

pagina 1 di 8

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha  
pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 3093 del Ru olo Generale per l'anno 201 9

TRA

XXXXXXXXXXXXXX ), elettivamente domiciliat a in Roma, Via del Calcio  
n. 3 , presso lo studio de ll'Avv. C\*\*\*\*e M\*\*\*\*I come da procura in atti

ATTRICE

E

CONDOMINIO PIAZZA S.M. B\*\*\*\*I 27, ROMA (C.F. XXXXXXXXXXXX ),  
elettivamente domiciliato in Roma, Viale Via I\*\*\*\*N R\*\*\*\*O n. 38 , presso lo studio dell'Avv.  
D\*\*\*\*a Paladina anche quale amministratrice p.t. del condominio come da procura in atti

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

\* \* \* \* \*

Con atto di citazione int roduttivo del presente giudizio, xxxxxxxxS.r.l. ha impugn ato lade  
libera resa dall'assemblea del Condominio Piazza S.M. B\*\*\*\*I n. 27 in Roma in data  
15.09.2016 ritenendola affetta da nullità e/o annullabilità .

Ha esposto di essere proprietaria di due distinti locali identificat i come negozio Sc. B int. 66 -  
68 e n egozio Sc. B int. 74 facenti parte dell'edificio condominiale e che l'assemblea del  
15.09.2016 approvava , in sua assenza , all'unanimità dei presenti , il bilancio preventivo  
gestione condominiale 2016 e relativo piano di riparto per il periodo 05.07.2016 / 31.12.2016  
(punto n. 2 dell'o.d.g. ), ed il bilancio preventivo gestione lavori straordinari terrazzo e  
relativo piano di riparto (punto n. 3 dell'o.d.g. ).

A\*\*\*\*I ancora che con successiva assemblea condominiale del giorno 24.11.2 016, sempre  
in assenza dell' attrice , veniva approvato l'adeguamento dei millesimi vigenti a quelli stimati  
nelle tabelle millesimali dell'anno 1998 con decorrenza dal 01.01.2016 (punto n. 3 dell'o.d.g. )

Sentenza n. 14607/2021 pubbl. il 20/09/2021

RG n. 3093/2019

Repert. n. 17487/2021 del 20/09/2021

pagina 2 di 8

A seguito di tale ultima deliberaxxxxxxxxxx. comunicava all'amministratore con P.E.C. del 30.11.2016 di aver ravvisato una incongruenza della reale consistenza dei due negozi di proprietà rispetto a quella indicata nelle tabelle del 1998 precisando che i due immobili, a seguito di un frazionamento effettuato nell'anno 2003, presentavano una diversa metratura chiedendo, dunque, che, prima di dare applicazione alla tabella del 1998, venisse fatta una previa verifica tecnica.

L'attrice chiedeva, inoltre, all'amministratore con PEC del 12.12.2016 chiarimenti circa il criterio seguito per il calcolo delle quote poste a suo carico riferite ai lavori straordinari del terrazzo che però non venivano forniti limitandosi l'amministratore a fornire solo un estratto conto.

Con la successiva delibera del 22.06.2017, al punto n. 2 del o.d.g., l'assemblea approvava il bilancio preventivo del 2017 applicando le nuove tabelle mm. con ciò cambiando nuovamente rotta rispetto a quanto deciso con l'assemblea del 24.11.2016 e attribuendo agli immobili di proprietà dell'attrice Sc. B int. 66 -68 e Sc. B int. 74 rispettivamente 76,72 e 22,07 millesimi. L'attrice contestava tale ulteriore modifica e contestava l'estratto conto come calcolato dal condominio.

In data 13.11.2017 la xxxxxxxxxxxxxx. riceveva la notifica del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 22201/2017 per il pagamento di euro 13.664,24 e solo da tale data prendeva cognizione della delibera del 15.09.2016 oggetto di impugnazione poiché allegata al decreto ingiuntivo.

In data 23.11.2017 l'attrice avviava la mediazione con istanza notificata al condominio convenuto impugnando la delibera condominiale del 15.09.2016. La procedura di mediazione si concludeva negativamente con verbale depositato in data 06.12.2018. Esposti i fatti, riteneva la delibera affetta da nullità e/o annullabilità poiché quanto al punto 3 dell'od.g. non emergerebbe dal verbale una espressa approvazione del bilancio, bensì un mero richiamo a quanto deliberato al punto 2 dell'od.g., mentre in ordine ai preventivi e consuntivi riferiti ai lavori straordinari terrazzo non sarebbero stato effettuato il riparto in base alle tabelle del 1998 così come deciso nella successiva delibera del 24.11.2016 (con essa era stato deciso l'adeguamento dei millesimi vigenti a quelli stabiliti dalle tabelle millesimali dell'anno 1998 con applicazione retroattiva a far data dal 01.01.2016). Ciò avrebbe determinato un danno ingiusto all'attrice che si è vista nuovamente applicare le nuove tabelle e, dunque, oneri maggiori rispetto a quelli derivanti dall'applicazione della tabella del 1998.

Ha concluso chiedendo; " 1) In via preliminare e/o pregiudiziale: Sospendere l'efficacia della deliberazione assembleare del 15.09.2016 assunta dall'assemblea condominiale del Condominio di Piazza

Santa Maria B\*\*\*\*I n. 27 in Roma relativamente al punto nn. 2 e 3 all'ordine del giorno per i motivi esposti in narrativa ai sensi dell'art. 1137, commi 3 e 4, c.c.; 2) In via principale, nel merito: accertare e

pagina 3 di 8

dichiarare nulla e/o annullabile la medesima delibera dell'assemblea del 15.09.2016 adottata dal

Condomino di Piazza Santa Maria B\*\*\*\*I n. 27 in Roma ex art. 1137 c.c. relativamente al punto nn. 2 e 3 all'ordine del giorno per le ragioni esposte nel suesteso atto. Co n vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio ex art. 91 c.p.c. da distrarsi in favore della Gio.Ste 99 s.r.l. ai sensi del D.M.

n. 55/2014, oltre accessori di Legge ".

Si è costituito il condominio convenuto il quale, preliminarmente, ha contestato che l'attrice, fosse venuta a conoscenza della delibera impugnata solo in data 13.11.2017 con la notifica del decreto ingiuntivo . Ha evidenziato che le comunicazioni inviate anteriormente a tale data dal condominio, tra cui anche que lle di costituzione in mora per il mancato pagamento degli oneri dovuti, dimostrerebbero invece che l'attrice aveva già da tempo appreso il contenuto de lla delibera impugnata con la conseguenza che l'impugnazione era da ritenersi tardiva . Ha, inoltre, contestato nel merito tutt i i fatti ricostruiti dall'attrice, nonché i motivi di impugnazione.

Ha concluso chiedendo: " In via preliminare : rigettare la richiesta di sospensione dell'efficacia della delibera condominiale del 15.09.2016 relativamente ai punti n. 2 e 3 in quanto le argomentazioni svolte da

parte attrice risultano palesemente infondate per tutte le motivazioni argomentate nel p resente atto; In via

principale : rigettare la censura di annullabilità della delibera assembleare citata per insussistenza dei presupposti argomentati da parte attrice, stante la legittimità degli importi richiesti, trattandosi di un'esposizione debitoria cristallizzata; In via ulteriormente principale: Accertare il comportamento dilatorio

e temerario di parte attrice e per le motivazioni meglio indicate nell'atto difensivo, condannare la Gio. Ste 99

S.r.l. ad un'equa somma ritenuta di giustizia da liquidar si in favore del Condominio convenuto, così come

previsto dall'art. 96 c.p.c.. Con riserva di meglio esporre, dedurre, produrre e modificare nel corso del giudizio, con vittoria di spese, competenze ed onorari oltre IVA, CPA e rimborso spese generali come per legge ."

Rigettata la richiesta di sospensiva, reiterata più volte dall'attrice e c oncessi i termini di cui all'art. 183, co. 6, c.p.c. , la causa non ha avuto bisogno di ulteriore istruttoria oltre al deposito della documentazione fornita dalle parti. P recisate le conclusioni all'udienza del 7 maggio 2021 , la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti del termine di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

\* \* \* \* \*

E' preliminare l'esame dell'eccezione di intempestività dell'impugnazione proposta sollevata da parte convenuta.

Si ritiene opportuno chiarire quello che è il discrimen tra delibera nulla o semplicemente annullabile partendo proprio da quanto chiarito dalla Suprema Corte nella nota sentenza a SS. UU. n. n. 4806 del 2005.

pagina 4 di 8

Secondo tale pronuncia, " .. debbono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere c on oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon

costume), le  
delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui  
diritti  
individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere  
comunque invalide in relazione all'oggetto. Debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con  
vizi  
relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferior e a quella  
prescritta

dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali,

convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea,

quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che

richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto."

Di recente le Sezioni Unite, ritornando nuovamente sull'argomento, hanno precisato che

"In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia

interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi

essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in

questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia

contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono

semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui

all'art. 1137 c. c. ". Così per la Suprema Corte , "In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale,

sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia

che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 c.c., nn. 2) e 3), e che è sottratta al metodo

maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in

concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza

modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi

di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme

imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137

c.c., comma 2" .(cfr. Cass. SS. UU. n. 9839 14 aprile 2021).

In sostanza, secondo la prospettazione della Suprema Corte, l'annullabilità rappresenta la regola generale per impugnare le delibere assembleari , riservando alla nullità un ruolo residuale e di mera eccezione, in linea con l'impostazione tradizionale secondo cui la nullità consegue alla carenza o all'impossibilità di un elemento costitutivo o di un requisito legale di efficacia.

In base a tale distinguo, avendo l'attore impugnato e censurato la delibera poiché, a suo dire, sarebbe stato applicato un criterio di ripartizione basato su tabelle non in vigore (e, dunque, l'applicazione in concreto della tabella) non può dirsi integrato un vizio di nullità che si avrebbe solo se, per ipotesi, l'assemblea a maggioranza (e non all'unanimità) avesse

pagina 5 di 8

stabilito criteri di ripartizione contrari a quelli sanciti dall'art. 1123 c.c. , ovvero modificati o i criteri fissati dal regolamento contrattuale in precedenza adottato .

Tanto premesso e chiarito e venendo all'esame dell'eccezione sollevata da parte convenuta, occorre osservare che ai sensi dell'art. 1137 , comma 2, c.c. l'impugnazione avverso le delibere annullabili va proposta nel termine di trenta giorni " dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti".

Ciò significa che l'invio o meno del verbale di assemblea , se non incide sulla validità della delibera stessa, è determinante per stabilire la decorrenza del termine per impugnare la delibera.

Qualora, come nella specie, tale verbale non è stato inviato al condomino (parte convenuta non ne ha fornito prova), il termine di trenta giorni decorrerà dal momento in cui l'assente ha avuto effettiva notizia della delibera che intende impugnare.

Il punto è stato chiarito dalla Cassazione (cfr. Cass. 2 agosto 2016, n. 16081) ritenendo che la conoscenza della delibera al fine del decorso del termine di impugnazione davanti all'autorità giudiziaria ex art. 1137, comma 2, c.c. debba ritenersi avvenuta quando il condomino assente abbia acquisito compiuta conoscenza del verbale d'assemblea e ne abbia potuto apprendere il contenuto intrinseco in maniera adeguata alla tutela delle sue ragioni. Inoltre, ai fini dell'individuazione del momento di decorrenza del termine per l'impugnazione delle delibere condominiali in capo al condomino assente non può essere posto un dovere di attivarsi per conoscere le decisioni adottate dall'assemblea ove difetti la prova dell'avvenuto recapito, al suo indirizzo, del verbale che le contenga, giacché soltanto in forza di detto re capito sorge la presunzione, " iuris tantum ", di conoscenza posta dall'art. 1335 c.c., e non già in conseguenza del mancato esercizio, da parte dello stesso destinatario del verbale assembleare, della diligenza nel seguire l'andamento della gestione comune e nel documentarsi su di essa (si veda già Cass. 28 dicembre 2011, n. 29386).

Ciò, significa che ai fini della decorrenza del termine di impugnazione occorre considerare solo l'effettiva conoscenza del contenuto della delibera da parte dell'impugnante la cui prova non può derivare da semplici deduzioni o presunzioni di conoscibilità come eccepito da parte convenuta.

Invero non vi è prova in atti che dimostri con certezza che prima della notifica del decreto ingiuntivo - fondato su quella deliberazione assembleare - parte attrice abbia avuto effettiva e "legale" conoscenza del verbale di assemblea. Risulta, invece, perché ammesso dall'attrice nell'atto di citazione, che la conoscenza della delibera è avvenuta proprio in tale momento vale a dire quando, a seguito della notifica del decreto ingiuntivo, l'attrice ha esaminato il fascicolo del monitorio e il verbale prodotto a sostegno del ricorso per ingiunzione avverso la quale ha avanzato opposizione.

pagina 6 di 8

Considerato che il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 22201/2017 è stato notificato all'attrice in data 13.11.2017, che l'istanza di mediazione è stata depositata il 23.11.2017 e notificata a parte convenuta il 24.11.2017, che la mediazione si è conclusa negativamente con verbale depositato in data 6.12.2018 e la citazione è stata notificata a mezzo del servizio postale al condominio Piazza S.M. B\*\*\*\*I n. 27 in Roma, il successivo 3 gennaio 2019, l'impugnazione della delibera 15.09.2016 è da ritenere tempestiva.

Ciò nondimeno e nel merito l'impugnazione proposta è da ritenere infondata.

Innanzitutto va chiarito che il thema decidendum del presente giudizio va circoscritto alla domanda iniziale avanzata da parte attrice nei limiti delle precisazioni contenute nella memoria istruttoria di cui all'art. 183, comma 6, in. 1 c.p.c.

Ne consegue che tutte le domande, istanze ed eccezioni formulate da parte attrice anche con le memorie depositate tardivamente oltre i termini di cui all'art. 190 c.p.c. sono da ritenere inammissibili poiché nuove e lesive del contraddittorio e non verranno esaminate da questo

Giudice.

Ricondotto il thema decidendum nei suoi esatti confini, la prima censura di parte attrice è da ritenere, prima ancora che infondata, illogica.

Non si può, difatti, promuovere azione di impugnazione censurando il contenuto della delibera se si ritiene la delibera stessa priva di contenuto decisorio (e, dunque, inesistente) in quanto, in tal caso, difetterebbe l'interesse ad agire per la sua rimozione.

L'attore infatti nell'atto di citazione ha affermato che il punto 3 dell'o.d.g. concretizzerebbe un vizio di illegittimità poiché non avrebbe un contenuto precettivo ma si limiterebbe ad un semplice rimando di quanto deliberato al punto 2) (c.d. delibera interlocutoria). La circostanza risulta smentita dal contenuto del deliberato che va letto nella sua unitarietà ed interpretato nella corretta direzione procedendo alla contemporanea lettura di quanto indicato nell'ordine del giorno e di quanto riportato a verbale nella decisione del punto 2). L'esame complessivo del verbale, porta a concludere che l'assemblea ha deliberato di approvare il bilancio preventivo gestione lavori straordinari terrazzo e relativo riparto a maggioranza dei presenti. Non avendo parte attrice sollevato su tale punto ulteriori censure oltre quella appena richiamata, ne consegue che l'impugnazione proposta è infondata e il deliberato è da ritenere immune da vizi.

Del pari infondata è l'ulteriore censura mossa dall'attrice con la quale contesta al condominio di aver ripartito la spesa riferita al preventivo gestione ordinaria e gestione lavori in modo errato rispetto a quanto effettivamente deciso con delibera successiva. In estrema sintesi (nei limiti di ciò che è dato comprendere nella ricostruzione del nesso logico) parte attrice ritiene che il condominio non ha adeguato la ripartizione del preventivo

pagina 7 di 8

approvato con la delibera impugnata (sia gestione ordinaria che straordinaria) alle tabelle del 1998 a cui l'assemblea decideva di adeguarsi con la successiva delibera del 24.11.2016.

Deve essere preliminarmente chiarito che il presente giudizio non ha ad oggetto l'impugnazione delle tabelle ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. al fine di ottenerne una revisione giudiziale (nessuna domanda in tal senso è stata formulata dall'attrice), bensì la semplice impugnazione della delibera del 15 settembre 2016 la quale, però, non contiene alcun riferimento alle tabelle né alcuna disposizione in ordine a modifiche o revisione di esse. Inoltre, occorre pur sempre ricordare che quando si approva un bilancio insieme allo stato di ripartizione le tabelle applicabili sono sempre quelle in vigore al momento della delibera non potendo una eventuale modifica delle tabelle millesimali avere un effetto retroattivo (cfr. Cass. n. 5399/99 e Cass. 16794).

Nella specie, le questioni dedotte dall'attrice nel presente giudizio non attengono quanto deliberato dall'assemblea con la delibera impugnata, quanto piuttosto le decisioni assunte dal condominio successivamente con le ulteriori delibere non oggetto della presente impugnazione.

In sostanza la domanda avanzata in questa sede ha ad oggetto l'impugnazione della delibera del 15 settembre 2016 per la quale non è possibile operare un accertamento, anche se in via incidentale, dell'illegittimità delle delibere conseguenti (anche in via riflessa) e ciò per il principio di autonoma e rituale impugnazione delle delibere per i vizi propri di ciascuna di

esse ed in osservanza del principio di corrispondenza tra il chiesto e pronunciato .  
Tanto chiarito, nessuna deduzione o censura con specifico riferimento a vizi formali e sostanziali del deliberato impugnato è stata dedotta da parte attrice che si è limitata solo a contestarne genericamente il riparto con la conseguenza che l'impugnazione anche sul punto va rigettata.

Va, inoltre rigettata la domanda per responsabilità aggravata proposta dal condominio convenuto ex art.96, co. 3, c.p.c .

Invece, la mera infondatezza della domanda o della difesa non può comportare responsabilità ex art. 96 co. 3 c.p.c., in quanto in ogni caso occorre valutare anche l'esistenza dell'elemento soggettivo rappresentato, secondo l'opinione maggioritaria, dalla mala fede o dalla colpa grave in capo alla parte soccombente nell'agire o resistere in giudizio (cfr. Cass. 9 dicembre 2019, n. 32090 ).

Nel caso in esame deve escludersi la configurabilità di un abuso dello strumento processuale sanzionabile con la condanna invocata non essendo stata provata la dedotta temerarietà della lite posta a fondamento della domanda di risarcimento del danno ex art. 96 co. 3 c.p.c. , né può dirsi che, come prospettato da parte convenuta, la condotta processuale del soccombente abbia avuto lo scopo di dilazionare ingiustificatamente gli effetti del titolo

pagina 8 di 8

esecutivo dal momento che tale prospettazione se può valere nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, non è adattabile al presente giudizio di impugnazione.

Quanto alle spese di lite, seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo secondo i parametri previsti dal D.M. n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- rigetta le domande di nullità e annullamento proposte dalla xxxxxxxxxxxxxx, avverso la delibera del 15 settembre 2016 assunta dall'assemblea del Condominio di Piazza Santa Maria B\*\*\*\*I n. 27, Roma;
- rigetta la domanda ex art. 96 c.p.c.;
- condanna xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx s.r.l. al pagamento in favore del Condominio di Piazza Santa Maria B\*\*\*\*I n. 27, Roma alla rifusione delle spese di lite che liquida in complessive euro 7.254,00 per onorari di giudizio, oltre spese generali, IVA e CPA nella misura di legge.

Così deciso in Roma il 18 settembre 2021

Il Giudice

Maria Grazia Berti