

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 22000/2023, rimessa per la decisione all'udienza del 9 ottobre 2024 ai sensi dell'art. 281 quinquies c.p.c. e vertente TRA elettivamente domiciliata in Roma via delle xxxxxxxxxxxn.31 presso lo studio dell'avv.to xxxxxxxxxxxxxxxx che la rappresenta e difende per procura in atti . - ATTRICE - E in Roma - contumace - CONVENUTO - Conclusioni: all'udienza del 9 ottobre 2024 il procuratore della parte attrice ha concluso come in atti. Svolgimento del processo Con citazione ritualmente notificata proprietaria di un appartamento facente parte del in Roma , ha opposto le determinazioni adottate dal condominio nella assemblea del 30 settembre 2019 con specifico riguardo ai seguenti punti all'ordine del giorno "1) lavori di rifacimento della rete fognaria Condominiale : aggiornamento in merito all'incontro con la ditta esecutrice dei lavori.; 2) Lavori di rifacimento della rete fognaria condominiale: discussione in merito alla chiusura dei lavori, decisioni in merito. A sostegno delle domande ha eccepito la irregolarità della verbalizzazione e l'assoluta incertezza dei votanti rilevando la mancata indicazione a verbale dei nominativi dei condomini consenzienti e del valore delle rispettive quote millesimali di proprietà nonchè la illegittima proclamazione della maggioranza. Ha in particolare evidenziato che nella prima pagina del verbale viene indicato che alle ore 21,37 "1 millesimi ora presenti sono 628,38 per 39 condomini presenti" senza alcuna successiva indicazione di condomini sopraggiunti o allontanatisi e che risulterebbe pertanto erronea la indicazione a verbale della votazione di cui al punto 2 dell'Ordine del giorno intervenuta con un quorum di approvazione per 520,14 millesimi e voti contrari per 124,75 millesimi. Inoltre, poichè sarebbero stati riportati soltanto i nominativi di coloro che avrebbero espresso "voto contrario" ( , e avrebbe potuto calcolarsi che ad essi corrispondono 138,78 millesimi, come da Tabella millesimale, e che, diversamente da quanto indicato nel verbale, i "voti favorevoli" non avrebbero potuto essere pari ai 506,16 millesimi riportati nel verbale. Parte\_1 Controparte\_1 Parte\_1 Controparte\_1 Persona\_1 Per\_2 Per\_3 Per\_4 Per\_5 Per\_6 Pt\_1 Per\_7 2 Con riguardo allo stesso punto 2 ha eccepito che l'assemblea aveva approvato l'integrale pagamento di quanto sarebbe risultato "dal documento di chiusura dei lavori redatto dal Geometra CP\_2 nonostante l'ordine del giorno non avesse previsto alcuna votazione del consuntivo essendo ancora in discussione la soluzione dei problemi insorti dalla esecuzione dei lavori di appalto. Ha inoltre rilevato, che anche il rinvio al "documento" sarebbe errato ed a sostegno di tale tesi ha evidenziato che in tale documento non è indicato alcun importo in tal senso e che l'assemblea aveva conferito mandato all'amministratore per "chiedere chiarimenti al DL in merito agli importi detratti sul conteggio finale per le lavorazioni effettuate", circostanza questa che paleserebbe l'indeterminatezza dello stesso importo che non avrebbe potuto pertanto essere oggetto di votazione. Ha altresì eccepito la violazione dell'articolo 17 del regolamento condominiale osservando che, a fronte del mancato completamento della condotta fognaria, l'onere di spesa avrebbe dovuto essere ripartito non a carico di tutti i condomini indistintamente bensì in ragione di quanto compete alle singole palazzine e tenuto conto dei lavori realizzati. Ha inoltre contestato al condominio l'assunzione di fatto dei rischi da lavori mal eseguiti, di aver rinunciato immotivatamente alla

contestazione di inadempimento, di aver mancato di procedere al collaudo lavori e di aver perso la garanzia del condominio. Il CP\_1 non costituendosi stato dichiarato contumace. La causa è stata trattenuta in decisione all'udienza in epigrafe indicata. Motivi della decisione 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 tema di assemblea di condominio, sebbene il relativo verbale debba contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti, indicando assenti e dissenzienti, nonché il valore delle rispettive quote, la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera, ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo "aliunde" della regolarità del procedimento. Sicché non è annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, cionondimeno contenga l'elenco di tutti i condomini presenti, con i relativi millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 c.c. (per tutte Cass.40827/2021, Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132; Cass. Sez. 2, 10/09/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 31/03/ 2015, n. 6552 Cass. Sez. 2, 13/11/2009, n. 24132; Cass. Sez. 2, 10/09/2009, n. 18192; Cass. Sez. 2, 31/03/ 2015, n. 6552). La Suprema Corte al riguardo ha osservato che il verbale dell'assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune. Il verbale deve pertanto contenere l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, perché tale individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c.. 2 3 Ha altresì affermato: (a) che non è conforme alla disciplina indicata omettere di riprodurre nel verbale l'indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e le loro quote di partecipazione al CP\_1 , limitandosi a prendere atto del risultato della votazione, in concreto espresso con la locuzione "l'assemblea, a maggioranza, ha deliberato" (Sez. 2^, 19 ottobre 1998, n. 10329; Sez. 2^, 29 gennaio 1999, n. 810); (b) che la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c., ne' potendo essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale quorum da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza (Sez. 2^, 22 gennaio 2000, n. 697); (c) che è annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote (Sez. Un., 7 marzo 2005, n. 4806). Ha infine ritenuto, per quanto rileva in questa sede,

che l'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati incombe al condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo (Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 25 marzo 1999, n. 2837). Avuto riguardo a tali principi è da rilevare che dalla documentazione in atti non risulta che il verbale del 30 settembre 2019 contenga l'elenco di tutti i condomini presenti con i relativi millesimi. Ne deriva l'impossibilità di una compiuta verifica delle maggioranze e delle minoranze che hanno riguardato le due votazioni. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo. P. Q. M. [...] Co definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita così provvede; - annulla le determinazioni adottate dall'assemblea del Condominio di n. in Roma in data 30.9.2019 all'esito della discussione dei punti 1 e 2 dell'ordine del giorno; - condanna il CP\_1 CP\_1 al pagamento delle spese di lite in favore dell'attrice che si liquidano in euro 600,00 per spese ed euro 3.850,00 per compensi, oltre accessori come per legge. Così deciso in Roma il 10/10/2024 IL GIUDICE (Lorenzo Pontecorvo) 3