

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO Tribunale di Roma QUINTA SEZIONE in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, nella causa civile di primo grado iscritta al N. R.G. 67595/2022 ha pronunciato la seguente SENTENZA TRA Parte\_1 C.F.\_2 (C.F. ) e C.F.\_1 Parte\_3 ), (C.F. Parte\_2 C.F.\_3 (C.F. ), elettivamente domiciliati in Roma, Via Francesco Ferraironi n. 25 presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXXXX che li rappresenta unitamente all'Avv. Fabrizio Schiavone, come da procura in atti. E Controparte\_1 (C.F. P.IVA\_1 ) in persona dell'amministratore p.t. ed elettivamente domiciliato in Roma, Via Paolo Emilio n. 26 presso lo studio dell'Avv. XXXXXXXXXX, come da procura in atti. Avente ad oggetto: impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, Il comma c.c.. CONCLUSIONI Le parti hanno precisato le conclusioni con note di trattazione scritta ex art. 127 ter c.p.c. e precisamente, pagina 1 di 6 PARTE ATTRICE: "Voglia l'Ecc.mo Giudice adito - rigettata ogni avversaria istanza, deduzione ed eccezione formulata, riservate le memorie ex art. 183, co.6, c.p.c. dichiarare nulle e/o comunque annullare le deliberazioni dell'assemblea del condominio di via CP\_1 in data 14 luglio 2022 di cui ai punti 1 e 6 all'o.d.g. per tutti i motivi su esposti e/o per quelli rilevabili ex officio, ove occorre le prelieve declaratorie in rito. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio a favore dei procuratori che si dichiarano antistatari." PARTE CONVENUTA: "Piaccia all'Ill.mo Tribunale Civile di Roma, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa: in via preliminare: - dichiarare improcedibile/inammissibile ex art. 1137 c.c. il presente procedimento; in subordine nel merito: - rigettare l'opposizione ex adverso formulata poiché infondata in fatto e in diritto; - in ogni caso con condanna alle spese di lite ex artt. 91 e 96 c.p.c." RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi e di cui alla pronuncia della Suprema Corte di Cassazione alle SS.UU. n. 642 del 16/01/2015, precisando che per quanto riguarda le domande, le eccezioni e le richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'art. 132 n° 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione. La presente controversia prende avvio dalla impugnativa della delibera assembleare adottata dal Controparte\_1 , Roma nella seduta del 14 luglio 2022 e, precisamente, su quanto deciso ai punti 1 e 6 all'o.d.g. ("1. Rendiconti gestione ordinaria spese condominiali 2020 e 2021, con relativi riparti spese (dal 01-01-2020 al 31-12-2021); 6. Recupero crediti e incarichi legali"). Gli attori sostengono che le decisioni assunte dall'assemblea su detti punti siano viziate per i seguenti motivi: 1. in merito all'approvazione dei bilanci (punto 1 all'o.d.g.): (i) sarebbe stata approvata la spesa per l'apertura di un conto corrente sempre intestato al condominio a condizioni svantaggiose rispetto al precedente con aggravio di costi, (ii) erroneo riparto ed attribuzione di una spesa pari ad euro 25,00 anziché euro 10,00 dovuta a "diversa quantità di sfalcio dell'erba" riferibile alla Tab. A1- pagina 2 di 6 Spese viale civ. 39 che non interesserebbero gli attori, (iii) erronea indicazione del consumo dell'acqua in quanto per il condomino risulta un consumo idrico pari a 0, (iv) utilizzo da parte dell'amministratore del servizio Parte\_4 postale raccomandata 1 anziché di quello con avviso di ricevimento con aggravio di costi, (v) erronea indicazione delle spese per attività prestate dai legali incaricati

dal Condominio per la redazione del regolamento di condominio e per le tabelle millesimali in quanto le relative questioni giudiziarie sarebbero ancora pendenti; 2. in merito alle decisioni di cui al punto 6 all'o.d.g., vi sarebbe una violazione della privacy per il mancato consenso all'aggiornamento dell'anagrafe condominiale non prestato dagli attori. Si è costituito in giudizio il CP\_1 il quale ha contestato le domande attoree e, in particolare, ha eccepito in via preliminare la tardività dell'impugnazione proposta ex art. 1137 c.c. ritenendo che nessuna efficacia interruttiva può attribuirsi alla procedura di mediazione svolta ante causam ed avente ad oggetto la diversa deliberazione del 13 maggio 2021. Ha chiesto, pertanto, il rigetto delle domande proposte. Assegnati alle parti i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. la causa, documentale e senza necessità di ulteriore attività istruttoria (rigettate le istanze di parte attrice), è stata trattenuta in decisione in data 1° luglio 2024 con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.. \*\*\*\*\* In primo luogo, va rigettata l'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione per tardività ex art. 1137 c.c. sollevata dal CP\_1 convenuto. Quest'ultimo ha giustificato l'eccepita tardività ritenendo che il verbale di mediazione negativo n. 3881/2022 redatto da Controparte\_2 in data 3 ottobre 2022 (cfr. doc. 9 all. parte attrice e doc. 2 all. parte convenuta) non avrebbe alcuna efficacia interruttiva dei termini di impugnazione in quanto riferibile a diversa impugnazione di delibera assembleare, ovvero quella del 13 maggio 2021. L'assunto non può essere condiviso posto che è convinzione di questo Giudice che quanto verbalizzato dal Mediatore in data 3 ottobre 2022 è frutto di un mero refuso. Depone a favore di tale convincimento il fatto che: a) l'istanza di mediazione, depositata dagli attori fin dall'atto introduttivo, si riferisce espressamente alla presente impugnazione e al deliberato del 13 luglio 2022 ed è stata depositata in data 30.8.2022 (cfr. doc. n. 6 – all. parte attrice); b) l'Organismo di mediazione nella comunicazione datata 30.8.2022 ed inviata al , Roma in data 31.8.2022 indica il medesimo Controparte\_1 pagina 3 di 6 n. di protocollo (3881/2022) inserito nel predetto verbale di mediazione (cfr. docc. nn. 7 e 8 – all. parte attrice); c) parte convenuta ha depositato la sentenza resa da questo Tribunale in data 26.9.2023, G.U. dott. Fabio De Palo, R.G. n. 58776/2021 avente ad oggetto proprio l'impugnazione della delibera del 13 maggio 2021, lasciando presumere che anche per detto processo vi sia stato lo svolgimento della mediazione obbligatoria e questa giustificerebbe il refuso del Mediatore (cfr. doc. n. 7 – all. parte convenuta); d) l'invito di partecipazione inviato dall'Organismo di mediazione è datato 31 agosto 2022 e fa riferimento ad una istanza depositata in data 30 agosto 2022, termine da presumere troppo ampio (oltre l'anno) per ricollegarlo all'impugnazione della delibera del 13 maggio 2021. Per tutte le predette ragioni l'eccezione va rigettata. Sempre in via preliminare ed in rito va, invece, accolta l'eccezione di tardività di tutte le memorie ex art. 183, co. 6, c.p.c. depositate dagli attori sollevata dal per inosservanza dei termini perentori concessi alle parti con provvedimento del 3 maggio 2023. CP\_1 Avendo parte attrice depositato la prima memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c. il 5 giugno 2023 (rispetto al termine del 3 giugno 2023), la seconda memoria in data 5 luglio 2023 (rispetto al termine del 3 luglio 2023) ed, infine, la terza memoria in data 24 luglio 2023 (rispetto al termine del 23 luglio 2023) e non avendo la difesa di parte attrice avanzato istanza di rimessione in termini (per cause non imputabili), ne consegue l'inammissibilità di tali scritti difensivi e di essi non si terrà conto ai fini della

decisione in ossequio a quanto previsto dal codice di rito. Venendo al merito l'impugnazione proposta va integralmente rigettata per le seguenti ragioni. Va osservato, in attinenza con i motivi di impugnazione proposti, che costituisce principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità quello secondo cui "In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata pagina 4 di 6 delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea" (Cass.n.20135/2017). Ed ancora, " In tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del CP\_1 possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c." (Cass. n. 5061/2020). Nello specifico caso esaminato gli attori più che censurare specifici vizi del deliberato impugnato sotto il profilo della violazione di legge e/o regolamento (in nessun modo indicati) hanno contestato le specifiche scelte di spesa dei bilanci approvati (apertura di un nuovo conto corrente con diverse condizioni contrattuali, utilizzo della raccomandata 1 rispetto a quella A.R.) che, oltre a riguardare (semmai) l'operato dell'amministratore, rientrano nell'ambito della discrezionalità gestoria non sindacabile mediante impugnazione di delibera. Quanto ai motivi di censura attinenti l'erronea attribuzione della spesa pari ad euro 25,00 anziché euro 10,00 dovuta a "diversa quantità di sfalcio dell'erba", nonché l'erronea indicazione del consumo dell'acqua riferita ad un condomino titolare di un esercizio commerciale, tali motivi oltre ad apparire, fin dall'atto introduttivo, del tutto confusi e generici, sono rimasti nell'ambito della pura deduzione non avendo gli attori fornito alcuna prova (neanche documentale) di tali assunti che, viceversa, sono stati specificamente contestati dal CP\_1 convenuto. In ogni caso, anche tali spese sono state approvate dall'assemblea con ampia maggioranza. Infine, del tutto avulsi dal contenuto del deliberato impugnato e scollegati rispetto alla delibera di cui al punto 6, sono i riferimenti ai compensi dovuti ai legali ( e ) incaricati dal Per\_2 CP\_1 Per\_1 [...] per la stesura del Regolamento di Condominio e le Tabelle millesimali, compensi (per quel che è dato comprendere), riguardanti altri contenziosi tra le parti. In ogni caso, non potrebbe parlarsi, come prospettato dagli attori, di duplicazione di voci di spesa posto che diversa è la fattispecie tra la spesa deliberata in sede assembleare per compensi riconosciuti per attività legale espletata ed

inserita in bilancio e quella, semmai, liquidabile in sede di contenzioso ed ancora sub iudice. Quanto poi alla censura in ordine alla richiesta dei dati per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale per asserita violazione della normativa della privacy - di cui non si comprende l'attinenza con il deliberato impugnato - è sufficiente il richiamo pagina 5 di 6 pagina 6 di 6 all'art. 1130, comma 1, n. 6 c.c. per il quale è fatto obbligo all'amministratore di tenere costantemente aggiornato il registro dell'anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento; inoltre è fatto obbligo ai singoli condomini di comunicare in forma scritta all'amministratore ogni variazione dei dati, entro sessanta giorni, prevedendosi, altresì, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, non solo la possibilità che l'amministratore richieda, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie all'aggiornamento del registro di anagrafe ma anche, nell'ipotesi di omessa o incompleta risposta nel termine di trenta giorni dalla richiesta, la facoltà, per costui, di acquisire personalmente le informazioni necessarie, addebitandone il relativo costo al condomino responsabile. Quanto poi alla omessa convocazione assembleare della Sig.ra il Condominio ha offerto la prova della convocazione depositando la spedizione della raccomandata 1 sub doc. n. 3 allegata alla comparsa di costituzione e non contestata dall'attrice. In sintesi, per le ragioni esposte la domanda va rigettata. Non sussistono i presupposti per la condanna ex art. 96 c.p.c. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano, come da dispositivo, in applicazione dei parametri di legge (ex D.M. n. 55/2014 e ss. mm.) P.Q.M. Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede: - rigetta l'impugnazione proposta avverso la delibera assembleare del 14.7.2022 - condanna gli attori, in solido, al pagamento in favore del delle spese di lite che liquida in complessivi euro 4.237,00 per onorari di giudizio, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario delle spese generali al 15%. Così deciso in Roma il 22 ottobre 2024 Il Giudice Maria Grazia Berti