

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Roma | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 30 ottobre 2020 | **n. 15062**

Data udienza 26 ottobre 2020

Integrale

Amministratore condominiale - Osservanza del regolamento di condominio - Legittimazione processuale - Non necessità della delibera assembleare

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

nella persona del giudice monocratico, dott. Fabio MICCIO ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G.A.C. 38786 dell'anno 2018, trattenuta in decisione all'udienza del 1 luglio 2020 con la concessione di termini per comparse conclusionali e memorie di replica, vertente

tra

(...) S.R.L. in persona del legale rappresentante (c.f. (...)), (...) S.R.L. in persona del legale rappresentante (c.f. (...)) e (...) (c.f. (...)) rappresentati e difesi dall'Avv. Il.BA. in forza di procura in calce all'atto di citazione e tutti elettivamente domiciliati presso il suo studio in Roma, Via (...)

Attori

E

CONDOMINIO VIA (...) 48/58 R. (C.F. (...)), nella persona dell'amministratore, rappresentata e difesa dall'Avv. Fe.DA. in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione e presso lo stesso domiciliato in Roma, Via (...)

Convenuto

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 5 giugno 2018, (...) S.R.L., (...) S.R.L. e (...) hanno proposto impugnazione avverso la delibera assembleare del 15 marzo 2018, assunta dall'assemblea del Condominio convenuto, chiedendone l'annullamento ovvero la dichiarazione di nullità e/o inefficacia.

A sostegno della domanda proposta gli attori hanno rappresentato:

- a) che l'assemblea ha approvato a maggioranza il punto 3 dell'ordine del giorno ove si deliberava il conferimento dell'incarico ad un legale al fine di intraprendere l'azione giudiziaria volta a far cessare le attività recettive presenti nello stabile condominiale;
- b) che tale deliberazione relativa alla decisione di promuovere una lite attiva contro due condomini, sarebbe volta limitare il diritto di proprietà degli stessi e dunque la sua approvazione avrebbe richiesto il quorum speciale previsto dall'art. 1136 c.c. comma quarto;
- c) che, non essendo presenti all'assemblea, hanno ricevuto il verbale della riunione in data 20 marzo 2018;
- d) che, in data 10 aprile 2018, si sono attivati presentando istanza di mediazione obbligatoria, la quale è stata definita per mancata partecipazione del Condominio.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 11 ottobre 2018, il Condominio convenuto ha esposto:

a) che la materia del contendere sarebbe cessata atteso che la delibera impugnata è stata superata e cancellata dalla successiva Delib. del 15 giugno 2018, con la quale l'assemblea ha deciso di "procedere nei confronti delle attività ricettive affinché cessino perché in palese contrasto con l'art. 13 del Regolamento di condominio. A tal riguardo si decide di nominare un legale di procedere giudizialmente nella persona dell'Avv. (...)"

b) che, comunque, l'azione degli attori risulterebbe infondata nel merito considerato che l'incarico conferito al legale rientra nella previsione di cui all'art. 1130 c.c. 1 comma, n. 1) che impone all'amministratore di agire anche in sede giudiziaria per far rispettare il regolamento del condominio;

c) e che, nel caso di specie, l'art. 13 del regolamento condominiale vieta le attività ricettive ("gli appartamenti non possono essere destinati ad altro uso che di onesta, civile abitazione od ufficio privato");

d) che, pertanto, per la nomina del legale, è sufficiente che la delibera sia approvata con il voto favorevole della maggioranza dei presenti, che siano portatori di 1/3 del valore dell'edificio; la diversa maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma quarto c.c. è necessaria per deliberare di avviare o resistere in un giudizio il cui oggetto esuli dai poteri propri dell'amministratore;

e) che, peraltro, ai fini del computo del quorum occorre considerare che la (...) srl e il Signor (...) sono i soggetti nei confronti dei quali agire per far cessare le attività ricettive e dunque si trovano in palese conflitto d'interessi con la restante compagine, tanto che il conteggio dei voti al fine di accertare la sussistenza dei quorum deve essere fatto non sui mille millesimi, bensì sui mille millesimi depurati dai 194 millesimi di essi sono titolari.

La causa è stata istruita in via documentale e trattenuta in decisione all'udienza del 1 luglio 2020 con la concessione dei termini per comparse conclusionali e per memorie di replica.

L'azione è infondata e va respinta.

Anzitutto, deve essere affrontata la questione della dedotta cessazione della materia del contenere. Sul punto, deve rilevarsi che la delibera cui fa riferimento il condomino nell'atto di costituzione non è successiva alla delibera impugnata ma antecedente, essendo effettivamente datata 15 giugno 2017 e non già 15 giugno 2018.

Ciò considerato non può ritenersi cessata la materia del contendere e la causa deve essere decisa nel merito.

Ebbene, con la delibera oggetto di impugnazione, l'assemblea ha approvato a maggioranza il conferimento dell'incarico ad un legale di fiducia al fine di intraprendere l'azione giudiziaria volta a far cessare le attività ricettive presenti nello stabile condominiale.

Gli attori hanno contestato le modalità di votazione ritenendo applicabile l'art. 1136 c.c. comma quarto c.c., ai sensi del quale devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio le delibere riguardanti "...le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo".

Si tratta quindi di verificare se l'incarico affidato al legale con la delibera impugnata abbia ad oggetto una lite che esorbiti o meno rispetto alle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c.

Ai sensi dell'art. 1130 comma 1 n. 1 c.c. l'amministratore ha il compito di curare l'osservanza del regolamento di condominio ed in questi termini è stata approntata la difesa del convenuto, secondo cui l'incarico affidato al legale in sede di assemblea era volto a dare attuazione all'art. 13 del regolamento condominiale a tenore del quale "gli appartamenti non possono essere destinati ad altro uso che di onesta, civile abitazione od ufficio privato".

In materia vale richiamare, in fattispecie analoga a quella per cui è giudizio, quanto statuito da Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 21841 del 25/10/2010 secondo la quale "l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, cod. civ., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso".

Non sembra vano, infine, chiarire che ai fini di giudizio è sufficiente verificare che l'oggetto della lite involga astrattamente l'osservanza di una norma del regolamento condominiale, senza che sia necessario in questa sede interrogarsi sulla fondatezza o meno dell'azione.

Va esclusa, dunque, la sussistenza del vizio di illegittimità della delibera per violazione dell'articolo 1136 c.c., comma quarto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo in conformità dei parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda;

- condanna gli attori alla refusione delle spese di lite del presente giudizio in favore del condominio che liquida in Euro 3500,00 per compensi professionali, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 26 ottobre 2020.

Depositata in Cancelleria il 30 ottobre 2020.