

N. R.G. 87013/2016



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ssa Fabiana Corbo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **87013/2016** promossa da:

\_\_\_\_\_ con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, elettivamente domiciliato in VIA \_\_\_\_\_ in  
ROMA presso il difensore giusta delega in atti

**ATTORE/I**

contro

\_\_\_\_\_ con il patrocinio dell'avv. \_\_\_\_\_ e  
dell'avv. \_\_\_\_\_, elettivamente  
domiciliato in VIA \_\_\_\_\_ in ROMA presso il difensore avv.  
giusta delega in atti

**CONVENUTO/I**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione notificato in data 16.12.2016, conveniva avanti l'intestato Tribunale il Condominio di \_\_\_\_\_, Roma, per impugnare ex art. 1137 c.c. la delibera assunta dall'Assemblea di detto Condominio in data 03.05.2016, sulla base del seguente motivo: *“I) Nullità della delibera assembleare del 03.05.2016 relativamente ai punti A e B all'ordine del giorno per eccesso di potere”*. Per l'effetto, l'attore chiedeva accogliersi le seguenti conclusioni: *“Voglia l'Il.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, accertare, accertare e dichiarare la nullità della delibera assembleare assunta dal Condominio di Via \_\_\_\_\_ in Roma in data 03.05.2016 relativamente ai punti A e B all'ordine del giorno, per i motivi esposti in narrativa sub I e II”*.

Parte attrice impugnava, in particolare, la delibera del 03.05.2016 con la quale il Condominio convenuto aveva ratificato le deliberazioni già assunte nelle precedenti Assemblee del 26.11.2015 e 09-10.02.2016, deliberazioni impuginate nel (parallelo) giudizio, avente n. R.G. 43553/2016, *medio tempore* definito, come si vedrà, dalla sentenza nr. 9039/2018, depositata il 07.05.2018.

Si costituiva il Condominio di \_\_\_\_\_ in Roma contestando in fatto ed in diritto la domanda attorea di cui chiedeva il rigetto, rilevando, in particolare, che la delibera impugnata era stata assunta nel rispetto della vigente normativa e non risultava affetta da alcun vizio, neanche per eccesso di potere in quanto con essa si era inteso solo ratificare le precedenti deliberazioni del 26.11.2015 e del 09-10.02.2016, già impuginate dalla controparte.

La causa, istruita in via documentale, all'udienza del 16 gennaio 2020 era dal giudice trattenuta in decisione con termini di legge alle parti per il deposito delle memorie conclusive.

\*\*\*\*\*

Come detto in premessa, l'attore ha impugnato le delibere assunte dall'assemblea del 3 maggio 2016 con le quali sono state ratificate le precedenti delibere del 26 novembre 2015 e del 10 febbraio 2016, deducendone la nullità per eccesso di potere, sostenendo che l'assemblea di condominio non possa limitarsi a richiamare le precedenti delibere, potendo l'effetto di eventuale *“convalida”* in relazione a delibere *sub iudice* scaturire solo da un reale riesame delle precedenti decisioni, con nuovo apprezzamento degli interessi da perseguire e comporre ed eliminando i vizi presenti nei precedenti deliberati.

Tale tesi non risulta tuttavia fondata.

Come chiarito dalla Corte di Legittimità di recente (v.si ord. n. 10847 dell'8.6.2020) *“in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c.*



*dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 – 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11901), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese (a differenza, peraltro, di quel che espressamente statuisce il medesimo comma 8 dell'art. 2377 c.c., nel testo successivo al d.lgs. n. 6 del 2003, il quale dispone che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società...") ad una valutazione di soccombenza virtuale. La cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione".*

Da ciò si evince come rientri tra i poteri dell'assemblea quello di adottare una nuova delibera nel rispetto della legge al fine di sanare i vizi di un precedente deliberato.

La Corte ha, peraltro, ribadito i presupposti necessari per ottenere tale effetto sanante affermando che: *"Perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377, comma 8, c.c., è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069). Ove, invece, l'assemblea decida di revocare la precedente deliberazione e di adottarne altra avente una portata organizzativa del tutto nuova, gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta".*

Alla luce di tali principi si deve quindi ritenere - conformemente a quanto statuitosi nella sentenza emessa nel giudizio avente n. rg 43553/2016 e passata in giudicato - valida la delibera impugnata nella parte in cui ratifica le precedenti delibere impugnate dalla parte attrice, evitando di incorrere nei già denunciati vizi procedurali di convocazione e verbalizzazione (avendo il Condominio, peraltro, dimostrato di aver ritualmente convocato il condomino e di avere riportato a verbale i nomi e i millesimi dei votanti) tanto è vero che, con la dichiarazione di cessazione della materia del contendere sul punto, le delibere oggi impugnate risultano aver conseguito l'effetto sanante.

Medesimo effetto non ha conseguito, e non poteva conseguire, l'assemblea ratificando il contenuto della precedente delibera che, adottando un criterio di riparto in violazione delle norme vigenti (ossia ripartendo tra tutti i condomini spese afferenti lavori su parti di proprietà riconosciuta, pacificamente, come esclusiva), si presentava radicalmente nulla. La delibera di ratifica di tale statuizione (in particolare di quanto deliberato al punto 3 dell'ordine del giorno del 10.2.2016) si presenta, infatti, a sua volta, nulla, come già rilevatosi nella sentenza sopra richiamata.



Legittima, ma priva di rilievo concreto, risulta, invece, la ratifica di quanto deliberatosi ai punti 4 e 5 dell'o.d.g. del 10.2.2016 (approvazione dei rendiconti del riscaldamento), avendo ritenuto il giudice preventivamente adito non fondate (perché non provate) le censure relative all'omessa contabilizzazione, nonché delle delibere del 26.11.2015, divenute inoppugnabili, avendo il medesimo giudice rilevato l'inammissibilità dell'impugnazione per intervenuta decadenza ex art. 1137 c.c.

Per quanto detto risulta parzialmente fondata la domanda attorea, dovendosi dichiarare nulla la delibera impugnata laddove ratifica il punto 3 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 10.2.2016, e ritenere infondata per il resto.

Per tale ragione, possono essere compensate le spese del presente giudizio al 50%. Va invece condannata parte attrice al pagamento della restante quota del 50% , liquidata come da dispositivo.

### **P.Q.M.**

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

- 1) dichiara parzialmente fondata la domanda attorea, e, per l'effetto, dichiara nulla la delibera impugnata laddove ratifica il punto 3 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 10.2.2016;
- 2) rigetta nel resto la domanda attorea;
- 3) condanna parte attrice al pagamento del 50% delle spese di lite che si liquidano in € 3.630,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese al 15% ed i.v.a. e c.p.a. come per legge;
- 4) compensa tra le parti la restante quota del 50% delle spese di lite.

Roma, 27 gennaio 2021

Il Giudice  
dott. ssa Fabiana Corbo

