

## LOCAZIONI E CONDOMINIO

04 Giugno 2019

### (Tribunale di Roma, sez. V Civile, sentenza n. 5363/19; depositata il 12 marzo)

**Tribunale di Roma, sez. V Civile, sentenza 11 – 12 marzo 2019, n. 5363***Giudice Pontecorvo**Svolgimento del processo*

Gli attori, proprietari di unità immobiliari del Condominio di Via (omissis...), hanno rappresentato che in data 16.12.2016 si era riunita in seduta ordinaria, l'assemblea del Condominio di Via (omissis...), sul seguente ordine del giorno: 1) approvazione consuntivi 2014 (Climatizzazione) e 2015 (Ordinarie+Climatizzazione) e piani di riparto; 2) approvazione Preventivi spese Ordinarie e Climatizzazione 2015+2016; 3) Citazione nei confronti dell'Osteria di (omissis...) e (omissis...) srl: discussione in merito all'eventuale rinuncia all'azione da parte del condominio. Nomina nuovo legale per dimissioni dell'Avv. (omissis...) già incaricato dal condominio. Con specifico riguardo al punto 3) dell'o.d.g. hanno premesso che l'argomento di discussione aveva posto in esame la rinuncia all'azione a suo tempo promossa dal Condominio di Via (omissis...) di (omissis...), (tutt'ora pendente innanzi a questo Tribunale con RG 17359/2016) nei confronti della (omissis...) Srl - proprietaria di unità immobiliari esistenti nel Condominio - e della (omissis...) Srls - conduttrice di un locale ad uso commerciale di proprietà della (omissis...) Srl presente nel Condominio - per le violazioni del Regolamento di Condominio nonché per la eliminazione delle emissioni di rumori e di esalazione di fumi e per la dichiarazione di illiceità e/o illegittimità dei lavori effettuati dai convenuti sulla canna fumaria e sull'impianto idraulico dell'immobile. Hanno quindi evidenziato che l'assemblea condominiale aveva approvato con la maggioranza di complessivi 641,74 millesimi - a fronte dei contrari (gli odierni istanti) pari a 113,70 millesimi - l'abbandono del giudizio. Hanno inoltre, rilevato che, pur non essendo argomento di discussione previsto nell'ordine del giorno, i condomini favorevoli all'abbandono della causa avevano deciso di ripartire le somme dovute al loro procuratore - Avv. A.F. - nel giudizio summenzionato, nella misura di 1/5 cadauno (il Condominio e i 4 attori a titolo personale). Quanto alla stessa assemblea del 16 dicembre 2016 hanno rilevato che il luogo di convocazione ubicato "presso l'androne condominiale" era differente da quello di effettivo svolgimento della stessa essendo emerso dal verbale impugnato che l'Assemblea si era riunito presso il "Bar adiacente all'Ufficio vendite" con ciò compromettendo il regolare svolgimento dell'adunanza. Hanno al riguardo evidenziato la mancata partecipazione, tra gli altri, dell'odierna attrice (omissis...) la quale, non trovando alcuno nel luogo indicato nella convocazione, non ebbe modo di partecipare alla riunione svoltasi in luogo differente. Hanno inoltre eccepito il conflitto di interessi della condomina (omissis...) Srl nell'assemblea condominiale ed il conseguente non raggiungimento della maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. ricordando che, nella votazione del punto 3) dell'ordine del giorno (Citazione nei confronti dell'Osteria di (omissis...) e (omissis...) srl: discussione in merito all'eventuale rinuncia all'azione da parte del condominio. Nomina nuovo legale per dimissioni dell'Avv. F. già incaricato dal condominio) i partecipanti all'assemblea avevano votato l'abbandono - rectius, la rinuncia all'azione - del giudizio instaurato dal Condmino nei confronti della (omissis...) Srl con una maggioranza pari a 641,74 millesimi. Hanno quindi rilevato l'illegittima partecipazione alla votazione della stessa (omissis...) Srl - a ministero della propria rappresentante intervenuta in assemblea, in forza dei 271,19 millesimi relativi alla sua proprietà - avendo tale presenza decisamente inciso nel raggiungimento e superamento della quota normativamente prevista per la deliberazione riguardante le "liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore" che, a rigore dell'art. 1136 c.c., prevede un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. In particolare, detraendo la quota di proprietà della "convenuta" (omissis...) Srl, il risultato numerico effettivo sarebbe stato pari a millesimi 370,55, come tale insufficiente allo scopo poiché abbondantemente inferiore a quello codicisticamente previsto. Hanno altresì eccepito l'ampliamento del deliberato rispetto all'ordine del giorno e la inosservanza delle norme riguardanti la ripartizione delle spese necessarie per la prestazione dei servizi nell'interesse comune avendo l'assemblea discusso, senza alcun preventivo avvertimento recato nella convocazione, anche in merito alla ripartizione di "...ogni futura spesa che possa richiedere l'Avv. F. (il procuratore del Condominio nel giudizio avverso la (omissis...) Srl e (omissis...) Srls), si specifica meglio: spese e/o onorari" ripartita "tra i 5 (cinque) attori della causa (il Condominio e gli odierni istanti). La stessa ripartizione poi - un quinto a testa tra tutti gli attori- sarebbe stata assunta in netto conflitto con il dettato dell'art. 1123 c.c.. Gli attori quindi hanno chiesto che venga annullata la delibera assunta all'esito dell'assemblea del 16 dicembre 2016 ed hanno altresì impugnato l'ulteriore delibera assembleare del 13 marzo 2017 premettendo che in data 13.3.2017, si era riunita in seduta ordinaria, l'assemblea del Condominio di Via (omissis...), sul seguente ordine del giorno: 1) Istanza di mediazione ricevuta dal Condominio per impugnazione delibera assembleare del 16.12.2016. Apertura del procedimento di mediazione n.139/2017, relazione incontro tenutosi in data 9.2.2017. Discussione in ordine al contenuto dell'istanza e decisioni del Condominio in merito all'adesione al procedimento e delle relative spese di procedura. Nomina Legale del Condominio Avv. (omissis...); 2) Votazione e delibera in ordine: i) rinuncia del Condominio agli atti della causa R.G. 1735/2016 pendente innanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. (omissis...) Dott. C.. ii) nomina Avv. (omissis...) in qualità di legale del Condominio nella predetta causa conseguente a rinuncia al mandato da parte dell'Avv. A.F. iii) istanza di mediazione dal Condominio, su rinvio del Giudice, nel procedimento R.G. 17359/16. Discussione in ordine al contenuto dell'istanza e decisioni del Condominio in merito all'adesione al procedimento e delle relative spese di procedura. 3) Costituzione Fondo S.L.. Approvazione della Spesa. 4) Approvazione Preventivo Spese Ordinarie+Riscaldamento 2017 e piani di riparto. 5) Varie ed eventuali (cfr allegati in atti). Hanno al riguardo evidenziato che sul primo punto all'ordine del giorno, la maggioranza dei presenti, pari a 397,36, aveva deciso per la non adesione al procedimento di mediazione e che sul punto 2i), l'assemblea condominiale aveva votato favorevolmente alla rinuncia del Condominio agli atti nella causa R.G. 17359/2016, con una maggioranza pari a 635,68 millesimi.

Hanno quindi eccepito la violazione dell'art. 71 quater disp. att. c.c. con riguardo al punto 1) dell'ordine del giorno avendo l'Assemblea deliberato forte della maggioranza di 397,36 millesimi di proprietà che sarebbe insufficiente per la determinazione assunta poiché inferiore alla metà del valore dell'edificio.

Hanno inoltre ribadito il conflitto di interessi nell'assemblea condominiale ed il conseguente non raggiungimento della maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. con riguardo alla riproposizione all'Assemblea dell'argomento di cui al punto A2 rilevando che, anche in occasione dell'assemblea del 13.3.2017, era stato messo a votazione la rinuncia del Condominio agli atti della causa R.G. 1735/2016 pendente innanzi al Tribunale Civile di Roma, Sez. V. e che i partecipanti avevano votato la rinuncia agli atti del giudizio instaurato dal Condomino nei confronti della (omissis...) Srl con una maggioranza pari a 635,68 millesimi con la partecipazione della (omissis...) Srl forte dei 238,32 millesimi relativi alla sua proprietà.

Pertanto nuovamente detraendo la quota di proprietà della "convenuta" (omissis...) Srl, il risultato numerico effettivo sarebbe stato pari a millesimi 397,36, insufficiente allo scopo poiché inferiore a quello codicisticamente previsto.

Si è costituito il Condominio confermando che in entrambe le assemblee il condominio aveva deliberato - con maggioranza rispettiva di 641,74 millesimi e 635,68 millesimi, di abbandonare il giudizio pendente presso il Tribunale di Roma, rubricato al n. R.G. 17359/2016, Sezione V ed ha escluso che le delibere fossero invalide in ragione di un preteso conflitto di interessi, in capo alla società (omissis...) s.r.l., che, a mezzo del proprio voto, avrebbe dato un apporto decisivo all'approvazione della rinuncia ad una causa introdotta anche nei confronti della (omissis...) s.r.l. medesima.

Ha in particolare escluso la configurabilità di un conflitto di interessi in capo alla (omissis...) s.r.l. non esistendo in materia condominiale una norma atta a regolamentare tale fattispecie concreta ovvero quella della partecipazione del condomino in presunto conflitto di interessi alle assemblee condominiali ovvero alla votazione delle relative delibere intraprese.

Ha sullo stesso punto in contestazione anche rilevato che, come emergerebbe dall'atto introduttivo di quel giudizio, era stato contestato alla (omissis...) s.r.l., in qualità di locatrice dell'immobile della "(omissis...) s.r.l.s" di aver omesso il rispetto del regolamento condominiale e che pertanto tale contenzioso sarebbe riconducibile all'art.1131 del codice civile, con assenza della necessità, ai fini della decisione/autorizzazione all'amministratore di intraprendere o meno una lite, di ottenere una delibera assembleare con maggioranza qualificata dei cui all'art. 1136, comma 2.

Con riguardo al contestato spostamento del luogo di convocazione dell'assemblea il Condominio ha confermato la circostanza che, nonostante il luogo fosse stato indicato in convocazione presso l'androne condominiale l'assemblea si era poi tenuta, in seguito a spostamento deliberato in assemblea, presso il bar di fronte l'edificio e che tale spostamento è indicato nel verbale assembleare in atti. Ha al riguardo precisato che l'assemblea di condominio era stata convocata, in seconda convocazione, presso l'androne dell'edificio, per il giorno 16/12/2016 e che, alle ore 19.45 l'assemblea si era riunita presso il suddetto androne. Stante poi la scomodità del luogo di convocazione e le basse temperature, l'assemblea aveva deliberato alle ore 20.15 di spostare il luogo di convocazione presso il bar di fronte all'edificio, ad una distanza di circa 50 metri rispetto all'androne condominiale, rilevando al riguardo che i condomini oggi impugnanti le delibere erano tutti presenti presso il citato "bar" ad eccezione della Sig.ra (omissis...) la quale era stata prontamente avvisata a mezzo mail su sua espressa richiesta.

Con riguardo poi al contestato ampliamento del deliberato rispetto all'ordine del giorno e dell'asserita inosservanza delle norme riguardanti la ripartizione delle spese ha rilevato che l'intento del condominio era quello di evidenziare che le "interesse" richieste economiche che sarebbero state formulate dall'Avv. F., per la prestazione professionale resa nella causa R.G. 17359/2016 si sarebbero dovute ripartire tra 5 soggetti distinti - ovvero il Condominio di via (omissis...) di F. 90, nonché i 4 condomini che avevano intentato la causa "in proprio" che come tali rappresentavano distinte parti processuali - e che con la delibera si era inteso solo ribadire di non voler sopportare tutte le spese di causa, ma al contrario esclusivamente quelle spettanti al condominio pro quota (1/5).

Quanto, infine al contestato punto 1 dell'ordine del giorno dell'assemblea che si era tenuta in data 13 marzo 2017 avente ad oggetto la decisione sull'adesione al procedimento di mediazione e sulle relative spese di procedura il condominio ha ricordato che, ai sensi dell'art. 71- quater delle disposizioni di attuazione del codice civile, la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice e che nel caso in cui non si raggiunga la predetta maggioranza, la proposta sarebbe da intendersi non accettata.

#### *Motivi della decisione*

L'articolo 66 disp att. c.c. prevede che l'avviso di convocazione, contenente la specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. La stessa disposizione precede che, in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

Nel caso in esame entrambe le parti in causa hanno chiarito che l'assemblea di condominio era stata convocata, in seconda convocazione, presso l'androne dell'edificio, per il giorno 16/12/2016 e che, alle ore 19.45, l'assemblea si era riunita presso il suddetto androne.

E' altresì pacifica la circostanza che l'assemblea aveva deliberato alle ore 20.15 di spostare il luogo di convocazione presso il bar di fronte all'edificio avendo lo stesso Condominio precisato al riguardo che il bar si trovava ad una distanza di circa 50 metri rispetto all'androne condominiale e che i condomini oggi impugnanti le delibere erano tutti presenti ad eccezione della ricorrente (omissis...).

Il condominio al riguardo ha anche evidenziato che la sig.ra (omissis...), aveva chiesto, tramite e-mail, spiegazione in ordine al luogo di tenuta dell'assemblea e che l'amministratore prontamente, tramite e-mail, nel tempo minimo di 3 minuti, aveva comunicato in risposta al quesito postogli dalla (omissis...) il luogo di svolgimento dell'assemblea.

Ciò premesso, su tale specifica questione è da rilevare che la ricorrente (omissis...), alle ore 20:39 del 16 dicembre 2016, aveva effettivamente inviato all'amministratore una e-mail lamentando di essersi recata presso l'androne dello stabile e di non aver trovato nessuno. Aveva quindi chiesto spiegazioni denunciando il fatto che non fosse stata avvisata del posticipo o spostamento della riunione in altro luogo.

Emerge pertanto dal tenore di tale missiva che la ricorrente era ormai rassegnata al fatto di non aver potuto partecipare alla assemblea. Né emerge aliunde che la stessa fosse stata a conoscenza della circostanza che l'assemblea era ancora in corso in un luogo diverso rispetto a quello indicato in convocazione e che fosse pertanto in attesa di notizie in merito.

Una tale conclusione esclude altresì che la stessa attrice fosse tenuta ad attendere la risposta da parte dell'amministratore e finanche a leggere la e-mail entro il tempo utile per poter partecipare alla assemblea ed interloquire su tutti i punti all'ordine del giorno.

Deve pertanto essere annullata la delibera assembleare assunta in data 16.12.2016 dovendo al riguardo essere ricordato che, ai sensi dell'art. 1136, comma VI c.c., letto in coordinazione con l'art. 66, comma III disp att. c.c., requisito di validità delle deliberazioni del

condominio edilizio è che alla loro adozione abbiano preso parte tutti i componenti la comunione edilizia condominiale, e ciò in modo effettivo o comunque potenziale.

Con riguardo agli ulteriori motivi di contestazione è da ritenere che il conflitto di interessi - così come prospettato dagli attori - non è idoneo ad inficiare la delibera assembleare del 13 marzo 2017 alla stregua dell'orientamento ormai consolidato della Suprema Corte (da ultimo Cass. 1853/2018), che ha osservato come, in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio (così Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131; Cass. Sez. 2, 30/01/2002, n. 1201).

La Suprema Corte al riguardo ha ricordato che tale orientamento discende dal presupposto dell'ammissibilità, nella disciplina delle assemblee di condominio, di una "interpretazione estensiva" (o meglio, del ricorso ad un'applicazione analogica) dell'art. 2373 c.c., norma riguardante il conflitto di interessi del socio nelle deliberazioni della società per azioni e che nel testo dell'art. 2373 c.c., conseguente alla riformulazione operata dal D.Lgs. n. 6 del 2003, è venuta meno la disposizione che portava a distinguere, in caso di conflitto di interesse, tra quorum costitutivo dell'assemblea e quorum deliberativo della stessa, e si afferma unicamente che la deliberazione approvata con il voto determinante di soci, che abbiano un interesse in conflitto con quello della società, è impugnabile, a norma dell'art. 2377 c.c., qualora possa recarle danno.

Ha altresì rilevato che nella ricostruzione offerta da Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131 ( si veda anche Cass. Sez. 2, 16/05/2011, n. 10754) soltanto se risulti dimostrata una sicura divergenza tra l'"interesse istituzionale del condominio" e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti ed abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare, la deliberazione approvata sarà invalida.

Ne deriva pertanto che l'invalidità della delibera discende non solo dalla verifica del voto determinante dei condomini aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla dannosità, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione: il vizio della deliberazione approvata con il voto decisivo dei condomini in conflitto ricorre, in particolare, quando la stessa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio.

In ogni modo, il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della legittimità di esse, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti né al giudice può chiedersi comunque di controllare l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dal collegio.

E' quindi da rilevare che nel caso concreto i ricorrenti, con specifico riguardo alla questione posta all'ordine del giorno, si sono limitati a prospettare un conflitto di interessi, in capo alla società (omissis...) s.r.l., che a mezzo del proprio voto avrebbe dato un apporto decisivo all'approvazione della rinuncia ad una causa introdotta anche nei suoi confronti.

Nulla pertanto risulta, prima ancora che provato, quanto meno prospettato in termini di lesività di una tale rinuncia ad interessi condominiali. I ricorrenti infine con specifico riguardo al punto 1) posta all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 13 marzo 2017 ("istanza di mediazione ricevuta dal Condominio per impugnazione delibera assembleare del 16.12.2016. Apertura del procedimento di mediazione n.139/2017, relazione incontro tenutosi in data 9.2.2017. Discussione in ordine al contenuto dell'istanza e decisioni del Condominio in merito all'adesione al procedimento e delle relative spese di procedura. Nomina Legale del Condominio Avv. (omissis...)) hanno lamentato che la maggioranza dei presenti, pari a 397,36, millesimi aveva deciso per la non adesione al procedimento di mediazione quota questa insufficiente per la determinazione assunta non essendo in linea con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 comma 2 c.c.

E' al riguardo da rilevare che, come emerge dal verbale, l'assemblea, chiamata a decidere se aderire o meno al procedimento di mediazione, si era limitata a riportare i millesimi relativi ai voti favorevoli (125,44), i millesimi relative ai voti contrari (397,36) ed i millesimi relativi agli astenuti (238,32).

Gli effetti di una tale legittimo modus operandi sono quindi quelli previsti dalla legge e segnatamente dall'art. 71-quater delle disposizioni di attuazione del codice civile nella parte in cui prevede che la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice e che, nel caso in cui non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

La parziale soccombenza di entrambe le parti nonché l'effettiva incertezza della lite escludono l'esistenza dei presupposti di cui all'articolo 96 c.p.c. e giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

*P.Q.M.*

definitivamente pronunciando così provvede:

- annulla la delibera adottata in data 16 dicembre 2016 dall'assemblea "Condominio Via (omissis...)" palazzina E in Roma;
- rigetta ogni ulteriore o diversa domanda;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

||||