

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA  
SEZ. VIII CIVILE**

così composta:

dott. Gisella Dedato Presidente

dott. Paolo Russo Consigliere

dott. Edoardo Mancini Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

**Sentenza**

nella causa civile di II° grado iscritta al n.7545 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2018, posta in deliberazione all'udienza collegiale del 12-1-2023 e vertente

**tra**

CONDOMINIO DI (...) in Roma (c.f. (...)), in persona dell'amministratore p.t., elett.tedom.to in Roma, via (...), presso lo studio dell'avv. (...), che lo rappresenta e difende in virtù di procura in atti

**Appellante**

**e**

(...) (c.f. (...)), elett.te dom.ta in Roma, viale (...), presso lo studio dell'avv. (...), che la rappresenta e difende, in virtù di procura in atti

**Appellata**

Oggetto: appello avverso la sentenza n.19045/2018 emessa dal Tribunale di Roma

Conclusioni per l'appellante: come in atti Conclusioni per l'appellata: come in atti

**Svolgimento del processo**

Con ricorso ex art. 702 c.p.c. (...), proprietaria di una unità immobiliare sita nello stabile di via (...), proponeva opposizione avverso la deliberazione assembleare assunta dall'ente di gestione in data 2-12-2015 relativamente ai punti n.1-2-6 dell'ordine del giorno aventi ad oggetto a) la modificazione della tabella

millesimale riguardante le spese di riscaldamento (n.1) b) l'approvazione del conto consuntivo per il periodo 2014-2015 in relazione alle spese di riscaldamento (n.2) c) la modificazione delle tabelle millesimali "A" -proprietà- e "D" - portierato - (n.6).

Eccepiva la carenza di potere dell'amministratore, la violazione delle norme in materia di maggioranze nonché dell'art. 1130 bis c.c. in riferimento all'approvazione del rendiconto.

Resisteva il Condominio di via (...).

Disposto il mutamento di rito da sommario ad ordinario la causa veniva definita, sulla scorta della documentazione acquisita, con sentenza n.19045/2018; il Tribunale di Roma, in accoglimento della domanda, annullava la deliberazione limitatamente ai punti n.1-2-6 dell'ordine del giorno e condannava il condominio convenuto al pagamento delle spese processuali.

Osservava il Tribunale che:

-il rendiconto, redatto dall'amministratore e sottoposto all'approvazione dell'assemblea, era incompleto e, come tale, inidoneo a rappresentare ai condomini la situazione patrimoniale dell'ente di gestione;

-ai sensi dell'art. 1130 bis c.c. è necessario, infatti, che il bilancio vada stilato con modalità tali da consentire ai condomini di verificare l'andamento e lo stato della situazione contabile in relazione alle entrate ed alle uscite e di comprendere i criteri adottati per la ripartizione delle spese;

-al consuntivo delle spese di riscaldamento non veniva allegata la necessaria documentazione giustificativa ed il vizio riscontrato, coinvolgente l'intero deliberato, comportava la declaratoria di annullamento.

Avverso tale decisione proponeva gravame, innanzi a questa Corte, il Condominio di via (...) chiedendone la riforma.

Resisteva (...).

La causa all'udienza del 12-1-2023, sulle conclusioni in atti, assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c., veniva posta in deliberazione.

### **Motivi della decisione**

L'appellata eccepisce preliminarmente l'inammissibilità del gravame in conseguenza della mancata autorizzazione assembleare ai fini della impugnazione e rileva che avverso una sentenza sfavorevole l'amministratore non è autonomamente legittimato alla proposizione dell'appello.

L'eccezione è infondata.

La presente controversia, avente ad oggetto l'impugnativa avverso deliberazione assembleare, rientra infatti tra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato, ex art. 1131 c.c., ad agire in giudizio; tale norma conferisce un potere di rappresentanza di diritto dell'amministratore - il quale è legittimato ad agire ed a resistere in giudizio (nonché a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. - quando si tratti a) di eseguire le deliberazioni dell'assemblea e di curare l'osservanza di regolamenti di condominio b) di disciplinare l'uso delle cose comuni, così da assicurare il miglior godimento a tutti i condomini c) di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvati dall'assemblea d) di compiere gli atti conservativi inerenti alle parti comuni.

L'ente appellante in primo luogo censura la sentenza di primo grado rilevando che, contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale, il vizio riscontrato in riferimento alla deliberazione di approvazione del rendiconto delle spese di riscaldamento (punto n.2 dell'ordine del giorno), non inficia le ulteriori determinazioni assunte dall'assemblea riguardanti la modificazione delle tabelle millesimali (nn.1 e 6 -Tabella riscaldamento, proprietà e portierato -).

Sotto tale profilo non può dubitarsi che la carenza della documentazione allegata al rendiconto - vizio riscontrato dal Tribunale ai fini della declaratoria di annullamento della delibera di approvazione del consuntivo -, non assume alcuna incidenza in relazione all' approvazione dei punti nn.1-6 dell'ordine del giorno aventi ad oggetto la modifica delle tabelle millesimali.

Ciò premesso deve rilevarsi che l'appellata, riguardo alla delibera di cui al punto n.1 dell'ordine del giorno, reitera l'eccezione, già formulata in primo grado, di carenza di potere dell'amministratore per la convocazione dell'assemblea in quanto non era stato esperito il procedimento di cui all'art. 67 comma terzo disp. att. c.c., riguardante la nomina di un rappresentante nella gestione dei beni comuni.

Evidenza che l'impianto di riscaldamento è comune al Condominio di via Scarlattin.15, i condòmini interessanti erano in numero superiore a sessanta

e,l'amministratore "non aveva alcun potere in merito alla gestione del supercondominio".

L'eccezione è fondata.

Deve rilevarsi che la delibera di cui al punto n.1 dell'ordine del giorno ha ad oggetto la modifica della tabella millesimale afferente alle spese di riscaldamento il cui impianto è comune a due distinti stabili, costituiti in altrettanti condomini.

Viene in essere in tale ipotesi - e cioè quella di servizi ed impianti, legati attraverso la relazione di accessorio a principale, appartenenti ai proprietari di unità immobiliari comprese in diversi fabbricati - un ente di gestione distinto ed autonomo rispetto a quelli dei singoli edifici e cioè un supercondominio, la cui amministrazione è riservata ad organi propri.

A tale proposito occorre rilevare che nell'ipotesi di un bene comune a servizio di più edifici condominiali, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, la gestione spetta a tutti i comunisti i quali devono provvedere alla nomina di un amministratore(Cass. 19558/2013); ne deriva che soltanto l'amministratore del supercondominio ha il potere di convocare in assemblea tutti i condòmini dei singoli edifici ovvero i rappresentanti legittimati a partecipare nella ipotesi in cui si sia proceduto a nominarli ai sensi dell'art. 67 terzo comma disp. att. c.c..

E' evidente, dunque, che il legale rappresentante del Condominio appellante - amministratore del singolo edificio - non aveva il potere di convocazione l'assemblea del supercondominio, attesa la mancata investitura della rappresentanza dell'organo gestorio sovraordinato.

Vanno, dunque, esaminate esclusivamente le censure sollevate dall' appellante in relazione alla declaratoria di annullamento della deliberazione assembleare di approvazione delle nuove tabelle millesimali "A" e "D" (proprietà e portierato).

L'ente di gestione deduce che, ai sensi dell'art. 1136 secondo comma c.c., è legittima la delibera assembleare assunta a maggioranza nel caso di errore ovvero nella ipotesi in cui siano mutate le condizioni di una parte dell'edificio, con alterazione per più di un quinto del valore proporzionale anche di un solo condòmino.

Rileva che la modificazione delle tabelle "A" e "D" era limitata all'attribuzione di un maggior valore, superiore ad un quinto, all'unità di proprietà Caliendo a seguito di un mutamento di destinazione d'uso di un vano cantina e nessun cambiamento si registrava riguardo ai millesimi degli altri condòmini.

I rilievi sono fondati.

Osserva la Corte che, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., "i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art.68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità".

Il secondo comma della stessa disposizione prevede, tuttavia, che i valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condòmino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 secondo comma c.c. nei seguenti casi a) qualora risulti che sono conseguenza di errore b) nella ipotesi in cui per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superficie o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare.

Ad avviso della Corte la fattispecie in esame rientra nella ipotesi indicata al punto b) in quanto, ancorché non ci si trovi in presenza di mutazioni delle condizioni dell'edificio determinate da sopraelevazioni con conseguente incremento di superficie, al vano, originariamente destinato a cantina, era stata attribuita una diversa destinazione d'uso e ciò senza dubbio comporta la necessità di modificare le tabelle relative alla proprietà (...).

Il maggior valore rispetta peraltro, come emerge dalla documentazione in atti, il parametro richiesto dalla disposizione succitata, atteso che l'incremento risulta superiore ad un quinto (caratura millesimale indicata nella preesistente tabella proprietà (...) pari a 2,45, quella nelle nuove tabelle pari a 5,19).

In relazione infine all'eccezione sollevata dall'appellata circa la presenza di errori nella redazione delle nuove tabelle deve rilevarsi che la censura, peraltro non suffragata da idonei elementi, non veniva esplicitata negli scritti conclusionali ed è, pertanto, ritenersi abbandonata.

Dalle considerazioni sopra esposte deriva il parziale accoglimento dell'appello.

In considerazione dell'esito complessivo del giudizio le spese processuali del doppio grado vanno poste a carico dell'ente di gestione nella misura di due terzi con compensazione per la restante parte e liquidate sulla base dei parametri forensi vigenti (D.M. 147/2022) con esclusione della sola fase istruttoria.

p.q.m.

La Corte,

definitivamente pronunciando, sull'appello come in atti proposto dal Condominio di(...), in persona dell'amministratore p.t., nei confronti di (...) avverso la sentenza n.19045/2018, emessa dal Tribunale di Roma, così provvede:

- a) accoglie parzialmente l'appello e, in parziale riforma della sentenza impugnata, rigetta la domanda di annullamento della delibera limitatamente al punto n.6 dell'ordine del giorno;
- b) condanna l'ente appellante al pagamento, in favore dell'appellata, delle spese processuali del doppio grado che si liquidano, nella misura di due terzi, per il primo grado in Euro.100,00 per esborsi ed Euro.3.873,00 per compensi professionali oltre accessori di legge e, per il secondo grado, in Euro.100,00 per esborsi ed Euro.4.630,00 per compensi professionali oltre accessori di legge con compensazione per la restante parte;
- c) conferma nel resto la sentenza impugnata.

Così deciso in Roma, il 27 aprile 2023.

Depositata in Cancelleria il 31 maggio 2023.