Sentenza n. 17135/2021 pubbl. il 04/11/2021
RG n. 44834/2019
Repert. n. 20679/2021 del 04/11/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

Sezione V 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. 44834/2019 promossa da:

[redacted], c.f. [redacted], nata il [redacted] a [redacted],

con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

Parte attrice

contro

CONDOMINIO [redacted], c.f. [redacted], in persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,

con il patrocinio dell'avv.: [redacted]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, la sig.ra [redacted] evocava in giudizio il CONDOMINIO [redacted].

L'attrice, proprietaria di appartamento sito nello stabile condominiale, impugnava la delibera assembleare assunta nell'adunanza del 12.3.2019 riguardo ai punti n. 4 e 6 dell'o.d.g.

Lamentava, in particolare, che in quella sede fossero stati approvati i consuntivi 2014-2017 presentati cumulativamente (in violazione del

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

principio di annualità della gestione) e in ritardo (rispetto al termine prescritto dall'art. 1130 c.c.).

Quanto alla delibera di cui al punto 6 dell'o.d.g., avente ad oggetto la conferma dell'amministratore, ne contestava la legittimità per insufficienza della maggioranza e per violazione dell'art. 1129 n. 14 c.c., ove prevede – a pena di nullità della nomina – che l'amministratore debba specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: *"1) preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 12.03.2019 relativamente ai punti 4 e 6 all'ordine del giorno;*
2) nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 12.03.2019 adottata dal Condominio di [redacted], relativamente ai punti 4 e 6 all'ordine del giorno 3) condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge.".

Si costituiva il Condominio, il quale contestava la domanda in relazione alla delibera adottata al punto 4 dell'o.d.g. (approvazione rendiconti), mentre, con riferimento alla delibera di cui al punto 6, ammetteva l'insufficienza del quorum deliberativo, segnalando però che, prima della notifica della citazione introduttiva della lite, si era tenuta altra assemblea e, con la necessaria maggioranza, i condòmini avevano nuovamente deliberato la conferma dell'amministratore.

Parte convenuta chiedeva, quindi, il rigetto dell'impugnazione proposta dalla sig.ra [redacted], con la precisazione, riguardo alla delibera di cui al punto n. 6, che tale statuizione si giustificava *"in quanto tale argomento è stato superato dalla successiva delibera di nomina dell'amministratore di cui alla delibera assembleare del giorno 20.5.2019 di cui al punto n. 3 dell'o.d.g. del condominio medesimo, facendo sì che, sul punto, debba ritenersi cessata la materia del contendere".*

Respinta l'istanza di sospensiva, per i motivi esposti nell'ordinanza del 13.1.2020, erano concessi i termini ex art. 183 c.p.c.; l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

All'udienza dell'11.5.2021 le parti precisavano le conclusioni come da rispettive note di trattazione scritta; quindi la causa era trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il Tribunale che, in relazione alla delibera di cui al punto 4 dell'o.d.g. (approvazione consuntivi 2014/2017 e relativi stati di riparto), le censure dell'attrice non siano fondate.
La sig.ra [redacted] ha osservato (richiamando quanto affermato nella sentenza n. 7567/19 dell'8.4.2019 di questa Sezione) che il rendiconto condominiale non può prescindere dai saldi della gestione precedente al fine di consentire all'amministratore di predisporre un documento contabile allineato e, conseguentemente, di effettuare le operazioni contabili necessarie a collegare un nuovo esercizio finanziario alle annualità precedenti, contestualizzando il tutto in un *unicum* contabile privo di soluzioni di continuità.
Ha altresì dedotto, in conformità all'insegnamento di Cass. n. 7706/1996, che il principio di annualità della gestione condominiale (sancito dall'art. 1135 c.c. tanto per il bilancio consuntivo, quanto per il preventivo) conduce a ritenere nulla la delibera che vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spesa, alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione.
Questi argomenti, tuttavia, non appaiono pertinenti al caso di specie.
Se infatti un rendiconto che non si colleghi a quello dell'anno precedente (eventualmente non ancora presentato) può effettivamente porre problemi in ordine alla sua idoneità a fornire una rappresentazione affidabile della situazione finanziaria patrimoniale del Condominio, ciò non ha nulla a che vedere con il caso di specie, in cui sono stati discussi ed approvati, in unica soluzione, più rendiconti formalmente distinti, ognuno relativo ad un singolo anno di gestione e collegato contabilmente a quello dell'annualità precedente.
In tal modo, non è stato violato l'art. 1135 c.c., laddove prevede che il rendiconto sia, appunto, riferito al periodo temporale di un anno.
Neppure si prospetta una previsione pluriennale di spesa, già per l'ovvia ragione che oggetto di approvazione sono stati consuntivi e non preventivi.
Quanto dedotto dall'attrice in ordine alla violazione dell'obbligo dell'amministratore di presentare il conto della gestione entro 180 giorni (art. 1130 n. 10 c.c.) risulta irrilevante ai fini della presente controversia, in cui non è in questione la valutazione dell'operato dell'amministratore ai fini della sua revoca, ma la legittimità delle

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

delibere di approvazione dei rendiconti, e queste - come è fin troppo evidente - non vengono inficiate dalla circostanza che i consuntivi siano presentati in ritardo.
I motivi di impugnazione, relativamente alla delibera di cui al punto n. 4 dell'o.d.g., sono pertanto da rigettare.
Era invece fondata la contestazione in ordine all'insufficienza della maggioranza con cui è stato confermato nell'incarico l'amministratore [redacted].
Stabilisce infatti l'art. 1136 co. 4° c.c. che tali delibere vanno adottate con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio; la norma vale sia per la prima nomina che per la "conferma", poiché la distinzione fra i due casi non trova appiglio né nella lettera della disposizione, né in motivi di ordine logico o sistematico.
Nel caso in esame l'assemblea, come risulta detraendo dai millesimi relativi ai presenti quelli rappresentati dai votanti contrari, ha deliberato con maggioranza inferiore alla metà del valore dell'edificio.
Peraltro, in data 20.5.2019 l'assemblea è tornata a deliberare sul punto, confermando il mandato all'amministratore con le necessarie maggioranze (v. doc. 6 fasc. conv.).
Parte convenuta ha ritenuto che ciò determini cessazione della materia del contendere, richiamando Cass. n. 25693/2018 secondo cui "*... in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c., dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio – la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere*".
La cessazione della materia del contendere, peraltro, si prospetta laddove la delibera sostitutiva venga adottata *pendente judicio*, non nel caso in cui intervenga in data precedente, dal momento che, in tal caso, fin dall'iniziale proposizione della domanda è da ritenersi caducata la delibera oggetto di impugnazione (perché superata da quella successivamente adottata).
Orbene, nel caso in esame la delibera del 20.5.2019 precede la notifica dell'atto di citazione (27.6.19).
Dunque, in ordine alla domanda di annullamento della delibera del riguardo al punto n. 6 dell'o.d.g. non deve dichiararsi cessata la materia del contendere (con conseguente regolazione delle spese

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be

secondo il criterio della c.d. soccombenza virtuale), ma la domanda va dichiarata improponibile per assoluto difetto di interesse, ai sensi dell'art. 100 c.p.c.
Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale rigetta l'impugnazione, con riferimento alla delibera adottata dall'assemblea del CONDOMINIO [redacted] all'adunanza del 12.03.2019 sul punto n. 4 all'o.d.g., e la dichiara improponibile, con riferimento alla delibera adottata dalla stessa assemblea sul punto n. 6 dell'o.d.g.
Condanna la sig.ra [redacted] alla refusione, in favore del Condominio convenuto, delle spese di lite, che liquida in euro 4.400,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.
Roma, 03/11/2021

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

Firmato Da: SEBASTIANO LELIO AMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 71cd919bfd9fe7be