

GIURISPRUDENZA

Data udienza 21 settembre 2020

Integrale

Condominio - Validità delle delibere condominiali - Presupposti - Indicazione analitica dei nominativi dei votanti e delle rispettive quote - Finalità perseguite - Inosservanza delle prescrizioni - Effetti e conseguenze

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 54230/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

GR.FR.

elettivamente domiciliato in Aprilia (LT) presso lo studio dell'avv. St.Ma. che lo rappresenta e difende come da procura in atti

ATTORE

E

CONDOMINIO VIA (...) in ROMA

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv. An.Fr. che lo rappresenta e difende come da procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attore, premesso di essere proprietario di una quota di una porzione immobiliare facente parte del Condominio convenuto, esponeva che, in data 13-2-2018, l'assemblea aveva fra l'altro approvato il consuntivo 2017, al primo punto all'o.d.g., e la costituzione di un fondo, al quinto punto, e che dette delibere erano illegittime, la prima, in quanto gli erano state, in bilancio, addebitate somme fondate su decreto ingiuntivo che non avrebbero potuto essere oggetto di approvazione assembleare in quanto già liquidate da un giudice e considerato ulteriormente che, in violazione delle norme di legge, erano stati inseriti in bilancio anche i conguagli degli esercizi relativi agli anni precedenti e, la seconda, considerato fra l'altro, che non erano stati indicati, a verbale, i nomi dei votanti a favore e contro. Concludeva chiedendo che le impuginate delibere fossero dichiarate nulle/annulate, con vittoria di spese da distrarre.

Si costituiva il convenuto Condominio chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti e, all'udienza a trattazione scritta del 19-5-2020, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Le doglianze sollevate avverso la prima delle delibere non meritano positivo scrutinio.

Invero l'inserimento, nel bilancio, come dato contabile di un incontestato debito (personale) del condomino, maturato in forza di un provvedimento giudiziale, non viola alcuna norma di legge ma, anzi, contribuisce a rendere più chiaro e comprensibile il bilancio (conformemente allo scopo cui il bilancio è preposto in base ai principi di legge) in quanto consente di fotografare, ad un dato momento, i rapporti di dare-avere fra condomino e condomino senza incidere in alcun modo sulla fonte dell'obbligazione. Come anche nel caso dell'inserimento, in sede di riparto delle spese di cui al bilancio approvato, dei saldi relativi agli anni precedenti, che parimenti sono riportati palesemente come mero dato contabile, e che

non solo non viola le norme in tema di bilancio ma consente finanche di apprezzare la perdurante posizione debitoria/creditoria dei condomini al fine di rendere chiaro e veridico il rapporto attuale del singolo partecipante sempre senza incidere sulle fonti delle obbligazioni che rimangono all'evidenza le delibere di approvazione dei bilanci degli anni precedenti (che devono, queste ultime, essere impugnate laddove contestati i saldi).

Deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere avuto riguardo alla richiesta di declaratoria di nullità/annullabilità della delibera impugnata, approvata al quinto punto all'o.d.g..

Invero, come emerge dalle chiare allegazioni del Condominio convenuto e dalla documentazione prodotta (al riguardo il richiamo alla data del 18 in luogo del 13 integra palesemente un mero errore materiale come evidenziato con condivisibili argomentazioni dalla difesa dell'ente di gestione), è emerso che, con la successiva delibera del 19-2-2019, l'assemblea ha annullato, così sostituendola, quella impugnata con la conseguenza che la presente decisione non è più idonea ad incidere concretamente sulla res litigiosa (v. Cass. 11961/04 e Cass. 10344/09) né sotto il profilo della validità/invalidità della delibera impugnata né sotto il profilo delle sue "conseguenze".

In ordine alle spese di lite si deve ricorrere al criterio della soccombenza virtuale e, quindi, necessita verificare quale delle parti in astratto sarebbe risultata vittoriosa nella lite.

Ritiene al riguardo questo giudicante che si debba pervenire declaratoria di soccombenza teorica del convenuto.

Invero fra i presupposti di validità delle delibere del condominio, che si devono conformare a principi di chiarezza, vi è l'indicazione analitica, a verbale, dei nomi dei votanti e delle loro rispettive quote in millesimi. Ciò al fine di poter successivamente verificare, anche ai fini dell'impugnazione, l'esistenza dei quorum previsti dalla legge e degli eventuali conflitti di interesse (Cass. 10329/98, Cass. 697/00 e Cass. 24132/09).

Ebbene nel caso in oggetto, dall'esame del verbale della delibera impugnata (prodotto in atti), emerge che, in sede di votazione sul quinto punto all'o.d.g., non sono stati indicati né i nomi dei votanti né le singole quote che rappresentavano. È stato verbalizzato solo che: "l'assemblea delibera di costituire un fondo.." senza indicazione alcuna sul modo con il quale si è formata la volontà dell'ente di gestione.

L'assenza di indicazioni circa i nominativi dei soggetti che hanno votato la decisione (necessarie per rilevare, come detto, eventuali conflitti di interesse onde espungere eventuali partecipanti non legittimati e per evidenziare le singole quote) non consente di accertare in quale guisa l'approvazione sia stata assunta con la conseguenza che la delibera impugnata è risultata teoricamente illegittima per un vizio di formazione della volontà dell'organizzazione condominiale (Cass. SSUU 4806/05). Assorbite le ulteriori doglianze sollevate avverso detta ultima delibera.

Il rigetto di uno dei capi di domanda, a fronte dell'accoglimento dell'altro, legittima, a mente dell'art. 92 c.p.c., la compensazione delle spese di lite fra le parti (Cass. 21684/13 e Corte Cost. 77/18).

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore richiesta assorbita, rigetta la domanda volta a conseguire l'annullamento della delibera di cui al punto 1 all'o.d.g.. Dichiarata cessata la materia del contendere con riguardo alla delibera approvata al quinto punto all'o.d.g.

Spese compensate.

Così deciso in Roma il 21 settembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 22 settembre 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 21 settembre 2020

Massima redazionale

Condominio - Validità delle delibere condominiali - Presupposti - Indicazione analitica dei nominativi dei votanti e delle rispettive quote - Finalità perseguite - Inosservanza delle prescrizioni - Effetti e conseguenze

In materia condominiale tra i presupposti di validità delle delibere del condominio, che si devono conformare a principi di chiarezza, vi è l'indicazione analitica, a verbale, dei nomi dei votanti e delle loro rispettive quote in millesimi. Ciò al fine di poter successivamente verificare, anche ai fini dell'impugnazione, l'esistenza dei quorum previsti dalla legge e degli eventuali conflitti di interesse. L'assenza di indicazioni circa i nominativi dei soggetti che hanno votato la decisione (necessarie per rilevare eventuali conflitti di interesse onde espungere eventuali partecipanti non legittimati e per evidenziare le singole quote) non consente di accertare in quale guisa l'approvazione sia stata assunta con la conseguenza che la delibera impugnata è illegittima per un vizio di formazione della volontà dell'organizzazione condominiale.

