fissare ora e luogo della convocazione

In merito all'impugnazione delle delibere condominiali, laddove sia eccepito il vizio di convocazione di tutti i condomini, si rileva che la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale rappresenta un vizio procedimentale che comporta l'annullabilità della delibera condominiale. Unico soggetto legittimato a domandare l'annullamento è il condomino pretermesso ex artt. 1441 e 1324 c.c. Nel caso in cui, invece, sia eccepito il difetto di quorum, si osserva che ora e luogo di convocazione dell'assemblea sono nella discrezionalità dell'amministratore e che costituisce prassi diffusissima per non dire unanime quella di disporre la prima convocazione in modo tale da non favorire la partecipazione dei condomini (e ciò in relazione agli assai elevati quorum costitutivi e deliberativi, pressoché impossibili da raggiungere) onde indurli a partecipare direttamente in seconda convocazione.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA