

Trib. Roma 22 dicembre 2020 n. 18410

Motivi in fatto e in diritto della decisione

Con atto di citazione notificato via pec all'amministratore, il sig. (...) conveniva in giudizio il Condominio (...) in Roma per sentire accogliere le seguenti conclusioni:

"in via preliminare sospendere anche inaudita altera parte la delibera assunta al punto 4 (del 14.3.2018), nella quale si è deliberato lo scioglimento del Condominio in oggetto;

in ogni caso accertare e dichiarare la nullità, annullabilità ed illegittimità della delibera assembleare adottata in data 14.3.2018 dal Condominio di (...) in Roma per tutti i motivi indicati nel presente atto di citazione.

Con vittoria di spese di lite da distrarsi direttamente all'avvocato".

A supporto della domanda deduceva:

- a) Che l'assemblea che aveva deliberato lo scioglimento era stata convocata dall'amministratore dimissionario ed in pendenza della nomina di un amministratore giudiziario;
- b) Che pertanto non aveva il potere di convocare un'assemblea con all'ordine del giorno lo scioglimento del condominio;
- c) Che la delibera era stata adottata in violazione dell'art. 62 disp. att. c.c. senza le maggioranze di legge e nonostante l'impossibilità materiale di dividere beni non divisibili (citava rampa di accesso e scale di accesso);
- d) Che la delibera non aveva riportato alcuni beni (ufficio, negozio, cantina) destinati a rimanere comuni.

Inizialmente il condominio rimaneva contumace; interveniva il Condominio (...) Palazzina A, mediante intervento volontario, per contestare le richieste formulate dal sig. ... in citazione, in quanto infondate in fatto ed in diritto; nel merito in particolare deduceva:

- a) Che a seguito dello scioglimento del Condominio "unitario" precedentemente esistente, deliberato in data 14.3.2018, erano sorti tre soggetti / Condominii distinti: - la Palazzina A; - la Palazzina B; - le parti comuni, anch'esse costituite in forma di autonomo Condominio;
- b) Che con decreto di rigetto emesso dal Tribunale di Roma in data 21.6.2018 nel giudizio R.G. 2014/2018 promosso dall'odierno attore nei confronti dell'odierno convenuto, avente ad oggetto la richiesta di nomina giudiziale dell'amministratore di Condominio, il Tribunale di Roma ha preso atto dell'avvenuto "scioglimento del Condominio (...) in Roma, che ha comportato l'estinzione del soggetto per il quale si invocava la nomina giudiziale dell'amministratore";

- c) Che l'amministratore sig. ..., nel momento in cui convocava l'assemblea del 14.3.2018 (che avrebbe poi pronunciato lo scioglimento del Condominio originario), era nella pienezza delle proprie funzioni atteso che l'ex amministratore, infatti, aveva semplicemente annunciato a fine 2017 la propria intenzione di dimettersi dall'incarico ma, dal momento che le due assemblee all'uopo convocate (il 21.12.2017 ed il 22.1.2018) non deliberavano la nomina del sostituto, per mancanza di quorum, egli rimaneva legittimamente in carica;
- d) Che successivamente, l'ex amministratore ... convocava l'assemblea del 14.3.2018 in quanto tutti i condomini della palazzina B (rappresentanti oltre la metà del Condominio) facevano richiesta, ex art. 66 primo comma disp. att. c.c., di poter discutere lo scioglimento del Condominio e detta convocazione d'assemblea era dunque un atto dovuto in quanto, in difetto, i condomini richiedenti avrebbero potuto procedere autonomamente con la convocazione dell'assemblea;
- e) Che in ogni caso "il mantenimento dell'incarico in via transitoria fa sì che l'amministratore debba comunque esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di discontinuità; e di riflesso che l'assemblea è regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri" (Cass. Sentenza n.10607/2014);
- f) Che l'assemblea condominiale del 14.3.2018 aveva deliberato lo scioglimento del Condominio con la maggioranza prevista dalla legge ed in particolare dall'art.61 comma
- g) Che parte attrice sosteneva che lo scioglimento del Condominio avrebbe dovuto essere approvato con la maggioranza di cui all'art 1136 comma quinto c.c., facendo in tal modo tuttavia riferimento ad un altro caso, espressamente previsto dall'art. 62 comma secondo disp. att. c.c.: laddove, infatti, lo scioglimento comporti modifiche dello stato delle cose e richieda opere per la diversa sistemazione dei locali allora, trattandosi di innovazione, è richiesta una maggioranza qualificata, rappresentata dall'art.1136 comma quinto c.c.;
- h) Che nella specie non erano richieste opere di sorta atteso che il condominio era formato da due Palazzine completamente autonome e da alcuni servizi che rimanevano in comune;
- i) Che la delibera di scioglimento del 14.3.2018 oggetto della presente vertenza, al punto 4 dell'ordine del giorno, si era limitata a dichiarare lo scioglimento del Condominio a norma dell'art 61 disp. att. c.c., richiamando il contenuto del regolamento condominiale ai sensi dell'art. 1117 c.c. in tema di parti comuni e la successiva assemblea condominiale del 23.5.2018 procedeva comunque ad individuare con maggior precisione le parti rimaste in comune alle due Palazzine (che nel frattempo, come visto, si costituivano in autonomi Condominii) e deliberava, al punto 2 dell'ordine del giorno, senza voti contrari, l'elenco dettagliato dei beni comuni, la cui amministrazione veniva affidata alla ... e ... s.a.s. nella persona del sig. ... (come deliberato al punto 1 dell'ordine del giorno della medesima assemblea: cfr. doc.4).

Successivamente si costituiva anche il condominio di (...), proponendo le medesime argomentazioni della palazzina A.

Espletata la mediazione, ritenuta con ordinanza riservata sufficientemente istruita la lite, all'udienza del 14.10.2020 venivano rassegnate le conclusioni.

Così riassunti i fatti, la domanda è infondata.

Preliminarmente deve ritenersi l'ammissibilità dell'intervento del neocostituito condominio palazzina A: la delibera di separazione è difatti immediatamente efficace e dunque costitutiva del nuovo condominio che ha un oggettivo interesse ad intervenire in giudizio per sostenere la legittimità della propria costituzione.

Non è contestato che l'assemblea sia stata convocata per discutere il tema dello scioglimento del condominio su richiesta di tutti i condomini della palazzina B, e dunque (anche) ex art. 66 disp att. c.c.: ai sensi di tale disposizione l'amministratore ha un obbligo legale di convocazione dell'assemblea (quale che sia la materia che i condomini intendano discutere: la norma non limita in alcun modo la convocazione a determinati argomenti o la subordina all'urgenza) al punto che, in difetto, i condomini avrebbero titolo per procedere all'autoconvocazione; l'amministratore, in sostanza, in questo caso è un mero tramite della volontà dei condomini di discutere un certo tema in assemblea, e dunque l'applicazione di tale disposizione impedisce a monte di valutare se detta materia fosse o meno urgente ex art. 1129 c.c. e potesse essere o meno sottoposta all'assemblea per autonoma (e non obbligata) iniziativa dell'amministratore.

Quanto alle maggioranze, è sufficiente osservare come la maggioranza speciale di cui all'art. 62 disp. att. c.c. si renda necessaria solo quando "la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini": si tratta di fattispecie differente dal mero fatto che possano rimanere in proprietà comune (in c.d. supercondominio) parte dei beni (tipicamente, portone, rampe, parte del sistema delle condutture) ma che ricorre quando debbano eseguirsi dei lavori perché la separazione possa essere materialmente fattibile, evenienza la cui ricorrenza non è stata né allegata, né provata in questo giudizio.

Parte attrice ha chiesto che si stabilisse la divisibilità del condominio nonché gli interventi ed i costi degli stessi, ma non si è ritenuto di darvi corso non essendo per un verso contestato che l'originario condominio si componesse di due palazzine separate (per cui la divisibilità è in re ipsa) e non essendo stato dedotto con sufficiente analiticità quali sarebbero stati i presumibili interventi necessari (diversi, si è detto, dal mero fatto che taluni beni potessero rimanere in proprietà comune o dovesse esserne eventualmente disciplinato l'uso, profilo anch'esso differente dalla necessità di interventi materiali sui beni stessi).

Quanto infine al fatto che nella delibera di scioglimento non erano stati precisati quali beni sarebbero rimasti in comune, a prescindere dal fatto che è stata adottata una successiva delibera di precisazione (e dunque il profilo ha rilievo ai soli fini delle spese legali) non si ritiene che la delibera di scioglimento debba contenere, a pena di nullità, tale indicazione, laddove siano chiaramente individuabili gli edifici che sono destinati a costituire i due nuovi condomini separati.

In altre parole, la mancanza di tale elencazione non rende indeterminata (e dunque nulla) la delibera di scioglimento se è chiaro quali siano i due stabili che si separano, atteso che una più puntuale determinazione di ciò che resta in comune può intervenire in un secondo momento se non a seguito di intervento giudiziale (laddove non vi sia accordo tra le parti).

Spese secondo soccombenza.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando ogni differente istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

a) Rigetta la domanda;

b) Condanna l'attore a rifondere le spese di lite che liquida in euro 3800,00 in favore del condominio di (...) palazzina A e di euro 2500,00 in favore del condominio (...), oltre accessori.

Roma, 21.12.2020

Il Giudice

dott. Fabio Miccio

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com