

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Roma | Sezione 5 | **Civile** | **Sentenza** | 6 ottobre 2020 | **n. 13577**

Data udienza 2 ottobre 2020

Integrale

Ordine del giorno - Contenuto - Necessità di esplicitare gli argomenti da trattare in assemblea - Ratio - Violazione - Effetti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUINTA 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. 28192/2018 promossa da:

PA.LO., c.f. (...), nato il (...) a ROMA, con il patrocinio dell'avv. MO.AN.

Parte attrice

contro

CONDOMINIO VIA (...), IN ROMA, c.f. (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv.: VI.LA.

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il sig. PA.LO., nella qualità di proprietario di unità immobiliari site nello stabile con ingresso da VIA (...), evocava in giudizio l'omonimo CONDOMINIO, impugnando le delibere adottate dall'assemblea del 21.12.17, limitatamente ai punti n. 1 e 2 dell'o.d.g..

Si costituiva il Condominio, contestando in fatto ed in diritto l'avversa impugnazione e chiedendone il rigetto.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c., in assenza di richieste di prove costituente la causa, istruita documentalmente, veniva trattenuta in decisione all'udienza a trattazione scritta del 26.5.2020, previa assegnazione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è parzialmente fondata.

Riguardo al 1 punto all'o.d.g. ("Richiesta di mediazione ad istanza del dott. Pa.Lo. - incontro fissato per l'8 gennaio 2018 (in allegato); decisioni in merito; conferimento incarico ad un legale per la partecipazione alla mediazione; eventuali proposte conciliative da presentare in sede di mediazione") l'assemblea ha così deliberato: "... tenuto conto di quanto deliberato nella precedente assemblea, ritiene di non dover partecipare alla mediazione proposta dal dott. Lo., confermando e ratificando la necessità di proseguire con la società AU. s.r.l. al fine di garantire i servizi e le forniture di cui all'accordo con detta società".

E' necessario precisare che la precedente assemblea, cui si riferiva la mediazione avviata dal Lo., è quella del 12.10.2017, poi impugnata dallo stesso attore dinanzi a questo Tribunale (RG 8738/18).

Con tale delibera, che doveva avere per oggetto "appalto dei servizi condominiali (bozza contratto in allegato. Discussione delibere consequenziali)", l'assemblea aveva deciso "di dare mandato all'AU. per proseguire nell'erogazione dei servizi fino ad ora erogati per i prossimi 4 mesi o fino a che non saranno approvate le tabelle millesimali, per tali servizi verrà effettuato un pagamento entro la fine dell'anno dal Condominio ai prezzi di cui al contratto presentato".

Detta delibera è stata annullata dall'intestato Tribunale con la sentenza n. 20262/19, sul rilievo che essa abbia deciso "su di un argomento (dare incarico all'amministratore di proseguire con lo stesso soggetto nella fornitura dei servizi come "fino ad ora erogati") non inserito all'ordine del giorno considerato che quanto deciso non può ritenersi far parte dell'argomento come titolato al primo punto inserito nell'avviso di convocazione e cioè appalto servizi condominiali (bozza di contratto allegato) posto che l'argomento era motivato, attese le contrapposizioni in seno al condominio, dall'intento di conferire appalto "come da bozza" e non di consentire una diversa "prosecuzione" di un servizio (peraltro senza indicazione del termine) svolto di fatto e mai precedentemente oggetto di delibera. Conclusione confermata dal fatto che l'assemblea ha specificamente deliberato sul primo punto (v. verbale) di 'rinviare' la decisione sull'argomento (v. verbale) mentre solo successivamente, su richiesta proprio delle condomine che hanno votato a favore, ha diversamente deliberato a questo punto su di nuova questione e cioè di consentire a soggetto, con il gradimento di solo alcuni condomini, di proseguire di fatto il servizio esistente e quindi su tema, peraltro notoriamente divisivo in seno al condominio, non posto all'o.d.g."

Orbene, può rilevarsi che la delibera oggi impugnata non si sottrae allo stesso vizio che già affettava quella del 12.10.2017.

Com'è noto, l'o.d.g. deve avere un contenuto informativo sufficientemente completo per mettere gli interessati nella condizione di prepararsi adeguatamente sulle tematiche portate all'esame dell'assemblea e di valutare l'opportunità di presenziarvi o meno. E' quindi necessario che le deliberazioni adottate siano pertinenti all'o.d.g.; in caso contrario ne risulta un vizio che determina l'annullabilità della deliberazione (v. Cass. 143/2004; Cass. 11739/2003; Cass. 10886/1999).

In giurisprudenza si è affermato che, ai fini della validità delle delibere dell'assemblea del condominio, non è necessario che nell'avviso di convocazione gli argomenti da trattare siano indicati in termini analitici e specifici, in modo da prefigurare lo sviluppo e l'esito della discussione, essendo sufficiente che essi siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per esser comprensibili (v. Cass. n. 13047 del 2014; 13763 del 2004; Cass. n. 3634 del 2000).

E' tuttavia innegabile la necessità che tali argomenti siano almeno indicati, a tutela del diritto di ciascun condomino di partecipare informato all'assemblea, ovvero di scegliere se parteciparvi o non, alla luce della conoscenza di ciò che costituirà oggetto di discussione e decisione.

Nel caso di specie, non può dirsi certamente che l'o.d.g. (partecipazione alla mediazione) prefigurasse una decisione confermativa della necessità di proseguire il rapporto con la società Au. s.r.l., ovvero sulla questione già oggetto di precedente delibera impugnata dal La..

La difesa del Condominio ha osservato che non ci si troverebbe di fronte ad una delibera, perché nel verbale sarebbe stato solo esplicitato il motivo della decisione assembleare di non partecipare alla mediazione.

La tesi non convince. L'uso dei verbi "confermare" e "ratificare" non appare casuale, esprimendo una volontà deliberativa. Confermare una precedente delibera, o assumere una decisione conforme al contenuto di essa, del resto, comporta evidenti conseguenze giuridiche, particolarmente quando detta precedente delibera costituisca oggetto di impugnazione: gli effetti prodotti da questa potrebbero, in tal modo, sopravvivere al suo ipotetico annullamento, trovando la loro fonte nella nuova deliberazione (sempre che si proceda all'annullamento, perché per effetto della nuova delibera il Giudice potrebbe ritenere cessata la materia del contendere).

Poiché l'attore, non avendo partecipato all'assemblea, ha titolo per dolersi del vizio, la delibera di cui al punto n. 1 dell'o.d.g. va quindi annullata.

Passando al 2 punto dell'o.d.g. ("Valutazione del preventivo formulato dall'ing. Mo. per la redazione delle tabelle millesimali (in allegato). Si invitano i sig.ri condòmini a presentare preventivi formulati da loro tecnici di fiducia. Eventuale conferimento dell'incarico professionale") l'assemblea ha deliberato "di affidare l'incarico all'ing. Mo. per la redazione delle tabelle millesimali, come da preventivo trasmesso dall'ing. Mo."

Riferisce l'attore (e risulta pacifico) che l'edificio di via (...) è prevalentemente di proprietà della società Nu. s.r.l., che vi esercita attività alberghiera ("Ho."), ad eccezione di 3 appartamenti di proprietà del Lo. e di alcuni appartamenti di proprietà di Au. s.r.l.

Proprio su istanza di Nu. s.r.l. e di Au. (ora Au.), ovvero dei due soggetti presenti e votanti all'assemblea del 21.12.17 e proprietari della quasi totalità dell'edificio, si era proceduto ad un Accertamento Tecnico Preventivo ex art. 696 e 696 bis c.p.c., al fine di "determinare le quote parte a carico di Pa.Lo. nella qualità di proprietario di tre unità immobiliari all'interno dell'edificio destinato ad albergo in ordine alle spese condominiali predisponendo un piano millesimale". Il c.t.u. nominato, arch. Di., aveva quindi elaborato le tabelle.

Con delibera del 27.4.17 l'assemblea aveva approvato le tabelle millesimali che, però, non corrispondevano a quelle elaborate dal Di.; la delibera, impugnata dal Lo., era poi caducata nel corso dell'assemblea del 12.10.17 (per tale motivo il Giudice dell'impugnazione, nella sentenza n. 40/2020, dichiarava cessata la materia del contendere, non senza però osservare, per motivare la soccombenza 'virtuale' del Condominio, che "l'assemblea si era discostata dalle tabelle elaborate in sede giudiziale senza, per altro, che - dal verbale prodotto dall'attore - emerga alcuna giustificazione della precedente decisione rimossa").

Ad avviso dell'attore, la decisione di affidare ad un tecnico l'incarico di redigere le tabelle millesimali sarebbe affetta da "eccesso di potere", rappresentando la volontà di due condomini (largamente predominanti riguardo ai millesimi posseduti) di sovvertire, a loro vantaggio ed a scapito del Lo., la determinazioni millesimali già operate dal perito del Tribunale.

Non si ritiene di condividere tale doglianza.

Al riguardo si deve evidenziare che il principio generale, in merito al sindacato giudiziale, è che l'A.G. non possa entrare nel merito delle deliberazioni impugnate, essendo il suo intervento limitato alle ipotesi di violazione di legge e del regolamento condominiale (v. art. 1137 comma 2 cc), sicché non è ammesso alcun riesame del merito in particolare sull'opportunità della decisione e sui motivi che la hanno determinata.

Nel corso del tempo si è però formato il principio giurisprudenziale, essenzialmente volto alla tutela della minoranza da eventuali abusi della maggioranza, secondo il quale l'esame del merito della delibera è consentito al fine di accertare se la delibera stessa sia viziata sotto il profilo dell'abuso del diritto o dell'eccesso di potere, con la precisazione che l'indagine sul merito (della delibera) è giustificato solo qualora sia strumentale ad un giudizio sulla legittimità della stessa e cioè per accertare quale sia lo scopo dell'atto al fine di verificarne l'eventuale invalidità in relazione ad una finalità che si ponga in contrasto con quelle consentite dalla legge o dal regolamento (fra le altre Cass. 5889/01 e Cass. 10611/90).

In particolare, si è affermato che un tale vizio sia configurabile solo nel caso di decisione che possa arrecare grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109 comma 1 cc) ovvero se si accerti un abuso del diritto che può ravvisarsi quando la causa della deliberazione sia deviata dalla funzione tipica.

Orbene, nel caso in esame, va precisato che le tabelle redatte dall'arch. Di., nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo, non possono definirsi correttamente di "formazione giudiziale", non essendo state imposte da sentenza: sono state redatte, infatti, nell'ambito di un ATP conciliativo ed in tanto potrebbero applicarsi, in quanto vi sia una deliberazione conforme dell'assemblea.

La decisione dell'assemblea di far redigere le tabelle da altro professionista appartiene alla discrezionalità che deve riconoscersi all'organo deliberativo del Condominio.

Non possono, in questa sede, esaminarsi le ragioni che abbiano indotto l'assemblea a tale scelta, né d'altro canto, sono stati forniti elementi oggettivi a sostegno della tesi che l'intento realmente perseguito dall'assemblea sia di ottenere tabelle più favorevoli ai "condòmini di maggioranza" di quanto non fossero le tabelle dell'arch. Di..

Può comunque soggiungersi che il condomino "di minoranza" non resta sprovvisto di tutela: laddove le tabelle, redatte dal tecnico incaricato dall'assemblea del 21.12.17, siano approvate e risultino viziate da errori, ben potrà impugnarle e chiederne la rettifica ai sensi dell'art. 69 disp. attuaz. c.c..

In conclusione, la delibera del 21.12.17 va annullata quanto al punto 1 dell'o.d.g.; l'impugnazione va respinta quanto al punto n. 2.

In ordine alle spese, in base ad una valutazione complessiva delle domande e dell'esito del giudizio, si ritiene prevalente la soccombenza di parte convenuta, che viene pertanto condannata al pagamento di metà delle spese di lite sostenute da parte attrice; l'esito non totalmente vittorioso del giudizio giustifica, ex art. 92 c.p.c., la compensazione per il residuo mezzo.

Liquidazione come da dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, annulla la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO VIA (...), IN ROMA, all'adunanza del 21.12.2017, limitatamente alla conferma e ratifica di quanto già deliberato nella precedente assemblea del 12.10.2017. Condanna il CONDOMINIO VIA (...), IN ROMA, alla refusione, in favore di PA.LO., di metà delle spese di lite, che liquida per l'intero in Euro 545,00 per esborsi ed Euro 6.738,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Così deciso in Roma il 2 ottobre 2020.

Depositata in Cancelleria il 6 ottobre 2020.