



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al n. r.g. 82759/2015 promossa da:
M. L. , c.f. , nata il a

con il patrocinio dell'avv.: SOLA VITO

Parte attrice

Contro

CONDOMINIO DI VIA E. L. N. , in Roma, c.f. .
in persona dell'amministratore legale rappresentante
pro tempore,

con il patrocinio dell'avv.: F. S

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato al Condominio di Via E. L. N. , Roma, la Sig.ra M. L. adiva il Tribunale Civile di Roma, esponendo:



di essere proprietaria di unità immobiliare sita nello stabile di Via E. L. ...;

di non aver ricevuto la convocazione per l'assemblea tenutasi in data 16.7.15, e di non avervi potuto, per questa ragione, partecipare; che l'assemblea di quel giorno aveva deliberato di costituirsi in giudizio per resistere all'impugnazione della delibera assembleare del 19.2.15 (proposta dalla stessa sig.ra M. ...), conferendo incarico ad un legale, disponendo la formazione di un fondo cassa di € 3200 e ripartendolo "secondo la tabella di proprietà in tre rate a far data settembre 2015";

che, pertanto, l'assemblea aveva posto illegittimamente a carico dell'odierna attrice, *pro quota*, le spese legali della difesa in giudizio nell'ambito di una causa in cui il Condominio era contrapposto alla stessa L. ...

Ciò esposto, M. ... Li ... chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "[...] *Piaccia all'Ecc.mo Tribunale Civile di Roma adito, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: annullare, per tutti i motivi indicati nel contesto del presente atto, la delibera assembleare assunta nell'assemblea condominiale del Condominio di Via E. L. ..., Roma, in data 16.7.2015; con vittoria di spese e compenso del giudizio oltre iva e cpa, da distrarsi in favore dell'Avv. Vito Sola che si dichiara antistatario ex art. 93 c.p.c... [...]*".

Si costituiva il CONDOMINIO DI VIA E. L. ..., contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., l'istruttoria si esauriva nell'acquisizione dei documenti depositati dalle parti.

All'udienza di precisazione delle conclusioni venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata e merita accoglimento.

E' pacifico che la sig.ra Li ... non è stata convocata all'assemblea del 16.7.15.

Com'è noto, ai sensi dell'art. 66 disp. attuaz. c.c., "l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione..."; il tempestivo invio dell'avviso è



condizione di validità dell'assemblea, e ciò è espressamente stabilito dalla c.d. riforma del 2012, la quale ha modificato il terzo comma del testo previgente disponendo che "In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

Alla violazione suddetta consegue l'annullamento della delibera, perché l'attrice (assente all'assemblea) ha titolo per impugnare e non ha ricevuto il verbale assembleare.

Il Condominio si è difeso basandosi sull'interpretazione di una norma del "regolamento d'uso del piano seminterrato destinato ad autorimesse private", in base alla quale *"a far data dal 1.1.97 la gestione delle spese derivanti dall'area box verrà effettuata o dallo stesso amministratore del sovrastante Condominio dello stabile di via E. ... L. ... n. ... oppure, in alternativa e a scelta dell'assemblea dei proprietari dei box, da uno dei proprietari stessi"*.

Da tale interpretazione pretende di ricavare che sia legittimo convocare alle assemblee del Condominio (di cui fanno parte anche i proprietari dei box) uno solo dei proprietari dei box: quello che, nell'ambito dei 'boxisti', provvede alla gestione delle spese. La convocazione di tale proprietario (identificabile nella persona della sig.ra R ...), renderebbe superflua la convocazione degli altri boxisti. Non si ritiene di poter condividere detta interpretazione.

Dal "regolamento d'uso del piano seminterrato destinato ad autorimesse private", che espressamente "deve intendersi aggiuntivo ed integrativo del regolamento di Condominio del sovrastante stabile avente accesso dal civico ...", si evince esclusivamente che i boxisti possano incaricare uno fra essi di procedere alla gestione delle spese relative al solo piano seminterrato, ma non che il soggetto incaricato divenga "rappresentante" dei boxisti nell'ambito delle assemblee del Condominio di via E. ... L. ... n. ...), sì che la convocazione del medesimo valga ad esonerare l'amministratore dal convocare gli altri proprietari di box (ai quali spetta la qualità di condòmini) e dal comunicare agli stessi i verbali delle assemblee.

Per quanto il motivo di annullabilità sopra esposto sia assorbente, è opportuno segnalare che la delibera impugnata è viziata anche nel merito, laddove ripartisce le spese per la difesa, in relazione ad una causa proposta dalla sig.ra L ... , senza escludere la stessa dal relativo riparto.



Nell'ipotesi di controversie tra Condominio e condomino, infatti, si viene a creare una separazione di interessi che comporta anche la ripartizione delle spese tra i diversi centri di interesse, per cui non possono essere poste a carico di coloro che hanno promosso la lite o che sono stati convenuti le spese sostenute dal Condominio per resistere o per promuovere il giudizio, almeno fino alla conclusione della causa (v. Tribunale di Roma, sentenza 26.6.2009 n. 14264; Tribunale Milano 13.4.1989, in ALC 1999, 80). La S. Corte ha anche chiarito che, all'esito del processo, in caso di soccombenza del condomino, questo sarà tenuto alla refusione in favore dell'ente vittorioso, ma solo nei limiti della somma – liquidata dal Giudice – per la quale ha riportato condanna (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 801 del 25/03/1970).

Il Condominio si è difeso sostenendo che non vi era alcun esplicito addebito del "fondo cassa" spese legali alla sig.ra L. , in quanto le spese erano ripartite fra i condòmini dell'edificio soprastante e la sig.ra R. quale soggetto esponenziale dei proprietari di box, la quale avrebbe, in un secondo momento, provveduto ad una sottoripartizione fra i proprietari dei box.

La tesi non convince.

Ai proprietari di box è stata attribuita la spesa in misura proporzionale alla caratura millesimale di 84,52 complessivamente pertinente ai box, senza alcuna detrazione della quota millesimale relativa al box di proprietà della L. , e quindi senza tener conto del fatto che, come sopra evidenziato, quest'ultima non poteva essere chiamata a partecipare a detta spesa.

L'impugnazione va quindi accolta, con condanna del Condominio al pagamento delle spese di lite sostenute dalla parte attrice, ivi compresa la fase di mediazione, nella misura liquidata in dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale annulla la delibera adottata dall'assemblea del CONDOMINIO DI VIA E L. N. all'adunanza del 16.7.2015.

Condanna il CONDOMINIO DI VIA E L. N. alla refusione, in favore di M. L. , delle spese di lite, che liquida in euro 272,00 per esborsi ed euro 2.830,00 per compensi professionali,



Sentenza n. 9726/2018 pubbl. il 14/05/2018

RG n. 82759/2015

Repert. n. 10293/2018 del 14/05/2018

oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge, con distrazione in favore del difensore dichiaratosi antistatario.

Roma, 11/05/2018

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

