

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 26 ottobre 2021 | n. 16749

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 26 ottobre 2021

Integrale

**Comunione - Comproprietà di un'unità immobiliare - Diritto ad un unico rappresentante in assemblea - Criteri per la designazione - Contrasti tra comproprietari - Risoluzione all'interno del gruppo**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.68367 del Ruolo Generale per l'anno 2019, trattenuta in decisione all'udienza del 19.5.2021 e vertente

TRA

(...) elettivamente domiciliata in Roma Via (...) presso lo studio dell'avv.to Si.Sc. che la rappresenta e difende insieme all'avv.to Al.Sq. per procura in atti.

- ATTRICE -

E

Condominio di Via (...) in persona dell'amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliata in Roma Via (...) presso lo studio degli Avv.ti Fr.Vi. e Sa.Ia., che lo rappresentano e difendono per procura in atti.

- CONVENUTO -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'attrice comproprietaria - unitamente alla madre (...) ed al fratello (...) - delle unità immobiliari interni 12 e 14 facenti parte del Condominio di Via X n. 90 ha impugnato le delibere assembleari adottate dal condominio nelle date del 12 Marzo 2019 e del 8 maggio 2019.

Ha in particolare sostenuto l'illegittima approvazione dei punti nn. 3, 4 e 5 di cui all'O.D.G dell'assemblea del 12 marzo 2019 concernenti le relazioni relative alla gestione ordinaria, al riscaldamento ed ai lavori balconi e cornicioni elaborate dai condomini (...) e (...), l'approvazione del bilancio consuntivo 2014-2015-2016-2017 ed i relativi stati di riparto elaborati da essa istante nella qualità di precedente Amministratore ed infine, ed a seguito delle decisioni di cui al punto 4, le indicazioni dell'assemblea dei condomini all'Amministratore su come procedere per la ripresentazione dei bilanci consuntivi 2014-2015-2016-2017 e per la presentazione del bilancio consuntivo 2018.

A sostegno delle contestazioni formalizzate ha eccepito il difetto del quorum deliberativo stante il conflitto di interessi dei condomini (...) e (...)

Ha al riguardo rilevato che gli stessi, quali revisori dei conti nominati in seno all'assemblea straordinaria del 10/9/18, erano intervenuti nell'assemblea del 12.03.19, in proprio e quali rappresentanti per delega per nove quote millesimali, esprimendo il loro voto determinante per l'approvazione dei punti nn. 3, 4 e 5 dell'O.D.G. nonostante gli stessi versassero in una situazione di conflitto di interessi che si sarebbe concretizzato nel corso delle votazioni in cui sarebbero stati illegittimamente approvati i bilanci consuntivi per le gestioni 2014, 2015, 2016 e 2017, così come rielaborate dagli stessi revisori i quali, a seguito di tale approvazione, avrebbero ottenuto un considerevole vantaggio in termini economici avendo il (...) - rispetto ai bilanci elaborati dalla (...) amministratrice uscente e non approvati - ottenuto un risparmio di spesa di Euro 1.000,00 dal consuntivo ordinario 2017, di Euro 544,51 per la gestione straordinaria Balconi-Cornicioni nonché di Euro 1.000,00 imputate a spese straordinarie. La (...), invece, quale delegata dalle figlie L. e (...), a seguito dell'approvazione dei bilanci rielaborati dai Revisori, avrebbe ottenuto un risparmio di Euro 2.572,85 dal consuntivo ordinario 2017 e di Euro 612,91 dal bilancio balconi-cornicioni.

Ha quindi sostenuto che i revisori avrebbero perseguito un proprio interesse incompatibile con quello collettivo del Condominio che avrebbe imposto agli stessi di garantire la trasparenza della contabilità condominiale e tutelare il patrimonio condominiale, ruolo in conflitto con quello di condomino nella fase di approvazione del bilancio consuntivo revisionato.

Ha pertanto ritenuto la sussistenza dei presupposti che comporterebbero la mancanza del quorum deliberativo essendo i condomini (...) e (...) intervenuti all'assemblea del 12/3/19 in proprio e quali rappresentanti per delega di nove quote per complessivi 655,67 mm che andrebbero detratte.

Quale ulteriore motivo di opposizione l'attrice ha sostenuto che nel corso dell'assemblea del 12/3/19 sarebbero stati illegittimamente approvati i bilanci consuntivi per il periodo 2014-17 non essendo stata l'approvazione di tali bilanci inserita nell'O.D.G. dell'assemblea che, al punto n. 5, aveva previsto la sola discussione ed eventuali indicazioni all'Amministratore su come procedere per la ripresentazione dei bilanci consuntivi 2014-2015-2016-2017 e per la presentazione del bilancio consuntivo 2018. Ha al riguardo anche evidenziato che l'avviso di convocazione dell'assemblea non conteneva i bilanci modificati sulla scorta della relazione dei revisori.

Ha inoltre contestato la legittimità della ripartizione delle spese di riscaldamento che non avrebbe tenuto conto della distinzione tra consumi volontari ed involontari.

Ha infine contestato l'attribuzione a proprio carico delle spese legali relativi ad una causa tra il condominio e "(...) + 1".

Con riguardo alle determinazioni assunte dall'assemblea del 8/5/19 - chiamata a deliberare in ordine all'autorizzazione dell'Amministratore a partecipare alla mediazione proposta dalla (...), all'affidamento di un incarico di direzione di lavori già in precedenza deliberati ed inerenti alla impermeabilizzazione e sostituzione di una porzione di tetto e grondaie, oltre alle "varie ed eventuali" - l'attrice ha sostenuto l'illegittimità della decisione assunta dal presidente dell'assemblea di impedire alla stessa di partecipare all'assemblea condominiale quale comproprietaria degli immobili intt. 12 e 14 assumendo di aver ricevuto da parte dell'Avv. (...), fratello dell'attrice, la delega a rappresentare la comunione dei comproprietari degli interni nn. 12 e 14.

L'attrice ha al riguardo evidenziato che dal verbale di assemblea dell'8/5/19 non risulta né la presenza di (...) per gli interni nn. 12 e 14 né risulterebbe in atti che (...) abbia mai delegato il (...) ad intervenire in assemblea anche in rappresentanza delle suddette unità immobiliari.

Ha inoltre rilevato che in seno all'assemblea dell'8/5/19 erano stati portati all'approvazione tra le "Varie ed Eventuali" tutti i punti del verbale di assemblea del 12/3/19, segnatamente i punti nn. 2, 3, 4, 5, 8, 11, 12, che erano già stati oggetto di impugnazione da parte di essa istante, e che tra le varie ed eventuali erano stati discussi ed approvati argomenti di primaria importanza qua quali l'approvazione dei bilanci, lo spostamento dei motori dei condizionatori installati sulla proprietà dell'avv. (...) e la rimozione di un cancello in ferro posizionato sulle scale condominiali in prossimità dell'appartamento dell'attrice.

Si è costituito il Condominio di Via X n. 90 premettendo che l'assemblea del 12.3.19, con la presenza di 9 condomini per complessivi 655,67 millesimi assente l'attrice, aveva approvato all'unanimità le decisioni assunte di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e 13 dell'o.d.g. che avevano riguardato i consuntivi corretti - secondo le osservazioni di cui alla relazione contabile del consiglio di condominio, così come recepite e fatte proprie dall'assemblea - per il periodo 2014-2017 oltre che gli ultimi due esercizi contabili ed aveva altresì autorizzato l'amministratore ad agire secondo legge al fine di ottenere la rimozione delle opere illegittimamente eseguite dall'ex amministratrice e la rimessione in pristino delle parti comuni condominiali.

Nell'eccepire poi la tardività della impugnazione avverso la stessa Delib. del 12 marzo 2019 ha escluso - con riguardo ad entrambe le delibere impugate - la sussistenza di ipotesi valutabili sotto il profilo della omessa informativa e del conflitto di interessi rilevando altresì che all'assemblea del 8.5.19 erano presenti condomini per complessivi 736,23 millesimi e che l'attrice si era presentata a distanza di un'ora dall'apertura dei lavori assembleari. A tale riguardo ha sostenuto che nessuno aveva impedito a (...) di partecipare all'assemblea evidenziando che - parimenti al fratello (...) anch'egli presente - non le era stato consentito il voto, ciò per effetto del novellato art. 67 delle disposizioni di attuazione del c.c. che consentono ai comproprietari d'intervenire in assemblea con un solo unitario voto.

Ha anche riferito che il condomino (...) aveva ricevuto delega al voto dalla comunione e che l'attrice essendo comproprietaria di minoranza per 1/3 e per 1/6 e non avrebbe potuto neppure contestare la legittimità della scelta dei comunisti di maggioranza di delegare altro condomino terzo per la votazione.

La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' tempestiva l'impugnativa avverso la Delib. del 12 marzo 2019 essendosi la mediazione conclusa in data 19 settembre 2019 a fronte della notifica dell'atto di citazione che si è perfezionata in data 18 ottobre 2019. Deve infatti essere considerato che la mediazione non si era conclusa in data 22 maggio 2019 avendo le parti concordemente stabilito il rinvio "per la prosecuzione della procedura".

Inoltre il procedimento instaurato con citazione notificata il 18 ottobre 2019 è stato iscritto tempestivamente il 25 ottobre 2019.

Ciò premesso, l'attrice ha contestato in primo luogo l'intervenuta approvazione - con le modifiche indicate nelle relazioni dei revisori - dei punti relativi all'approvazione dei bilanci 2014, 2015, 2016 e 2017 ed i relativi stati di riparto prospettando varie criticità fra le quali una situazione valutabile sotto il profilo del conflitto di interessi.

In ossequio al principio della c.d. ragione liquida (per la quale la domanda può essere accolta o respinta sulla base della soluzione di una questione assorbente, pur se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre secondo l'ordine previsto dall'art. 276 c.p.c.: Cass. 26242/2015) è da rilevare che - in linea generale - i condomini presenti in assemblea, nel votare il rendiconto e la relativa documentazione contabile, oltre al potere di decidere se approvare o meno il bilancio in toto così come predisposto dall'amministratore, hanno la facoltà di procedere all'esito della discussione ad eventuali modifiche o correzioni, alternative queste che devono essere tenute presenti dai condomini che decidono di non presenziare all'assemblea e partecipare alla discussione.

Avuto riguardo a tali opzioni è da considerare che nel caso in esame l'assemblea, pur limitandosi ad approvare i bilanci consuntivi 2014, 2015, 2016 e 2017 ed i relativi stati di riparto "con le modifiche indicate nelle relazioni dei Revisori", non ha tuttavia indicato, formalizzato e rielaborato in un documento contabile le modifiche apportate nei singoli bilanci e nei singoli stati di riparto.

La stessa possibilità di modificare i bilanci consuntivi 2014, 2015, 2016 e 2017 ed i relativi stati di riparto "con le modifiche indicate nelle relazioni dei Revisori" risulta finanche sostanzialmente esclusa fin dal momento della convocazione della assemblea che si era tenuta nell'assenza dell'attrice. Risulta infatti essere stato espressamente previsto dall'ordine del giorno (punti 4 e 5) l'eventualità di procedere all'approvazione dei bilanci consuntivi 2014, 2015, 2016 e 2017 e dei relativi stati di riparto come elaborati dal precedente amministratore (...) (punto 4) e che, a seguito della delle decisioni assunte con riguardo allo stesso punto dell'ordine del giorno, l'assemblea avrebbe dovuto fornire all'amministratore eventuali indicazioni su come procedere per la ripresentazione dei bilanci consuntivi 2014, 2015, 2016 e 2017 e per la presentazione del bilancio consuntivo 2018.

Sarebbe stato pertanto onere dell'amministratore procedere alla ripresentazione dei bilanci in una successiva assemblea, adempimento questo da ritenersi incompatibile con l'approvazione diretta da parte dell'assemblea dei bilanci e dei relativi stati di riparto con le modifiche indicate nelle relazioni dei revisori.

Devono pertanto essere annullate tutte le determinazioni concernenti l'approvazione dei bilanci relativi agli anni dal 2014 al 2018 inclusa la determinazione con la quale il condominio ha stabilito che le spese sostenute dal 15 novembre 2018 al 31 dicembre 2018 avrebbero dovuto essere inglobate nel bilancio consuntivo ordinario 2019.

Con riguardo a tale ultima questione è da rilevare che il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione.

Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa che di competenza (cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro), i condomini possono facilmente essere tratti in inganno se le poste non sono chiaramente e separatamente indicate o non trovino riscontro documentale.

Nel caso in esame il condominio aveva deliberato l'inserimento delle spese effettivamente sostenute dal 15 novembre 2018 al 31 dicembre 2018 nel bilancio relativo all'anno successivo (2019).

L'impugnativa della Delib. del 12 marzo 2019 deve essere pertanto accolto in tali limiti non emergendo una qualche illegittimità che l'attrice ha ritenuto di rapportare alla attribuzione a proprio carico delle spese legali relativi ad una causa tra il condominio e "(...) + 1" essendo al riguardo sufficiente rilevare l'assoluta genericità di una tale contestazione che non trova peraltro un concreto riscontro

nella delibera impugnata.

Con riguardo alle determinazioni formalizzate dall'assemblea del 8/5/19 l'attrice ha sostenuto l'illegittimità della decisione assunta dal presidente dell'assemblea di impedire alla stessa di partecipare all'assemblea condominiale quale comproprietaria degli immobili intt. 12 e 14 assumendo di aver ricevuto da parte di (...), fratello dell'attrice, la delega a rappresentare la comunione dei comproprietari degli interni nn. 12 e 14.

E' al riguardo da premettere che l'attrice comproprietaria degli interni nn. 12 e 14 era intervenuta in assemblea alle ore 18.05 e quando il condominio - in assenza di rappresentanti della comunione degli interni 12 e 14 - aveva già approvato i punti 1) e 2) dell'ordine del giorno concernenti l'autorizzazione per l'amministratore di partecipare alla mediazione civile proposta dall'attrice nonché l'affidamento degli incarichi concernenti l'esecuzione dei lavori per la impermeabilizzazione e la sostituzione delle porzioni di tetto e di grondaia già deliberati in sede assembleare del 12 Marzo 2019.

Ne deriva che l'attrice non può dolersi di essere stata esclusa dalla partecipazione e dall'esercizio nel proprio diritto di voto in relazione a deliberazioni assunte durante la sua volontaria assenza.

I successivi punti 3), 4) e 5) sono stati trattati quando l'attrice era già intervenuta in assemblea ed avevano riguardato due contenziosi (punti 3 e 4) nonché le "varie ed eventuali" (punto 5).

In sede di discussione il condominio aveva assunto diverse determinazioni inclusa quella di richiedere all'amministratore di attivarsi per la rimozione della porta in ferro e per ordinare all'attrice la rimozione dei condizionatori installate sulla facciata condominiale.

Tali determinazioni risultano adottate dopo che era stato stabilito che - in assenza di un rappresentante della comunione - nessun comproprietario degli interni 12 e 14 avrebbe potuto intervenire nella discussione ed esprimere il proprio voto e parere in assemblea.

E' al riguardo da ricordare che l'art. 67 co. 2 disp. attuaz. c.c. prevede che "Qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice". La ratio della norma di cui al cit. art. 67 co. 2 è quella di evitare che gli eventuali conflitti interni fra comunisti siano portati all'interno dell'assemblea di Condominio: la posizione dei comunisti deve essere unitaria di fronte agli altri condòmini. Inoltre, l'esistenza di un rappresentante unico parifica il caso di proprietà comune a più soggetti ai casi di proprietà esclusiva ai fini della partecipazione "per testa" alle riunioni, facendo sì che in rappresentanza di ciascuna proprietà vi sia soltanto una "voce" in assemblea, in modo da rendere più equilibrato il dibattito. Gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vanno risolti all'interno del gruppo di modo che la volontà del rappresentante valga, quale espressione irretrattabile della volontà comune, per tutti, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza, e sia per i rimanenti condòmini.

Costituisce inoltre principio da tempo acquisito in giurisprudenza (sul quale cfr., da ultima, Cass. 845/2020) che tra i comproprietari esiste un reciproco rapporto di rappresentanza, in virtù del quale ciascuno di essi è legittimato a compiere atti di ordinaria amministrazione, ivi compresa la partecipazione all'assemblea, esperibili senza necessità di specifica delega (Cass. 2782/1963 e 1202/1964).

Ne deriva che le questioni interne alla comunione restano interne e non possono ripercuotersi sul condominio che non potrebbe tenere in alcun conto un eventuale dissidio tra comproprietari e, quindi, le varie posizioni di ciascuno di essi.

Se, poi ai fini dell'adozione di una determinata delibera, i comproprietari della singola unità immobiliare non riescono ad esprimere una posizione unitaria, il condòmino proprietario della stessa unità non potrà esprimere alcun voto. Nella stessa situazione poi, qualora alla riunione si presentano più comproprietari dichiarando di non avere raggiunto una posizione univoca il Presidente dell'assemblea dovrà formalizzare una tale situazione invitando i comproprietari ad indicare il rappresentante della comunione nonché procedere in assenza di tale indicazione ad escludere ai fini del conteggio delle maggioranze i millesimi della unità immobiliare in comunione.

Avuto pertanto riguardo ad un tale modus procedendi è da rilevare che con specifico riguardo alle unità immobiliari int. 12 e 14 risulta verbalizzata la sola presenza della comproprietaria odierna attrice e non anche la presenza del comproprietario (...) il cui nominativo non è riportato nell'elenco dei condòmini presenti in proprio o per delega. Non risulta altresì che lo stesso comproprietario avesse rilasciato una specifica delega in favore di altro condòmino.

Ne deriva che la parte attrice era pienamente legittimata a partecipare all'assemblea ed a esprimere il proprio voto non emergendo altresì alcuna specifica situazione di contrasto - tantomeno non risolta in assemblea - tra i comproprietari degli interni 12 e 14 che potesse, come tale, legittimare il consenso assembleare ad escludere l'unico comproprietario - che aveva formalizzato la propria presenza in assemblea - ad intervenire nella discussione ed esprimere il proprio voto e parere.

Devono pertanto essere annullate tutte le determinazioni concernenti i punti 3,4 e 5 dell'ordine del giorno dovendo essere anche ribadite - con specifico riguardo al punto 5 - le valutazioni in precedenza esplicitate in sede di parziale sospensione con specifico riguardo alla rimozione del cancello in ferro ed alla rimozione del motore dei condizionatori che sarebbero stati installati sulla facciata lato via X avendo l'assemblea deliberato di richiedere all'unanimità all'amministratore di attivarsi per la rimozione della porta in ferro e per ordinare all'attrice la rimozione dei condizionatori, con ciò sostanzialmente deliberano la rimozione di tali accessori.

Tali questioni infatti non risultano in alcun modo inserite tra quelle all'ordine del giorno né potevano rientrare tra le "varie ed eventuali" dovendo al riguardo essere considerato che la convocazione dell'assemblea condominiale deve contenere l'informazione preventiva degli argomenti da discutere, in modo tale da consentire a tutti i partecipanti di conoscere preventivamente l'oggetto essenziale dei temi da esaminare. Tale oggetto potrà risultare compreso in uno più ampio ma non potrà mai essere completamente omissivo. In particolare non deve ritenersi possibile riportare gli argomenti nuovi nella voce "varie ed eventuali", che ha ben altro significato e finalità, non comprende atti negoziali ma si riferisce a comunicazioni, suggerimenti per future assemblee, solleciti, prospettazione di problemi da istruire, risposte dell'amministratore, e così via. Tale voce, infatti, non può tradursi in un contenitore eterogeneo, da cui far scaturire argomenti a sorpresa per gli ignari condomini.

In ragione del parziale accoglimento delle opposizioni ricorrono giusti motivi per compensare fra le parti le spese processuali nella misura di 1/3. I restanti 2/3 delle spese di giudizio vanno posti a carico del Condominio in base al criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

il tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:

- annulla le determinazioni adottate in data 12 marzo 2019 dall'assemblea condominiale del Condominio di Via X n. 90 in R. concernenti l'approvazione dei bilanci relativi agli anni dal 2014 al 2018 inclusa la determinazione con la quale il condominio ha stabilito che le spese sostenute dal 15 novembre 2018 al 31 dicembre 2018 avrebbero dovuto essere inglobate nel bilancio consuntivo ordinario 2019;
- annulla le determinazioni adottate in data 8 maggio 2019 dall'assemblea condominiale del Condominio di Via X n. 90 con riguardo ai soli punti 3,4 e 5 dell'ordine del giorno;
- Compensa fra le parti le spese processuali nella misura di un terzo e condanna il Condominio di Via X n. 90 in R. al pagamento di 2/3 delle spese di giudizio in favore di (...) che, per l'intero, si liquidano in Euro 280,00 per spese ed in Euro 5.885,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 26 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 26 ottobre 2021.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 26 ottobre 2021

Massima redazionale

### **Comunione - Comproprietà di un'unità immobiliare - Diritto ad un unico rappresentante in assemblea - Criteri per la designazione - Contrasti tra comproprietari - Risoluzione all'interno del gruppo**

---

Ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c., è statuito che qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto a un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del c.c. La ratio della norma di cui al cit. art. 67 co. 2° è quella di evitare che gli eventuali conflitti interni fra comunisti siano portati all'interno dell'assemblea di Condominio: la posizione dei comunisti deve essere unitaria di fronte agli altri condòmini. Inoltre, l'esistenza di un rappresentante unico parifica il caso di proprietà comune a più soggetti ai casi di proprietà esclusiva ai fini della partecipazione "per testa" alle riunioni, facendo sì che in rappresentanza di ciascuna proprietà vi sia soltanto una "voce" in assemblea, in modo da rendere

più equilibrato il dibattito. Gli eventuali contrasti fra comproprietari sull'assemblea condominiale vanno risolti all'interno del gruppo di modo che la volontà del rappresentante valga, quale espressione irretrattabile della volontà comune, per tutti, cioè, sia per i proprietari dissenzienti della minoranza che per i rimanenti condomini.