Sentenza n. 13395/2021 pubbl. il 05/08/2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice O.P. dott. Antonella Zanchetta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 9204/2019 promossa da:

……..(C.F……..),con il patrocinio dell'avv. .... e dell'avv.....(C.F……) VIA ……, elettivamente domieiliato in VIA ……. presso il difensore avv. …….. C.F……), con il patrocinio dell'avv. …… e dell'avv. …… (C.F……) ,VIA……., elettivamente domiciliato in …….presso il difensore avv. …… ……(C.F…… ……), con il patrocinio dell'avv. …… e dell'avv. …….. (……..), elettivamente domiciliato in ……. presso il difensore avv. …… (C.F……..), con il patrocinio dell'avv. …….. e dell'avv…….. VIA……, elettivamente domiciliato in ……. presso il difensore avv. ……

ATTORI

contro

CONDOMINIO VIA…… (C.F……), con il patrocinio dell'avv…….. , elettivamente domiciliato in VIA ……. ……..presso il difensore avv. …….

CONVENUTO

CONCLUSIONI

come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Gli attori, …… , …… , …….. e ……. , nella qualità di comproprietari di un negozio facente parte dello stabile condominiale di Via……., , hanno citato in giudizio il Condominio di Via ……. al fine di annullare / porre nel nulla la delibera del 01.10.2018 e 10.01.2019, quest'ultima di conferma della precedente - relativamente al punto 1 della delibera impugnata, sostenendone il vizio per eccesso di potere, per violazione dell'art. 1136 CC relativamente al quorum deliberativo 'previsto per legge' con riferimento alle deliberazioni concernenti le riparazioni straordinarie di notevole entità, per violazione dell'art. 67 disp. att. al C.C.

Nel costituirsi in giudizio, il Condominio convenuto ha contestato la domanda nel merito.

Concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI° CPC, la causa di natura documentale è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza dello 04.06.2020 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

In via preliminare, si osserva che emerge dalla lettura del verbale dell'assemblea dell' 11.10.2018 che il quorum deliberativo corrisponde a quello legale previsto, pari a millesimi 518, atteso che nella materia in esame si controverte di lavori urgenti ed indifferibili di cui all'ultimo comma dell'art. 1135 CC.

Nel merito, invece, si osserva che la delibera dell'ottobre 2018 deve ritenersi annullabile poiché emessa in violazione dell'art. 1130 bis CC allorchè demandi, in violazione palese della disposizione di legge, alla 'commissione già nominata il confronto, la disamina e la scelta del preventivo che risulterà a parità di garanzie 'offerta più opportuna ed adeguata' .... E laddove è riportato nel verbale assembleare 'l'assemblea invita la commissione a esaminare e decidere l'appalto entro una decina di giorni e l'amministratore a darne opportuna conoscenza'.

Tale decisione si pone in contrasto con la disposizione civilistica che consente all'assemblea di provvedere alla nomina di una commissione ma vieta di affidarle compiti decisori. Il contenuto illegittimo dell'assemblea esaminata, che costituisce un primo motivo di annullabilità (non di nullità secondo la pronunzia della Cassazione del 2005 e secondo il principio di tassatività delle nullità), va riscontrato anche laddove l'assemblea 'invita l'amministratore a riferirne ai condomini'; infatti, vale il principio per cui è la commissione ad essere tenuta a riferire all'assemblea circa le attività di comparazione dei preventivi e dei costi delle lavorazioni, mentre non è consentito che la commissione prima prenda decisioni e poi riferisca ai condomini, avendo la commissione stessa unicamente funzioni consultive e di consiglio.

Da ultimo sul punto si è espressa in questi termini anche la Cassazione (con pronunzia n. 14300 del 2020), che qui si richiama.

La domanda attorea si mostra fondata anche con riferimento al difetto di quorum riscontrabile sia nella delibera del 2018 che in quella del gennaio di 2019, previsto dall'art. 1136 CC richiesto in relazione alla natura dell'ordine del giorno posto in discussione.

Ed infatti l'assemblea si era trovata a decidere l'esecuzione di lavori comportanti interventi urgenti ed indifferibili nonché di natura straordinaria per i quali il voto è legalmente dato se i millesimi dei condomini votanti e presenti nella seduta risultino corrispondenti al valore indicato dall'art. 1136 IV° co. CC in relazione con il II° co., espressamente richiamato.

Da ultimo è meritevole di accoglimento la doglianza attorea la violazione dell'art. 67 disp. di attuazione atteso che emerge che nel corso della riunione del gennaio 2019 un solo condomino avesse la delega di sei condomini. Si osservi, inoltre, che anche a non voler considerare il voto, così invalido del condomino, la delibera assembleare del 2019 non supera la c. d. prova di resistenza perché i millesimi residui non sono sufficienti a raggiungere il quorum costitutivo e deliberativo previsto.

Non può, poi, condividersi l'assunto di parte convenuta allorchè ha sostenuto che la delibera del 2019 non può essere colpita dai vizi dedotti in quanto non avente contenuto decisorio.

Ed infatti, non è così atteso che la delibera del 10.01.2019 risulta essere, espressamente, 'di ratifica' della precedente, dell'ottobre 2018; dunque non può ragionevolmente sostenersi tale assunto poiché, invece, la finalità della decisione era quella di sanare ogni vizio presente nelle assemblee condominiali, ne consegue cioè la necessaria maggiore aderenza ai dettami di legge in quanto l'assemblea di ratifica ha la finalità di

ribadire il decisum espresso da una precedente delibera invalida, di cui si vogliono eliminare i vizi ed i motivi di annullabilità onde conferire validità definitiva.

Inoltre non merita accoglimento in quanto non provato l'ulteriore asserto difensivo della parte convenuta con cui si tenderebbe a dimostrare la intervenuta cessazione della materia del contendere con la successiva delibera del 2019, impugnata anch'essa nell'odierno giudizio.

Ebbene, la delibera in esame risulta viziata da eccesso di potere per le seguenti considerazioni.

In primo luogo in essa l'assemblea dei condomini si limitano a confermare il precedente deliberato sic et simpliciter, senza addurre una parvenza di motivazione che avesse dato luogo alla necessità di ratifica.

Il tribunale di Roma di recente ha deciso che le delibere che si limitano a dichiarare di ratificare o confermare la precedente delibera senza adeguatamente motivare sul punto, sono viziate da eccesso di potere perché sono emesse all'unico fine di eludere la possibilità di giudicati, con l'effetto di costringere il condomino all'impugnativa anche della delibera asseritamente definita di convalida e di conferma, nonostante non si espongano i motivi giustificativi della conferma medesima.

In effetti, la nuova delibera deve evidenziare il nuovo assetto di interessi e delle nuove "valutazioni della situazione del Condominio e/o dei diversi interessi in gioco; con la conseguenza che la delibera successiva non può considerarsi di convalida / conferma della precedente ed è allo stesso modo della prima annullabile perché illegittima.

Tale diversa valutazione / ripensamento degli interessi in gioco non può evidenziarsi, laddove emerge dal verbale la frase, posta tra parentesi, della adozione della delibera in via unilaterale, dal solo amministratore, anche senza il consenso dei condomini, trattandosi di spese urgenti ed indifferibili e come tali rientranti nell'art. 1135 cc.

Non può farsi rientrare tra i motivi della conferma in quanto peraltro seppure è vero che l'amministratore può procedere ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria purchè rivestano 'carattere urgente' è pur tuttavia vero e necessario che l'amministratore ne informi l'assemblea nella prima occasione utile. Dunque, non è questo l'elemento che ha inficiato la delibera del 2018 di invalidità, dunque non è questo l'elemento che conferisce alla successiva delibera effetto di conferma / convalida.

Da ultimo, sul punto, il Condominio convenuto ha fatto espressa riserva dì produrre la delibera successiva, del giugno 2019, di nuova conferma di queste decisioni oggetto del giudizio; detta riserva era stata fatta dalla parte convenuta sin dall'atto introduttivo del giudizio.

Tale nuova delibera non risulta essere stata prodotta neppure all'esito della concessione dei termini di cui all'art. 183 co. VI° CPC; sicchè non può essere dichiarata cessata la materia del contendere.

Da tutte queste considerazioni svolte, segue che la domanda merita accoglimento.

Le spese seguon la soccombenza e si liquidano come dispositivo tenuto conto del valore della domanda e della media complessità delle questioni giuridiche trattate ex DM 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) Accoglie la domanda presentata da ……, ……., ……. e ……., e per l'effetto, annulla le delibere impugnate dell'11.10.2018 e del 10.01.2019, relativamente al punto 1) dell'ordine del giorno.
2) Condanna altresì la parte convenuta, il CONDOMINIO DI VIA ……., ……, a rimborsare alla parte attrice ……, ……., ……. e ……, le spese di lite, che si liquidano in € 300,00 per spese, incluso contributo unificato, ed € 4.800,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali.

ROMA, 04 agosto 2021

Il Giudice

dott. Antonella Zanchetta