

Trib. Roma 16 dicembre 2020 n. 17997

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione, ritualmente notificato gli attori hanno impugnato due delibere rese dall'assemblea del Condominio di (...) in Roma in date 11.11.2016 e 7.2.2017 ritenendole nulle e/o annullabili.

Premettendo di essere proprietari di alcuni immobili siti nello stabile condominiale, hanno esposto i seguenti fatti.

In data 29.4.2016 veniva tenuta un'assemblea dei condomini con la quale si deliberava di eseguire opere per la messa in sicurezza dell'amianto presente nell'edificio condominiale e per il rifacimento delle facciate condominiali, dei terrazzi e di ogni altro necessario per il risanamento dello stabile sulla base di un capitolato redatto nel 2012 dal geometra (...).

Dopo l'approvazione di tali lavori, sempre nella medesima seduta, l'assemblea conferiva mandato all'amministratore per la convocazione di una ulteriore assemblea al fine di nominare il direttore dei lavori e nella quale si sarebbero dovuti analizzare ed approvare i preventivi di spesa.

Veniva, così, convocata l'assemblea tenutasi in data 16.9.2016 fissata per l'approvazione del preventivo per la rimozione dell'amianto (che rappresentava una certa urgenza a seguito del sollecito pervenuto dalla ASL RM2) e per il rifacimento delle coperture dell'edificio condominiale e delle facciate, nonché per la scelta del direttore dei lavori.

In detta seduta, però, stante la complessità delle opere da realizzare e il numero delle offerte da esaminare, l'assemblea non approvava il preventivo di spesa ma conferiva l'incarico di direttore dei lavori al geometra (...) e veniva nominata una commissione di condomini che, unitamente al nominato D.L., avrebbero dovuto esaminare e comparare i preventivi di spesa.

Veniva così indetta un'ulteriore riunione nella quale, al punto 3 dell'o.d.g., si doveva discutere ed approvare il preventivo di spesa per l'esecuzione dei detti lavori riguardanti la rimozione dell'amianto, il risanamento delle facciate e delle coperture condominiali, mentre al punto 4 dell'o.d.g. si portava all'esame dell'assemblea l'approvazione del finanziamento proposto dalla (...) per l'esecuzione di detti lavori.

Nella riunione del 11.11.2016, dunque, i condomini chiamati a deliberare sui preventivi di spesa approvavano l'offerta della (...) "con il cappotto termico da definire su base progettazione normativa e comunque comprensiva di intervento di impermeabilizzazione dei lastrici di copertura". L'assemblea, inoltre, nominava una commissione tecnica coordinata dall'amministratore alla quale conferiva il potere di (i) convalidare lo spessore del cappotto termico da realizzare; (ii) di scegliere il valore finale dell'appalto con ripartizione tra i condomini; (iii) di scegliere il colore del prospetto del fabbricato; (iv) di assistere durante l'esecuzione dell'appalto il responsabile dei lavori ed il D.L.

per eventuali decisioni in variante; (v) di decidere in ordine a modifiche dell'appalto entro il valore non superiore al 15% dell'importo complessivo.

Nella successiva riunione del 7.2.2017 venivano sottoposte all'approvazione dell'assemblea tre ipotesi di lavori per il risanamento dello stabile il cui appalto era stato conferito con la delibera del 11.11.2016 alla (...): a) lavori già approvati con delibera del 11.11.2016 (cappotto termico, lastrici di copertura, eliminazione amianto) oltre spese aggiuntive; b) appalto base (cappotto termico, lastrici di copertura, eliminazione amianto) con aggiunta antenna TV e ascensori; c) appalto base (cappotto termico, lastrici di copertura, eliminazione amianto) con aggiunta, oltre all'antenna TV e ascensori, delle scale interne.

Nel corso dell'assemblea l'avv. (...), per conto degli attori, chiedeva chiarimenti in ordine al cappotto termico che avrebbe comportato una riduzione dell'area calpestabile dei balconi di proprietà privata (in quale misura poteva incidere sulla proprietà degli attori) e chiedeva, altresì, di rimandare ad una successiva delibera l'approvazione dei preventivi stante la genericità dei lavori aggiuntivi indicati nell'ipotesi sub a). Inoltre si faceva presente che mai era stato sottoposto all'approvazione dell'assemblea il cappotto termico. L'assemblea approvava i lavori di cui all'ipotesi a) (punto 1 dell'o.d.g.) e stabiliva che le rate di finanziamento dei lavori dovessero essere pari a 75 (punto 2 dell'o.d.g.).

Alla luce dei fatti esposti gli attori hanno impugnato le predette delibere dolendosi:

1) quanto alla delibera del 11.11.2016, del fatto che l'assemblea avrebbe approvato opere non riportate nel capitolato lavori redatto nel 2012 (cappotto termico) e soprattutto non indicate nell'o.d.g. (punto 3) e la cui esecuzione andava ad incidere sulla proprietà esclusiva degli attori riducendone la superficie dei balconi e terrazzi (violazione dell'art. 66 disp att. c.c.); inoltre la delibera sarebbe affetta da nullità per violazione dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. per avere l'assemblea attribuito ad una commissione ristretta di condomini di decidere il valore finale del contratto e il riparto tra i condomini nonché di modificare il valore dell'appalto fino al 15% dell'intero appalto; sempre in ordine a tale delibera gli attori hanno censurato l'illegittimità dell'approvazione del punto 4 dell'o.d.g. in merito alla proposta di finanziamento poi approvata dall'assemblea;

2) quanto alla delibera del 7.2.2017 la stessa sarebbe nulla e/o annullabile perché: a) alla convocazione non erano stati allegati i documenti (preventivi) poi discussi ed approvati; b) il cappotto termico inciderebbe sulla proprietà privata dei ricorrenti riducendo le dimensioni dei balconi; c) sarebbe stata omessa la verbalizzazione in sede di votazione del nominativo e relativa caratura dei condomini astenuti, contrari e votanti non richiedenti il cappotto termico; d) per errata indicazione dei millesimi in approvazione delle tre opzioni per violazione dell'art. 1136 c.c.; e) per omessa indicazione dei condomini allontanatisi dopo la prima votazione; f) per omessa indicazione al p.to 2 dell' o.d.g. dei millesimi indicati a maggioranza.

Gli attori hanno così concluso: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito ogni contrari istanza respinta o disattesa, accertare le circostanze di cui in narrativa, in via principale e nel merito: accertare e dichiarare la nullità della delibera dell'11.11.2016 ai punti 3 e 4 dell'o.d.g. per i motivi in narrativa e, per l'effetto annullare tutti gli atti a detta delibera conseguenti e/o derivati. Accertare e dichiarare la nullità/annullabilità della delibera del 7.2.2017 ai punti 1 e 2 dell'o.d.g. siccome adottata in

spregio al dettato normativo e per l'effetto annullare tutti gli atti a detta delibera conseguenti e/o derivati. Con vittoria di spese competenze ed onorari di giudizio".

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando le avverse deduzioni e così concludendo: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, per tutte le ragioni esposte, accertati i fatti e respinta ogni contraria eccezione, voler accogliere la richiesta di rigetto dei motivi di impugnativa così come proposta dagli attori delle due delibere dell'11.11.2016 e 7.02.2017, nulla escluso; nel caso in cui il giudice, accerti che l'attuale giudizio con cui si sono impugnatate le due delibere dell'11.11.2016 e 7.02.2017, sia stato incardinato, malgrado gli attori sapessero che la realizzazione del cappotto termico in nessun caso avrebbe ridotto la superficie calpestabile dei loro balconi ed inoltre, per non aver chiesto all'amministratore nessun ulteriore chiarimento in violazione dell'art. 1375 c.c., ossia la pretestuosità dell'impugnativa, condannare gli stessi ex art. 96 c.p. c., al risarcimento del danno nei confronti del condominio, da liquidarsi anche in via equitativa che tenga conto, sia del ritardo nell'esecuzione dei lavori dovuto all' interruzione del finanziamento che per la duplicazione di alcune spese, quali l'occupazione del suolo pubblico e delle impalcature dell'assicurazione, o dalla riduzione delle detrazioni concesse dalla legge, nulla escluso, per l'esecuzione differita dei lavori di risanamento dell'intero edificio condominiale rispetto ai soli lavori di rimozione dell'amianto o sotto ogni altro profilo nulla escluso; in via subordinata, in caso di accoglimento parziale dei motivi di impugnativa, ritenere valide le delibera stesse, nelle parti non affette da nullità. Con vittoria di spese di giudizio ritenute di giustizia.

In ordine alla delibera del 11.11.2016 il condominio ha eccepito la tardività dell'impugnazione proposta in quanto i vizi denunciati integrano ipotesi di annullabilità e non nullità e la domanda è stata proposta oltre il termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.. Nel merito, in ogni caso, ne ha contestato la fondatezza. Quanto, invece, alla delibera del 7.2.2017 il condominio, nel censurare le avverse deduzioni, ha precisato che (i) nessun obbligo ha l'amministratore di allegare i documenti all'avviso di convocazione, inclusi i preventivi per lavori di ristrutturazione; (ii) la realizzazione del cappotto termico non determina alcun pregiudizio alla proprietà privata degli attori come comproverebbe la relazione dell'ing. (...)fatta eseguire dal condominio; (iii) le dichiarazioni di voto venivano riportate sul verbale delle presenze allegato al verbale di assemblea (iv) l'indicazione di un quorum deliberativo errato derivava da errore materiale in ogni caso ininfluenza ai fini dell'approvazione del deliberato; (v) l'informazione sul costo del finanziamento era stata discussa in precedenza in occasione dell'assemblea del 16.09.2016 ove era intervenuto anche l'incaricato della Finanziaria;

Venivano concessi i termini di cui all'art. 183, comma 6°, c.p.c. e depositate dalle parti le memorie istruttorie.

All'esito, veniva chiesto congiuntamente dalle parti il rinvio per la precisazione delle conclusioni che veniva disposto per l'udienza del 29.11.2018. A tale udienza le parti precisavano le conclusioni ma veniva proposta dal G.I. all'epoca assegnatario del procedimento la conciliazione ex art. 185 bis c.p.c. con rinvio all'udienza del 10 ottobre 2019 per la verifica dell'accettazione della proposta formulata.

In data 3/10/2019 spiegava intervento volontario ad adiuvandum l'amministratore del Condominio convenuto nonché condomino, Avv. (...), che faceva proprie tutte le eccezioni e domande avanzate dal condominio.

Così concludeva nell'atto di intervento: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, per tutte le motivazioni esposte nella narrativa dell'atto di intervento, che si ritiene siano provate anche solo documentalmente, accertati i fatti e respinta ogni contraria eccezione, voler accogliere la richiesta di rigetto dei motivi di impugnativa così come proposta dagli attori, delle due delibere dell'11.11.2016 e 7.02.2017, nulla escluso; nel caso in cui il giudice, accerti che l'attuale giudizio con cui si sono impuguate le due delibere dell'11.11.2016 e 7.02.2017, sia stato incardinato, anche in modo pretestuoso, dato che gli attori sapevano, sia che la realizzazione del cappotto termico in nessun caso avrebbe ridotto la superficie calpestabile dei loro balconi, sia per non aver chiesto all'amministratore nessun ulteriore chiarimento per evitare la causa in violazione dell'art. 1375 c.c., ed inoltre perché risulterebbe evidente dai documenti depositati (all. 5), riferiti all'avv. (...), quale fosse il loro reale scopo, ossia il voler procedere ad una nuova approvazione dei singoli lavori da eseguire, condannare gli stessi ex art. 96 c.p. c., al risarcimento del danno nei confronti del condominio, da liquidarsi anche in via equitativa che tenendo conto del ritardo nell'esecuzione dei lavori che di fatto non sono stati eseguiti per carenza del finanziamento, tra cui la tempestiva rimozione dell'amianto; in via subordinata, in caso di eventuale e non auspicato accoglimento parziale dei motivi di impugnativa, ritenere valide le delibera stesse, nelle parti non affette da nullità. Con vittoria di spese di giudizio ritenute di giustizia".

Giunta la causa innanzi all'odierno giudicante, all'udienza del 10 ottobre 2019 verificato il fallimento della proposta conciliativa veniva disposto nuovo rinvio al 13 marzo 2020 per conclusioni al fine di consentire a parte attrice, che ne faceva richiesta, di controdedurre in difesa alle domande avanzate con l'atto di intervento.

Parte attrice eccepiva la tardività dell'atto di intervento.

Disposto il rinvio d'ufficio per l'emergenza sanitaria covid-19, le parti hanno precisato le conclusioni all'udienza del 26 giugno 2020 con le modalità della trattazione scritta. La causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Motivi della decisione

* * * * *

In ordine logico va preliminarmente esaminata l'eccezione sollevata da parte attrice di tardività dell'intervento volontario ex art. 268 c.p.c. depositato dopo l'udienza di precisazione delle conclusioni.

L'art. 268, co 1, c.p.c. ammette l'intervento volontario in giudizio da parte di un terzo fino all'udienza di precisazione delle conclusioni.

L'intervento spiegato dall'avv. (...) è da qualificarsi adesivo dipendente ex art. 105, comma 2, cpc in quanto la parte è intervenuta in giudizio per sostenere e fare proprie le ragioni e le domande del condominio convenuto come si evince anche dalle conclusioni rassegnate nell'atto.

Ora, all'udienza del 3 maggio 2018 veniva disposto, dal precedente giudicante, il rinvio per la precisazione delle conclusioni per l'udienza del 29 novembre 2018. In detta udienza, ove le parti hanno effettivamente precisato le conclusioni, la causa non è stata trattenuta in decisione ma veniva

tentata la conciliazione ai sensi dell'art. 185 bis c.p.c. disponendo il giudice un ulteriore rinvio per l'udienza del 10 ottobre 2019 al fine di verificare l'accettazione della proposta conciliativa. Prima di detta udienza si è costituito l'avv. (...) con atto depositato in data 4 ottobre 2019. Fallita la conciliazione, le conclusioni sono state nuovamente precisate alla successiva udienza del 26 giugno 2020 e la causa è stata trattenuta in decisione.

Ratio della norma citata è quella di prevedere uno sbarramento preclusivo all'udienza di precisazione delle conclusioni al fine di contenere i tempi del singolo giudizio, che verrebbe appesantito dalla possibilità per terzi sostanzialmente estranei ai temi in contesa di farvi ingresso sine limine.

Va anche precisato, però, che nella specie, disponendo il G.I. all'udienza di precisazione delle conclusioni la conciliazione della lite rinviando nuovamente la causa (invero, l'epilogo naturale dell'udienza di precisazione delle conclusioni è l'assunzione in decisione della causa da parte del giudice designato) ha, di fatto, riproposto necessariamente la trattazione della stessa nelle successive fasi che hanno assorbito, reiterandole, le conclusioni già svolte, con la conseguenza che rispetto ad esse va condotto lo scrutinio su eventuali preclusioni di legge. Poiché, dunque, l'intervento è stato depositato prima dell'udienza del 26 ottobre 2020 allorché le parti hanno nuovamente precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione, l'intervento spiegato è da considerare tempestivo e, dunque, ammissibile.

Tra l'altro va precisato che il condòmino, come nella specie, che intervenga personalmente nel processo in cui sia già parte l'amministratore ed in cui sia dedotta una situazione giuridica ascrivibile alla collettività condominiale, non si comporta come un terzo, ma appare come una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni; sicché, tale intervento non conoscerebbe nemmeno le preclusioni segnate dall'art. 268 c.p.c. (cfr. C. Cass., sent. n. 10717/2011; C. Cass., sent. n. 12258/2002; C. Cass., sent. n. 7130/2001).

Passando al merito, occorre preliminarmente esaminare il contenuto dell'impugnazione della delibera del 11.11.2016 stante l'eccezione di tardività ex art. 1137 c.c. sollevata da parte convenuta.

A fronte delle censure sollevate, si ritiene, al riguardo, di dovere fare applicazione del principio della ragione più liquida - che, per esigenze di economia processuale e di celerità di giudizio consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine di trattazione delle questioni di cui all'art. 276 cod. proc. civ. (cfr., Cass. 2909/17, Cass. 5805/17, Cass. n. 26242/2015 e Cass. S.U. n. 9936/ 2014) - per cui l'esame della domanda giudiziale va limitata al motivo di merito suscettibile di definire il giudizio con piena soddisfazione del diritto fatto valere e ciò anche in presenza di questioni pregiudiziali.

In applicazione di tale principio, va ritenuto assorbente il motivo di impugnazione riferito alla nullità della delibera del 11.11.2016 per violazione dell'art. 1135 c.c.

Gli attori censurano la delibera (punto 3 dell'o.d.g.) per aver affidato ad una commissione ristretta di condomini (c.d. tecnica) e all'amministratore il potere di convalidare lo spessore del cappotto termico (con ciò incidendo sulla loro sfera patrimoniale essendo proprietari dei balconi interessati da tale intervento), di stabilire il valore finale dell'appalto e la ripartizione tra i condomini, di stabilire il colore della facciata dell'edificio e, infine, di modificare il valore dell'appalto con varianti

fino al 15 % dell'intero valore a seguito dell'approvazione dei lavori di ristrutturazione affidati alla ditta (...).

A ben vedere, dalla lettura del verbale l'assemblea ha inteso attribuire ai su indicati soggetti proprio il potere di autorizzare spese ulteriori e diverse rispetto a quelle già deliberate, dotandoli, dunque, di poteri decisori che spettano solo all'assemblea in violazione dell'art. 1135 c.c..

E' noto che l'assemblea è l'organo naturalmente depositario del potere decisionale del condominio. Ha una competenza deliberativa generale che abbraccia tutto ciò che riguarda la gestione delle parti comuni e dei servizi comuni, al di là delle indicazioni legislative (che hanno solo carattere esemplificativo: Cass. n. 21966/2017) e delle previsioni del regolamento di condominio, purché le decisioni assunte non siano volte a perseguire finalità extracondominiali (Cass. n. 5130/2007) o siano lesive dei i diritti individuali dei condòmini.

Nella realtà condominiale si affiancano spesso, all'assemblea ed all'amministratore, altri organismi temporanei e di emanazione sempre assembleare, come il c.d. "consiglio di condominio" oppure, ad es., una "commissione lavori".

La legge di riforma (L. 11 dicembre 2012, n. 220) ha poi previsto anche la possibilità di nominare un "revisore dei conti", che verifichi la contabilità del condominio.

Il consiglio di condominio è stato introdotto all'art. 1130 bis c.c. ed è composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari.

Le funzioni sono esclusivamente consultive e di controllo, spettando il potere decisionale solo all'assemblea, obbligata a riunirsi annualmente (art. 66 disp. att. c. c., norma inderogabile) per deliberare sulle materie fondamentali dell'art. 1135 cod. civ..

Le delibere necessarie alla gestione del condominio, che il 1136 (anch'esso inderogabile) riserva solo all'assemblea con le maggioranze ivi stabilite, finiscono per incidere sulle spese e quindi sui diritti dei condòmini.

La determinazione dell'oggetto delle opere di manutenzione straordinaria (e cioè l'indicazione dello spessore del cappotto termico con determinazione qualitativa e quantitativa delle opere da eseguire), il potere di stabilire il valore finale dell'appalto e la ripartizione delle relative spese ai fini della riscossione dei contributi dei condomini, rientrano, pertanto, nel contenuto essenziale della deliberazione assembleare imposta dall'art. 1135 c.c., comma 1, n. 4 (cfr in argomento: Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889).

Ora, poiché l'approvazione delle spese rappresenta una competenza esclusiva dell'assemblea, la delega di cui si discute nella specie porta a ritenere nulla la delibera assunta per difetto assoluto di competenza.

Non solo, la delibera è anche contraria a norme inderogabili (v. art. 1138, 4° comma, cc.c., art. 72 disp. att. c.c..) ed inoltre è lesiva dei diritti dei condòmini in quanto l'atto dell'organo impropriamente delegato (la commissione tecnica lavori) non rientrerebbe tra quelli istituzionali

attaccabili come le delibere assembleari.

L'assemblea condominiale, dunque, può certamente votare la nomina di un consiglio ristretto di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa per l'esecuzione di lavori, ma le decisioni dei consiglieri sono vincolanti per tutti condomini, compresi i dissenzienti, soltanto se poi vengono votate e approvate, con le maggioranze prescritte dalla legge, dall'assemblea dei condomini. Ne deriva che la scelta dei preventivi per i lavori ed il riparto effettuati dalla commissione perché siano vincolanti per tutti i condòmini vanno riportati in assemblea per l'approvazione non essendo delegabili ai singoli condòmini, anche riuniti in un gruppo, le funzioni dell'assemblea, a pena di illegittimità della delibera.

Nella specie, a differenza di quanto sostenuto da parte contenuta, la delibera assunta non lascia dubbi interpretativi in ordine al suo contenuto organizzativo e decisorio (e non dunque meramente consultivo o preparatorio di un futuro pronunciamento assembleare) che ha finito per esaurire le competenze dell'assemblea con lesione dei diritti dei condomini tra i quali quelli degli odierni impugnanti.

Nella delibera impugnata, infatti, non si fa riferimento né si rimanda ad una futura decisione da assumere da parte dell'assemblea ma si conferiscono espliciti poteri ad un numero ristretto di condomini (la c.d. commissione tecnica) che insieme all'amministratore di condominio e al D.L. sono stati autorizzati ad assumere vere e proprie decisioni sui lavori appaltati.

Poco rileva la circostanza che con la successiva delibera del 7.2.2017 di fatto la decisione sui preventivi, il riparto e l'esecuzione di opere con previsione di realizzazione del cappotto termico siano state assunte dall'assemblea. La circostanza che nella delibera impugnata non vi sia alcuna previsione dell'obbligo di una successiva delibera alla quale affidare le decisioni sulle questioni demandate alla valutazione della commissione dei condomini, rende per ciò stesso la delibera affetta da insanabile nullità.

Del resto, parte convenuta ha confermato tale circostanza laddove in comparsa di costituzione ha affermato che i poteri erano stati conferiti alla commissione ristretta di condomini " al fine di evitare la convocazione dell'assemblea per ogni variante in corso d'opera che si fosse presentata, ed evitare così, anche il rischio di ulteriori rinvii dei lavori, nel caso in cui non si fosse raggiunto il quorum sufficiente per approvarli, con il rischio dello slittamento dei tempi di esecuzione del contratto, con le inevitabili penali a carico del condominio" (cfr. pag. 5 della comparsa di costituzione). Tali motivi, naturalmente, non possono né giustificare né tanto meno legittimare i poteri decisorii conferiti alla commissione con la delibera impugnata.

Per tutte le ragioni esposte la delibera al punto 3 va dichiarata nulla rimanendo assorbite le ulteriori censure sollevate.

La nullità della delibera comporta anche il superamento dell'eccezione di tardività sollevata dal condominio convenuto poiché, come noto, le delibere nulle sono impugnabili in ogni tempo non essendo sottoposte al termine decadenziale di legge previsto espressamente solo per quelle annullabili (art. 1137 c.c.).

Parte attrice, però, ha impugnato anche il punto 4 della delibera con la quale è stata approvata

all'unanimità la proposta di finanziamento della (...).

Pur essendo la delibera oggetto di specifica impugnazione, come evincibile dalle conclusioni rassegnate, occorre rilevare che nessuna deduzione e/o allegazione è stata fornita dall'attrice in ordine al presunto vizio di cui la stessa sarebbe affetta con l'inevitabile conseguenza che l'impugnativa proposta, è da ritenere del tutto infondata e va rigettata.

Passando ora all'esame dell'impugnazione della delibera del 7.2.2017, parte attrice ne censura l'illegittimità per le seguenti ragioni:

- 1) la delibera, prevedendo la realizzazione del cappotto termico, incide sulla proprietà degli attori proprietari dei terrazzi riducendone la superficie,
- 2) omessa verbalizzazione dei nominativi e della caratura millesimale dei condomini contrari ed astenuti all'approvazione del punto 1 dell'o.d.g.;
- 3) errata indicazione dei millesimi in ordine al voto per l'approvazione delle tre opzioni previste al punto 1 dell'o.d.g.;
- 4) omessa verbalizzazione dei condomini allontanatisi dopo la prima votazione con riduzione del quorum deliberativo;
- 5) omessa indicazione al punto 2 dell'o.d.g. dei millesimi indicati a maggioranza, degli astenuti e dei contrari;
- 6) modifica del quorum deliberativo eseguito dopo la chiusura del verbale.

Giova premettere che, come statuito dalla Suprema Corte, in tema di condominio negli edifici, mentre debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto, debbono, invece, qualificarsi "annullabili" le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione (cfr. per tutte: Cass. S.U. n. 4806/2005; conf. Cass. n. 17014/2010 e Cass. n. 27016/2011).

Ebbene, quanto alla censura di cui al punto 1) parte attrice deducendo che la realizzazione del cappotto termico come approvato dall'assemblea (di cui questo giudice non può sindacare il profilo dell'opportunità essendo chiamato a risolvere solo questioni attinenti alla legittimità del deliberato - cfr. Cass. n. 10199/2012 e Cass. n. 5889/2001) ha inciso sul proprio diritto individuale attraverso un mutamento della proprietà individuale ha ritenuto la delibera affetta da nullità secondo la ripartizione poc'anzi evidenziata.

Anche tale doglianza è fondata e va accolta.

In atti risulta ampiamente dimostrata attraverso documentazione depositata, innanzitutto, la ricostruzione dei fatti come evidenziata dagli attori.

Nell'approvare i lavori - in particolare la realizzazione del cappotto termico - il condominio non ha provveduto ad un previo esame tecnico di fattibilità di tale opera ma sulla base del capitolato redatto nel 2012 (che non prevedeva affatto la realizzazione del cappotto termico) ha dapprima deliberato di realizzare tale ulteriore opera (delibera del 11.11.2016) affidando l'appalto alla ditta scelta dal condominio e ha poi deliberato (delibera del 7.2.2017) l'esatto contenuto delle opere da realizzare mediante approvazione di una delle tre ipotesi di appalto predisposte dalla commissione tecnica tutte tre prevedenti la realizzazione del cappotto termico. Solo dopo l'approvazione dei lavori di cui alle delibere impugnate, il Condominio affidava l'incarico di procedere ad una valutazione tecnica di fattibilità delle opere approvate (cfr. relazione ing. Urbinati del 22.3.2017).

E' evidente, dunque, che, come lamentato da parte attrice, lo studio di fattibilità qualora eseguito precedentemente all'approvazione dei lavori, avrebbe senz'altro inciso sul contenuto dell'appalto.

Ed invero, dalla relazione in atti (perizia (...) cit.) è emerso che la realizzazione del cappotto termico, con il suo spessore, avrebbe ridotto il piano di calpestio dei balconi di proprietà degli attori.

Si legge testualmente nella perizia: "In fase di sopralluogo sono state inoltre evidenziate diverse problematiche inerenti la realizzazione di coibentazione termica, principalmente per quanto riguarda lo spazio che un'eventuale cappotto esterno possa occupare e l'inevitabile disagio dei condomini e confinanti.

In particolare, un'eventuale cappotto termico realizzato ad OVEST [...] creerebbe inevitabili disagi per riduzione della superficie utile del medesimo terrazzo/lastrico anche se non praticabile. Identiche problematiche di riduzione delle superfici utili sopra descritti si riprodurrebbero nella realizzazione dei cappotti termici in corrispondenza dei balconi del condominio già di ridotte dimensioni" (cfr. doc. cit. pagg. 11 e 12).

Ora, se è vero che nella stessa perizia veniva proposta la possibilità di evitare l'inconveniente, mediante "insufflaggio" di materiale isolante nell'intercapedine della parete prospiciente i balconi (cfr. pagg. 1, 13 e 14 della perizia cit.) è altrettanto vero che tale soluzione non ha costituito l'oggetto di uno specifico capitolato esaminato ed approvato dall'assemblea.

Ne deriva che la delibera impugnata del 7.2.2017 di cui al punto 1 dell'o.d.g. approvando "tout court" la realizzazione del cappotto termico con l'installazione di pannelli isolanti e con spessore variabile senza la specifica indicazione nel capitolato delle modifiche da eseguire sui balconi di proprietà dei condomini odierni attori, determina una lesione del loro diritto di proprietà andando ad incidere sulla riduzione della superficie utile (piano di calpestio dei balconi).

Per tale ragione anche per tale delibera va dichiarata nulla ritenendo assorbite tutte le ulteriori censure.

Resta da esaminare l'impugnazione della delibera del 7.2.2017 di cui al punto 2) dell'o.d.g.,

Parte attrice ritiene la delibera, approvata a maggioranza, illegittima per omessa indicazione dei condomini astenuti e dissenzienti.

Si legge testualmente nella delibera: "Punto 2 all'odg. votazione tra 75 rate e 99, l'assemblea approva 75 rate a maggioranza".

La doglianza è fondata, in quanto nel corpo della delibera non c'è modo di risalire, nemmeno per relationem, ai condomini assenzienti, a quelli dissenzienti ed (eventualmente) a quelli astenuti, con ciò impedendo quel controllo di legittimità essenziale ai fini del rispetto dei requisiti minimi di validità di una delibera condominiale.

Tale mancanza determina l'annullabilità della delibera per difetto dei requisiti necessari del verbale, costituendo orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità il principio che ai fini della validità delle deliberazioni assembleari da parte del condominio debbono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, apparendo tale individuazione indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo, terzo e quarto comma, c.c. (Cass. S.U. n. 4806 del 2005; Cass. n. 697 del 2000).

Infine, va rigettata la domanda ex art. 96 c.p.c. avanzata da parte convenuta e fatta propria anche dalla parte intervenuta ad adiuvandum risultando non integrati i presupposti di legge (totale soccombenza).

Per quanto riguarda il governo delle spese di lite esse seguono la soccombenza ma vanno ridotte nella misura di 1/3 in considerazione del rigetto dell'impugnativa della delibera del 11.11.2016 con riferimento al punto 4 dell'o.d.g. e vanno liquidate come da dispositivo secondo quanto dispone il D.M. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- dichiara la nullità della delibera adottata dall'assemblea del Condominio (...) in Roma del 11.11.2016, limitatamente al punto n. 3 all'o.d.g. e rigetta per il resto l'impugnazione;
- dichiara la nullità della delibera adottata dall'assemblea del Condominio di (...) in Roma del 7.2.2016, limitatamente al punto n. 1 all'o.d.g. e annulla la medesima delibera relativamente al punto 2 dell'o.d.g. per i motivi espressi in motivazione;
- rigetta la domanda ex art 96 c.p.c. avanzata dalle parti convenuta ed intervenuta.
- condanna il Condominio di (...) in Roma e l'avv. (...), in solido tra loro, al pagamento in favore degli attori delle spese di lite che liquida in complessivi euro 5.287,00 di cui euro 5.077,00 per onorari ed euro 210,00 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15% .

Così deciso in Roma il 15 dicembre 2020

Il Giudice

Maria Grazia Berti

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

.....:www.condominioweb.com:.....