

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA - QUINTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,  
ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 24767 del ruolo generale per gli affari  
contenziosi dell'anno 2018, vertente tra

EMILIA X\*\*\*\*I ATTRICE

rappresentata e difesa da llavv. L\*\*\*\*a Monti

e

CONDOMINIO DI VIA C\*\*\*\*e O\*\*\*\*o N. 63 IN ROMA CONVENUTO

rappresentato e difeso dagli avv.ti Emilia e S\*\*\*\*O S\*\*\*\*Y

MOTIVI DELLA DECISIONE

Emilia X\*\*\*\*I ha impugnato le delibere adottate in sua assenza dal condominio  
convenuto nell'assemblea del 4.12.2017 con riferimento ai punti 1, 2 e 3 dell'ordine  
del giorno chiedendone la declaratoria di nullità o comunque l'annullamento.

Con riguardo alla prima delibera comportante l'approvazione del bilancio consuntivo  
spese ordinarie e di riscaldamento per l'anno 2016/2017 ha sollevato le seguenti  
censure:

1) il verbale non consente di individuare nominativamente i condomini che hanno  
partecipato alla votazione;

Sentenza n. 78/2022 pubbl. il 04/01/2022

RG n. 24767/2018

Repert. n. 96/2022 del 04/01/2022

2) il bilancio approvato presenta numerose irregolarità che impediscono una chiara e fedele rappresentazione dell'andamento contabile della gestione.

Con riguardo alla seconda delibera comportante la conferma dell'amministrazione uscente in regime di prorogatio per l'anno 2017-2018 ha sollevato la seguente ed unica censura:

- la prorogatio opera per legge a prescindere da un'accettazione ed esula pertanto dalle attribuzioni assembleari la possibilità di deliberare tale regime per l'intera gestione annuale 2017/2018, dovendo l'amministratore porre la decisione sulla nomina all'ordine del giorno di ogni successiva assemblea.

Con riguardo alla terza delibera comportante l'approvazione del bilancio preventivo spese ordinarie e di riscaldamento per l'anno 2017/2018 ha sollevato le seguenti censure:

1) l'ordine del giorno era composto da diverse questioni non collegate fra loro che ne rendono assai difficoltosa l'analisi e comportano illegittima commistione fra spese ordinarie e straordinarie;

2) l'installazione di nuove valvole di tenuta sui piani delle singole scale (prima del riempimento dell'impianto centralizzato di riscaldamento) comporta in particolare una spesa straordinaria che non poteva essere deliberata in assenza della maggioranza qualificata prevista dalla legge;

3) il bilancio preventivo approvato presenta in ogni caso i medesimi vizi del consuntivo.

Il condominio nel costituirsi ha preliminarmente eccettuato il difetto d'interesse ad agire e l'ammisibilità dell'impugnazione in quanto tardiva rispetto al termine ex art. 1137 cod. civ.; nel merito, ha comunque contestato la fondatezza della domanda e ne ha chiesto l'integrale rigetto.

All'udienza del 5.10.2021 depositate dalle parti memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c. ed espletata una consulenza tecnica d'ufficio la causa è stata infine trattenuta a sentenza sulle immutate conclusioni rassegnate nell'atto introduttivo e nella comparsa di risposta.

Il giudicante sulla base di tali premesse osserva quanto segue.

Le eccezioni preliminari di parte convenuta devono essere disattese.

Quanto alla prima, è sufficiente richiamare in senso contrario la consolidata giurisprudenza di legittimità riportata da parte attrice nella sua comparsa con conclusionale (In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni: fra le altre, Cass. 2999/2010).

Quanto alla seconda, è pure sufficiente un richiamo al prevalente e condivisibile orientamento giurisprudenziale espresso anche da questo Tribunale secondo cui la domanda di mediazione interrompe (e non sospende) il termine decadenziale previsto

dall'art. 1137 cod. civ. (con la conseguenza che la negativa conclusione di quella procedura comporta una decorrenza ex novo del termine nella sua interezza). L'impugnazione nel merito può essere accolta con esclusivo riferimento alla prima delibera (approvazione del bilancio consuntivo spese ordinarie e di riscaldamento per l'anno 2016/2017).

Appare assorbente sul punto la censura preliminare afferente al vizio formale del verbale assembleare.

Si legge infatti che al momento della votazione anche altri condomini hanno abbandonato l'assemblea senza altra specificazione oltre a quelli nominativamente indicati che avevano già in precedenza assunto analogo iniziativa (cfr. punto 1 del verbale).

Ne consegue l'impossibile identificazione nominativa dei condomini favorevoli all'approvazione (con le rispettive rappresentanze millesimali), non essendo ciò possibile per semplice esclusione, dall'unico prospetto originario allegato al verbale, dei condomini contrari seppur espressamente individuati (sulla non conformità alla disciplina legale di un verbale assembleare in cui sia omessa la specificazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari con le loro quote di partecipazione cfr. Cass., sez. un., 4806/2005 e Cass. 6552/2015).

Si tratta di vizio formale assorbente rispetto a quello che pure ha trovato riscontro nella c.t.u. afferente alle dedotte irregolarità nel bilancio approvato.

L'impugnazione deve essere invece rigettata con riferimento alle altre due delibere.

Con riguardo alla seconda delibera comportante la conferma dell'amministratore uscente in regime di prorogatio per l'anno 2017-2018 l'assemblea si è sostanzialmente limitata a prendere atto di un regime ex lege per l'amministratore uscente quello della prorogatio ma non ha affatto espresso la volontà di non procedere, in successiva adunanza, alla nomina di un nuovo amministratore con le necessarie maggioranze di legge (nella circostanza assenti), risultando testualmente dal verbale che l'assemblea all'unanimità decide di rinviare la decisione all'O.d.G. e invita l'amministratore a convocare apposita assemblea per il mese di aprile 2018 e non oltre il 30 aprile 2018: risulta dunque smentito che in questa specifica occasione l'assemblea abbia espresso la volontà di non procedere, in successiva adunanza assembleare, come per legge, alla nomina di un nuovo amministratore o alla conferma del precedente tema di accettare che per tale intero periodo la nomina fosse surrogata dalla prorogatio (cfr. sentenza n. 1774/2020 richiamata a sostegno da parte attrice).

Tale conclusione non può essere dalla parte smentita per il solo fatto che il verbale riporti una sia pure impropria ma irrilevante accettazione dell'amministratore uscente.

Con riguardo alla terza delibera impugnata, deve infine osservarsi quanto segue. L'assemblea si è limitata semplicemente ad approvare il bilancio preventivo spese ordinarie e di riscaldamento per l'anno 2017/2018.

Le censure sulle presunte irregolarità di tale bilancio preventivo pur formalmente sollevate mediante un generico richiamo a quelle afferenti al consuntivo della

precedente gestione non sono state di fatto coltivate nel corso del giudizio e non hanno comunque trovato alcun riscontro istruttorio nella c.t.u. espletata.

Quanto al profilo specifico della spesa preventivata per l'installazione di nuove valvole di tenuta sui piani delle singole scale, è sufficiente rammentare che il supposto carattere meramente straordinario di una spesa (sia essa urgente o meno) non assume specifica rilevanza ai fini di una pretesa maggioranza qualificata per la relativa approvazione assembleare.

Non è stato del resto dedotta né emerge dagli atti una notevole entità di quella spesa (ai sensi dell'art. 1136, quarto comma, cod. civ.).

La reciproca soccombenza induce ad una compensazione integrale delle spese processuali.

P.Q.M.

annulla la delibera adottata nell'assemblea del 4.2.2017, con riguardo al punto 1 dell'ordine del giorno (approvazione del bilancio consuntivo spese ordinarie e di riscaldamento per l'anno 2016/2017);

rigetta per il resto l'impugnazione;

compensa per intero le spese processuali;

pone le spese di c.t.u. nella misura già liquidata a carico di entrambe le parti in uguale misura.

4.1. 2022.