



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **29591/2021** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. *[REDACTED]*
[REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA *[REDACTED]* 00198 ROMA
presso il difensore avv. *[REDACTED]*

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1*), con il
patrocinio dell'avv. *[REDACTED]* e dell'avv. *[REDACTED]* (*C.F._2*)
Indirizzo Telematico; elettivamente domiciliato in VIA *[REDACTED]* 00156 ROMA presso il
difensore avv. *[REDACTED]*

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle
conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Parte_1 ha convenuto in giudizio il *Controparte_2* al fine di sentire *'accogliere la presente opposizione accertando e dichiarando la nullità della delibera di approvazione delle nuove tabelle millesimali del 7.06.2017 per violazione dell'art. 68 disp. Att cc, nello specifico, difetto del quorum costitutivo e deliberativo e condannare comunque parte opposta al pagamento delle spese e degli onorari di giudizio'*, e deducendo che *'posto che per la revisione delle tabelle millesimali, nel caso in questione, è necessario un quorum costitutivo e deliberativo dell'unanimità, la delibera del 7.06.2017 è stata assunta nel mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 68 disp. Att. c.c. in quanto sarebbe stata necessaria la presenza unanime di tutti i proprietari degli immobili e non solo di quelli i cui immobili avevano già dei millesimi. La procedura di conteggio dei millesimi costitutivi il suddetto quorum è, infatti, errata per una duplice ragione: il calcolo è stato effettuato senza la presenza del Sig. Pt_1, odierno attore e senza un necessario correttivo del criterio di calcolo adottato in quanto non è stato preso in considerazione il fatto che alcuni immobili erano privi di millesimi, ma i proprietari sono pur sempre parte del condominio'*.

Nel costituirsi in giudizio, il *CP_1* convenuto ha eccepito *'In via preliminare: dichiarare improcedibile il giudizio poiché non è stato esperito il procedimento di mediazione; Nel merito, Accertare e dichiarare la validità della delibera impugnata e, per l'effetto, rigettare tutte le richieste di parte attrice poiché infondate in fatto e in diritto emettendo tutti i consequenziali provvedimenti di legge. Con vittoria di spese onorari del presente giudizio'*.

Mandate le parti all'espletamento della procedura di mediazione obbligatoria, concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI CPC, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 17.05.2023 nelle forme della trattazione scritta ex art. 127 ter CPC, e con successiva ordinanza (a seguito dell'udienza tenuta in modalità cartolare) del 22.05.2023 veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Letti gli atti ed i documenti di causa; lette le conclusioni delle parti; osservato che

- 1) secondo indirizzi giurisprudenziali risalenti all'anno 2005, la Cassazione ha stabilito che, in primo luogo, i motivi di doglianza consistenti nell'omessa convocazione o nell'errato conteggio dei millesimi ai fini della deliberazione costituiscono motivi di annullabilità della delibera assembleare ai sensi dell'art. 1137 CC, e non di nullità;

- 2) posto ciò, la questione oggetto del contendere consiste nella asserita violazione delle maggioranze costitutive / deliberative per la delibera con cui il Condominio ha provveduto alla ratifica dell'accordo di mediazione con cui sono state approvate le nuove tabelle millesimali e non, contrariamente a quanto asserito dalla parte attrice, di delibera di modifica delle tabelle millesimali, sicchè le maggioranze applicabili vengono rinvenute nell'art. 1136 co. II del CC, mentre non è operante la maggioranza ritenuta dalla parte attrice medesima e consistente nella necessaria unanimità dei consensi dei condomini; quale secondo piano di indagine, ricavabile dall'atto di citazione, deve, poi, essere individuata l'asserita mancanza di convocazione dell'odierno attore, *Parte_I* [...], alla delibera impugnata;
- 3) ebbene, l'art. 5 ter DI 28/2010 e succ mod.ni ed integr.ni, ha stabilito le maggioranze necessarie - ex art. 1136 II co. CC - per la validità delle delibere assembleari di 'ratifica' degli accordi raggiunti nella fase della mediazione; dal momento che non è necessaria l'unanimità del consenso dei condomini, la delibera può considerarsi legittima avendo partecipato e deliberato positivamente 'tanti condomini che rappresentino la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio', come può ricavarsi dalla lettura del verbale;
- 4) con riferimento, invece, alla questione inerente l'omessa convocazione del *Pt_I* alla delibera assembleare che è stata impugnata; tenuto conto delle osservazioni avanzate dal *CP_I* convenuto, il quale ha fatto rilevare come, al momento della convocazione / deliberazione dell'assemblea, la parte attrice non risultava proprietaria dall'anagrafe condominiale; richiamati i principi a mente dei quali nella materia condominiale non vale il principio dell'apparentia juris, sicchè l'unico vero soggetto chiamato a rispondere degli oneri è il 'vero condomino' e non colui che si mostra tale;
- 5) il principio in esame comporta che l'amministratore del Condominio adempie correttamente il proprio incarico laddove provvede alla convocazione alla seduta assembleare di quel condomino che risulta essere proprietario sulla scorta della produzione dell'anagrafe condominiale e della documentazione necessaria alla identificazione del vero proprietario, ed in questo caso vi è l'onere / dovere del condomino acquirente - del nuovo proprietario - di comunicare il proprio subentro all'unità immobiliare, onere, che può essere assolto ai medesimi fini anche

dall'alienante; in difetto non è violazione dell'amministratore omettere la identificazione ai fini della convocazione del reale proprietario, sicchè, in tal caso, nonostante l'acquisto da parte del sig. *Pt_1* risalga al 21.04.2016, alcuna comunicazione informativa è seguita all'amministratore circa il mutamento dei nuovi dati dell'intestatario; dunque l'amministratore non era posto a coscienza del soggetto che aveva assunto la nuova proprietà dell'immobile;

- 6) sul punto, il Condominio ha dedotto di aver proceduto alla convocazione il precedente proprietario dell'immobile, dante causa dell'odierno attore dimostrando così di aver assolto all'obbligo della necessaria convocazione del condomino sul presupposto detto poc'anzi e consistente nelle risultanze dell'anagrafe condominiale. Né pare dimostrata la circostanza per cui l'immobile di cui l'attore, *Pt_1*, è divenuto proprietario, possa essere ritenuto escluso dal Condominio odierno convenuto.
- 7) Da tutto quanto sin qui dedotto, discende che la domanda attorea non è comprovata e non può essere accolta.
- 8) Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come dispositivo tenuto conto del valore indeterminato della domanda e della non particolare complessità delle questioni giuridiche trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Respinge la domanda presentata da *Parte_1* ;
- 2) Condanna altresì la parte attrice, *Parte_1*, a rimborsare alla parte convenuta, il *Controparte_2*, le spese di lite, che si liquidano in € 5.400,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali.

ROMA, 30.04.2024

Il Giudice
dott. Antonella Zanchetta