

17198/12  
CR 6426/12  
REP 14280/12

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE V CIVILE

Il Dott. Lucio Belloni Mellini, in funzione di giudice unico ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n.° del ruolo generale degli affari civili per l'anno 2010, posta in deliberazione all'udienza del 23.11.11 e vertente

TRA

.....  
elettivamente domiciliato in Roma, via Tommaso Campanella n.41/g presso lo studio dell'Avv. Laila Perciballi che lo rappresenta e difende per delega in calce al ricorso ex art.1137 c.c.

-RICORRENTE-

E

.....  
Condominio, in Roma, in persona dell'amministratore pro-tempore signor  
....., elettivamente domiciliato in Roma, presso lo studio dell'Avv.

..... che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

-RESISTENTE-

Oggetto: Impugnazione di delibere assembleari condominiali

Conclusioni delle parti:

All'udienza del 23.11.11 i procuratori delle parti concludevano come a verbale.

Motivi in fatto e diritto della decisione.

Con ricorso ex art.1137 c.c. premesso

di essere proprietario di un box nel complesso immobiliare di via in Roma;che l'as-

semblea condominiale del 30.6.10 aveva approvato il

bilancio consuntivo 2009 ed il bilancio preventivo

2010 e nominato, confermandolo, l'amministratore; che

le delibere condominiali del 30.6.10 sono illegittime, invalide, nulle ed annullabili per i seguenti mo-

tivi:1)inesistenza del tentativo di esperimento della

prima convocazione per il 29.6.10;2)mancato rispetto delle maggioranze necessarie ai fini delibera-

tivi ex art.1136, commi 4° e 5° c.c.;3)conflitto di

interessi;4)mancata indicazione analitica dei nominativi dei partecipanti alle votazioni e delle ris-

pettive quote di proprietà in millesimi;5)violazione del regolamento di condominio, artt.10/a e 10/c;

chiese al Tribunale Civile di Roma di dichiarare

nulle o, comunque, di annullare le delibere impugnate

perchè adottate in presenza di vizi comportanti la

nullità ed in ogni caso illegittime ed erronee. Con

vittoria di spese, competenze ed onorari del giudizio.

Con decreto del 28.7.10 venne fissata l'udienza di comparizione delle parti. Si costituì in giudizio il Condominio di \_\_\_\_\_, in persona dell'amministratore pro-tempore signor \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ chiedendo il rigetto del ricorso perchè infondato in fatto ed in diritto, con la conferma della legittimità della delibera assembleare del 30.6.10. Con vittoria di spese, competenze ed onorari.

All'udienza del 23.11.11 sulle conclusioni delle parti il giudice riservava la decisione.

La domanda attrice è fondata e va quindi accolta.

Ed invero sono annullabili le delibere impugnate (per cui è fondata la censura attrice formulata al riguardo) per la mancata indicazione analitica nel verbale assembleare dei nominativi dei condomini votanti a favore e contro le delibere approvate e dei millesimi del valore dell'intero edificio da ciascuno di essi rappresentati.

Va infatti ritenuto che, in tema di delibere di assemblee condominiali, la mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore e contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art.1136, comma 3

c.c. (il terzo dei partecipanti al condominio). Nè può essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, dell'inesistenza di tale quorum da parte del condomino dissenziente, a carico del quale non è stabilito, al riguardo, alcun onere a pena di decadenza (in tal senso Cass. 22.1.2000 n.697). Ed è annullabile la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare analiticamente i nomi dei partecipanti ed il valore della loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria onde verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art.1136 c.c., nonché il nome ed il valore della quota proporzionale dei condomini assenzienti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai quorum, se le quote sono disuguali, sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio (in tal senso Cass.19.10.98 n.10329).

Orbene nel verbale dell'assemblea condominiale del 30.6.10 (di cui è copia in atti) è fatto cenno dell'approvazione del bilancio consuntivo 2009 con il voto contrario di 11 condomini (su 34 presenti) per millesimi 310,45 ed il voto favorevole per millesi-

*Di... by...*

mi 528,35,nonchè dell'approvazione del bilancio preventivo 2010 con il voto contrario di 11 condomini (su 34 presenti)per millesimi 380,45 ed il voto favorevole per millesimi 528,35. Nel verbale assembleare si fa altresì cenno alla nomina dell'amministratore con il voto contrario di 12 condomini(su 34 presenti)per millesimi 310,45 ed il voto favorevole per millesimi 528,35.

Ne consegue che,pur essendo indicato,nel verbale assembleare il numero complessivo dei condomini presenti (34 su 51) ed il totale dei millesimi del valore dell'intero edificio da essi rappresentati(859,60) e pur essendo rinvenibile l'elenco dei partecipanti all'assemblea con l'indicazione dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati (è comunque in atti solo la fotocopia di un elenco parziale),non è possibile riscontrare (per la mancata indicazione dei nominativi dei condomini favorevoli e contrari all'approvazione del bilancio consuntivo 2009,del bilancio preventivo 2010 e della nomina dell'amministratore)il corretto computo del totale dei millesimi rappresentati dai condomini favorevoli all'adozione delle delibere relative perchè non sono indicate specificamente le quote millesimali dei condomini stessi,restando pertanto precluso il controllo sulla

sussistenza di una delle maggioranze richieste dalla legge per la validità delle delibere adottate. Va infatti ritenuto che la circostanza che nel verbale dell'assemblea non siano specificamente indicate le quote millesimali dei condomini presenti e votanti non determina l'impossibilità di verificare il "quorum" e le maggioranze necessarie per la validità dell'assemblea e della delibera solo qualora siano presenti, all'assemblea stessa, personalmente o per delega, tutti i condomini e la delibera sia stata adottata con il voto favorevole di tutti i predetti con la sola eccezione di un condomino, la cui quota millesimale sia nota e comunque conoscibile da tutti i condomini (in tal senso Cass. 10.10.07 n. 21298). Il che non è nella specie, in quanto all'assemblea condominiale del 30.6.10 sono intervenuti, perchè presenti o rappresentati per delega, 34 condomini su 51.

Per le suesposte considerazioni devono pertanto essere annullate le delibere adottate dall'assemblea del condominio di via \_\_\_\_\_ in Roma in data 30.6.10, restando superata ogni altra censura attrice alle delibere impugnate ed ogni altra questione e domanda (anche istruttoria su cui non si sia provveduto, perchè non rilevante e quindi inammissibile)

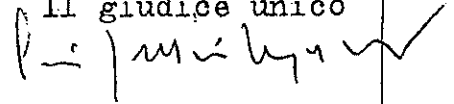


dichiaratosi antistatario. .

Così deciso in Roma nella causa trattenuta in decisione all'udienza del 23.11.11

Roma, li 20.7.12

Il giudice unico



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Depositato in Cancelleria



Roma, 4 SET. 2012

IL CANCELLIERE GI  
*Patrizia Forti*