

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 6 luglio 2021 | n. 11640

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 6 luglio 2021

Integrale

### Impugnazione di delibera condominiale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 58015/19 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

(...)

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli avv. (...) in forza di procura in atti

ATTORE

E

CONDOMINIO (...) in Roma

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv. (...) che lo rappresenta e difende in forza di procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione ritualmente notificata l'attore esponeva quanto segue: 1- di essere proprietario di porzioni immobiliari facenti parte della palazzina E del Condominio convenuto, 2- che, in data 18-6-2019, l'assemblea della scala E si era riunita per discutere in ordine all'installazione di un ascensore ed aveva così deliberato: "i presenti escluso..interessati alla realizzazione dell'impianto ascensore invitano l'amministratore a redigere il riparto della spesa di Euro 75000,00 tra tutti i condomini utilizzando la tabella di proprietà per il 50% della spesa (ed il criterio dell'altezza di piano per il restante importo). Tale riparto verrà allegato alla convocazione della prossima assemblea da tenersi ad ottobre 2019..", 3- che la delibera aveva un contenuto precettivo in quanto stabiliva i criteri di riparto vincolando l'amministratore nel riparto ed era lesiva dei diritti di esso attore, 4- che la delibera era viziata in quanto: a - il criterio da seguire era quello di cui all'art. 1123 cc e non di cui all'art. 1124 cc, b - non erano state rispettate le maggioranze previste per le innovazioni e, c - non era stato tenuto in cale il fatto che esso attore, avendo l'immobile di proprietà esclusiva al piano terra, non avrebbe utilizzato l'ascensore relativamente peraltro ad una scala alle cui spese non partecipava. Ciò premesso chiedeva che l'impugnata delibera fosse dichiarata nulla/annullata.

Si costituiva il convenuto affermando la carenza di interesse ad agire di controparte in quanto la delibera non aveva natura precettiva non essendo stato approvato alcun piano di riparto della spesa ma essendo stato convenuto un mero rinvio per l'esame del redigendo riparto, che è invece stato approvato con la successiva delibera del 14-10-2019 con la quale i condomini (...) hanno concordato di costruire l'ascensore a loro esclusive spese e carico e con la quale l'assemblea ha precisato che la delibera impugnata aveva solo lo scopo di rappresentare l'entità dei costi del manufatto in capo a ciascun partecipante. Ciò premesso chiedeva il rigetto dell'avversa domanda ed in subordine la declaratoria della cessazione della materia del contendere. Con vittoria di spese da distrarre.

La domanda avanzata dall'attore è risultata palesemente infondata. Non può considerarsi invece cessata la materia del contendere non avendo le delibere il medesimo contenuto (solo la seconda ha contenuto precettivo).

Per avere diritto di impugnare una delibera, per conseguirne l'annullamento, il condomino deve lamentare e riscontrare non solo l'esistenza di vizi formali ai sensi dell'art. 1137 cc ma altresì che la deliberazione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione suscettibile di eventuale pregiudizio (Cass. 11214/13). Inoltre il condomino che intenda impugnare una delibera per assunta erroneità del riparto di una spesa deve allegare e dimostrare di avervi interesse, emergenza che presuppone la derivazione, dalla detta deliberazione, di un suo personale pregiudizio (Cass. 6128/17). Infine si deve rilevare che l'insorgenza dell'obbligo in capo ai singoli condomini di partecipare alle spese per un intervento di straordinaria amministrazione (quale quello in esame) deve considerarsi conseguenza diretta della correlata delibera assembleare, avente valore costitutivo, cioè direttamente impegnativa per i condomini (Cass. 10235/13).

Ebbene, nel caso in esame, non risulta rappresentato né riscontrato alcun pregiudizio in capo l'attore a cagione della delibera impugnata.

In primo luogo si deve osservare che la detta delibera non ha natura precettiva. All'ordine del giorno era stato posto il seguente argomento: "esame ed approvazione preventivi per il montaggio di un ascensore..". Ebbene, dalla contestata delibera, non emerge essere stato approvato alcun preventivo ma è solo stato chiesto all'amministratore di predisporre un piano di riparto al fine di meglio rappresentare le eventuali sostenende spese a carico di ciascuno degli interessati. Non è stato approvato, quindi, neanche un piano di riparto essendosi ritenuto che, prima di ciò deliberare, fossero acquisiti ulteriori dati conoscitivi. Donde la delibera ha contenuto meramente programmatico (come detto funzionale ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi necessari per raggiungere una decisione) e non costitutiva (come deve essere una

delibera di spese di straordinaria amministrazione). Non è pertanto idonea ad incidere sui diritti dei partecipanti posto che mai, in base alla stessa, l'amministratore avrebbe potuto chiedere la contribuzione né l'attore sentirsi vincolato a partecipare ad una spesa (alla quale non intendeva contribuire). Come peraltro chiaramente emerge se si raffronta la delibera impugnata con quella successiva del 14-10-2019 con la quale, invece, sono stati approvati i lavori ed alla quale hanno partecipato solo i condomini che si sono ripartiti fra loro la spesa. Al riguardo mette conto altresì di rilevare che l'installazione di un ascensore può essere realizzata anche a cura e spese di uno solo o di solo alcuni dei condomini purché siano rispettati i criteri di cui all'art. 1102 cc senza obbligo di partecipazione degli altri rimanendo il manufatto, non rientrante fra i beni di cui all'art.117 cc, di proprietà esclusiva dei soli partecipanti alla spesa. Donde, in ogni caso, nessun pregiudizio sarebbe potuto derivare al (...), il quale peraltro, per come emerge dalla citazione, non aveva neanche intenzione di partecipare (alla spesa) né vi poteva essere costretto (a partecipare) per quanto sopra evidenziato.

Alla soccombenza segue la condanna di parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore del convenuto. Spese da distrarre.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo rigetta la domanda avanzata dall'attore. Condanna quest'ultimo a rifondere, in favore del convenuto, le spese di lite che si liquidano in complessivi Euro4800,00 per compensi, oltre iva e cpa. Spese distratte.

Roma 6 luglio 2021.

Depositata in Cancelleria il 6 luglio 2021.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 6 luglio 2021

Massima redazionale

### **Condominio - Impugnazione di delibera condominiale - Presupposti - Interesse del singolo condomino - Esistenza di un suo personale pregiudizio**

---

In tema di controversie condominiali, per avere diritto ad impugnare una delibera e per conseguirne l'annullamento, il condomino deve lamentare e riscontrare non solo l'esistenza di vizi formali ai sensi dell'art. 1137 c.c. ma altresì che la deliberazione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione suscettibile di eventuale pregiudizio. Inoltre il condomino che intenda impugnare una delibera per assunta erroneità del riparto di una spesa deve allegare e dimostrare di

avervi interesse, emergenza che presuppone la derivazione, dalla detta deliberazione, di un suo personale pregiudizio. L'insorgenza dell'obbligo, in capo ai singoli condomini, di partecipare alle spese per un intervento di straordinaria amministrazione deve considerarsi conseguenza diretta della correlata delibera assembleare, avente valore costitutivo, cioè direttamente impegnativa per i condomini.