



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
V SEZIONE CIVILE**

In persona del giudice monocratico Elena Fulgenzi

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. n. 56722/2022 di Ruolo generale affari contenziosi

TRA

Parte_1 (cod. fisc. C.F._1), rappresentato e difeso dall'avv.
Renato Vagnarelli

- Attore-

E

Controparte_1 (C.F. P.IVA_1) in persona della dr.ssa Controparte_2
legale rappresentante dell'amministratore *pro tempore*, Controparte_3 con sede in CP_1 alla
Via Emo 144 rappresentato e difeso dall'Avv. Roberta Salzano

-Convenuto-

Oggetto: impugnazione delibera assembleare

FATTO E DIRITTO

- 1 Parte_1 con atto di citazione notificato in data 22/07/2022, conveniva in giudizio il
Controparte_4 impugnando i punti all'ordine del giorno da 1 a 4 della
delibera del 01/03/2022

Con il primo motivo di impugnazione l'attore ha lamentato che le delibere assunte devono ritenersi nulle o, comunque, da annullare in quanto approvate senza che nel verbale di assemblea redatto a mano contestualmente allo svolgimento dei lavori e, al suo termine, debitamente sottoscritto da presidente e segretario, siano stati indicati i soggetti che si sono espressi a favore e contro la stessa e senza che i nominativi dei medesimi possano essere, comunque, altrimenti individuabili, rendendo, così, impossibile verificare il raggiungimento del quorum deliberativo previsto dalla legge.

La copia del verbale successivamente redatta unilateralmente dall'amministratore in forma dattiloscritta, non può avere alcuna efficacia sanante dei vizi .

L'unico verbale che assume valore ai fini legali e che deve essere preso in considerazione, anche ai fini della presente impugnativa, non può che essere quello manoscritto, redatto in sede assembleare.

Alla versione dattiloscritta redatta successivamente dall'amministratore per asserite finalità di chiarezza e intellegibilità del verbale manoscritto non può assegnarsi alcuna rilevanza giuridica; e men che meno

alle modifiche e/o integrazioni da egli in essa – peraltro, unilateralmente e, comunque, del tutto arbitrariamente - inserite rispetto a quanto verbalizzato in assemblea.

Con secondo motivo , ferma la natura assorbente del primo motivo di impugnazione, in ogni caso, le delibere assunte dall'assemblea condominiale del 1° marzo 2022 sui punti 2) e 3) dell'ordine del giorno dovevano ritenersi illegittime perché approvate in violazione dei criteri legali di ripartizione delle spese condominiali sanciti dall'art. 1123 c.c.

Con il terzo motivo di impugnazione l'attore ha sottolineato che la delibera assunta al punto 4) dell'O.d.G. dell'assemblea del 1° marzo 2022 deve ritenersi illegittima anche per il mancato raggiungimento del quorum deliberativo necessario, in quanto calcolato utilizzando la tabella di proprietà generale e non, invece, quella del riscaldamento, che esclude i negozi da ogni partecipazione a tale tipologia di spesa.

I negozi, in quanto non utilizzatori dell'impianto termico condominiale e giammai distaccatisi da esso, non possono essere ritenuti comproprietari dello stesso in quanto mai ad esso allacciati; dunque, essi non possono concorrere al quorum deliberativo relativo alle questioni riguardanti detta materia.

2. Nel costituirsi il CP_1 ha a sua volta esposto che il verbale manoscritto è stato letto al termine dell'adunanza ed è stato poi sottoscritto e successivamente trascritto per essere più chiaro e leggibile. Le due copie del verbale della delibera assembleare, sia la copia manoscritta sia quella dattiloscritta che è conforme alla precedente, sono stati inviati a ciascun condomino. Non vi è alcun motivo di nullità o annullabilità della delibera riconducibile a tale circostanza come affermato nella sentenza Cass.n. 6552/2015 e in ogni caso l'attore non precisa quali siano le difformità presenti nel verbale dattiloscritto rispetto a quello manoscritto .

Sulla presunta invalidità della delibera per mancato raggiungimento del quorum deliberativo del punto all'ordine del giorno n.4 parte attrice ritiene che tale delibera sia da ritenersi viziata perché approvata con una maggioranza inferiore a quelle previste dall'art. 1136, II comma, c.c.. Nell'adunanza assembleare oggi impugnata è stata ratificata la nomina dell'ing. Per_1 e le relative attività con un quorum deliberativo di 554,93 mm, L'attore sostiene che , trattandosi di materia riguardante la gestione riscaldamento, andrebbero esclusi i millesimi dei negozi che non partecipano alle spese dei riscaldamenti. La ratifica approvata con mm 554,93 riguarda, tuttavia, attività afferenti la progettazione, l'adeguamento, la diagnosi energetica della caldaia centralizzata che è di spettanza di tutti i condomini. I negozi sono equiparati ai condomini che si sono distaccati dall'impianto centralizzato e devono partecipare alle spese della manutenzione della caldaia centralizzata .

3. L'impugnazione non merita accoglimento .

Preliminarmente rileva il giudicante che con la memoria di replica la difesa dell'attore ha dichiarato di rinunciare alla domanda di annullamento delle delibere assunte ai punti 2) e 3) dell'O.d.G. dell'assemblea del 1° marzo 2022, per cui non forma più oggetto di decisione il relativo motivo di impugnazione .

Quanto al contestato difetto di forma del verbale assembleare, ritiene il giudicante che non comporta invalidità della deliberazione la circostanza che il verbale della riunione sia stato formalizzato e completato solo successivamente alla riunione, partendo dal verbale manoscritto redatto nel corso della seduta.

Il verbale non ha natura costitutiva, ma meramente ricognitiva degli accadimenti, delle deliberazioni adottate e delle relative maggioranze e la sua redazione non è obbligatoriamente contestuale rispetto allo svolgimento dell'assemblea. L'articolo 1136, comma 7, del codice civile stabilisce che il verbale

dell'assemblea condominiale deve essere redatto e trascritto nell'apposito registro, senza però specificare i dettagli della sua compilazione.

Il verbale pertanto può essere formalizzato anche nei giorni successivi, purché rispetti fedelmente le decisioni adottate e non perde validità se integrato nei limiti della veridicità e senza alterazioni . L'onere di dimostrare la difformità del verbale successivamente formato al reale contenuto delle delibere adottate spetta al condomino impugnante (cfr. Cass.Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 16774 del 12/08/2015) in quanto il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale provare il suo assunto.

Nella specie , l'attore sostiene l'invalidità del verbale dattiloscritto inviato - che è in realtà completo in tutti i suoi elementi essenziali - senza allegare quali siano le difformità con quello manoscritto sottoscritto all'esito dell'assemblea e senza in alcun modo allegare e dimostrare che lo stesso non sia conforme all'esatta ricognizione degli esiti della seduta .

Tenuto conto della rinuncia al secondo motivo di impugnazione, va, quindi, esaminato il terzo motivo di impugnazione con il quale l'attore sostiene l'invalidità della delibera per mancato raggiungimento del quorum deliberativo del punto all'ordine del giorno n.4 Parte attrice ritiene che tale delibera sia da ritenersi viziata perché approvata con una maggioranza inferiore a quelle previste dall'art. 1136, II comma, c.c.. Nell'adunanza assembleare è stata ratificata la nomina dell'ing. Per_1 e le relative attività con un quorum deliberativo di 554,93 mm, ma, trattandosi di materia riguardante la gestione riscaldamento, andavano esclusi i millesimi dei negozi che non partecipano alle spese del riscaldamento.

Anche tale censura va disattesa .

E' noto che, ancor prima di verificare se sussistano gli elementi costitutivi della domanda, il giudice debba verificare se sussiste interesse della parte ad agire ai sensi dell'art. 100 c.p.c., ovvero se sussista un interesse concreto e attuale, condizione essenziale per l'ammissibilità dell'azione.

Nella specie la ratifica approvata dell'incarico all'Ing. Per_1 aveva ad oggetto attività afferenti genericamente la progettazione, l'adeguamento, la diagnosi energetica della caldaia centralizzata avendo, pertanto, un contenuto soltanto programmatico senza disporre spese, ripartizioni o obblighi immediatamente esigibili a carico dei condomini attore . non producendo, di per sé, alcun effetto lesivo nella sua sfera individuale e inibendo, quindi, ogni accertamento anticipato in ordine alla partecipazione o meno delle unità negoziali a spese, del tutto eventuali, di sostituzione o manutenzione della caldaia centralizzata fondate , peraltro, su indagini tecniche rimaste estranee al presente giudizio. L'iniziativa dell'attore appare pertanto prematura ed inammissibile.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate ai sensi del D.m. 55/14 e successivi aggiornamenti .

p.q.m.

il Tribunale , definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta l'impugnazione ;
- condanna Parte_1 a rifondere al Condominio le spese del presente giudizio che liquida in euro 4.000,00 oltre rimborso forfettario per spese generali al 15%, ed IVA e CPA come per legge;

Così deciso in Roma il 26 agosto 2026

Il Giudice
Elena Fulgenzi

