



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale

*Centro Studi Nazionale*

## **CLASSIFICAZIONE:**

**IL POTERE DI AUTODICHA, ASSEMBLEA DELIBERA L'ADDEBITO DI SPESE DI NATURA PERSONALE AD ALCUNI CONDOMINI, SENZA UN PROVVEDIMENTO GIUDIZIALE NON E' RICONOSCIUTO ALL'ASSEMBLEA IL POTERE DI ADDEBITARE SPESE STRAGIUDIZIALI O PER GIUDIZI ANCORA PENDENTI**

## **TRIBUNALE DI ROMA 24 SETTEMBRE 2019, N. 18138**

**REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE**

Nella persona del Giudice Unico dott. Fabrizio Sanchioni, ha emesso, ex art. 281 sexies c.p.c., la seguente

### **SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 41357 del ruolo generale per l'anno 2018,

### **TRA**

(omissis), rappresentati e difesi, per procura in atti, dall'Aw. (omissis), elettivamente domiciliati presso il suo studio, in Roma, Via (omissis)

- Attore -

CONDOMINIO, rappresentato e difeso per procura in atti dall'avv. (omissis), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma, alla Via (omissis)

-Convenuto-

Oggetto: rapporti condominiali

Con atto di citazione notificato in data 19.06.2018 (omissis) hanno convenuto in giudizio il condominio di (omissis) per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: I) Preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 14.05.2018 relativamente al punto n. 1, con particolare riferimento al Piano di Riparto, ed anche relativamente al punto n. 2 dell'ordine del giorno; II) Nel merito, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 14.05.2018 adottata dal Condominio di (omissis) relativamente al: -A- punto n.1 dell'o.d.g. per non essere stata approvata dal quorum ritenuto necessario per legge. In via meramente gradata, dichiarare nullo e/o annullabile la delibera del punto n.1 dell'o.d.g. con riferimento all'approvazione della spesa dovuta da essi istanti perché comprensiva "spesa individuale e di cui al Piano di Riparto -B- punto n. 2 dell'o.d.g. per non essere stata approvata dal quorum ritenuto necessario per legge. Per l'effetto, dichiarare l'inefficacia della ratifica del mandato conferito all'ALA. (omissis), per la costituzione del Condominio nel giudizio NRG. (omissis)- C-condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese e delle competenze del presente giudizio, oltre il rimborso S.G., IVA e CAP come per legge, anche con riferimento all'esito del procedimento di mediazione". Il



ANACI

### *Centro Studi Nazionale*

condominio convenuto si costituiva in giudizio contestando in fatto ed in diritto la domanda attrice. Nel corso dell'istruttoria venivano depositate le note di cui all'art.183 c.p.c., depositati documenti e dopo la sostituzione del G.I, le parti precisavano le conclusioni all'udienza del 08/05/19 successivamente, la causa, veniva rinviata all'udienza del 24/09/19 ove veniva decisa con provvedimento ex art. 281 sexies c.p.c., con lettura del dispositivo da intendersi parte integrante del verbale d'udienza.

La domanda di parte attrice deve essere accolta. Infatti la delibera impugnata con l'approvazione del punto n.1 all'o.d.g. "Approvazione consuntivo spese di gestione ordinaria 2017 con relativo riparto" ha posto a carico degli attori delle spese individuali relative a spese stragiudiziali, a contenziosi ancora sub iudice ed in parte a spese liquidate nel decreto ingiuntivo n. (omissis) sospeso dal giudice dell'opposizione nel procedimento Tribunale di Roma RG (omissis). Tale delibera è nulla. Infatti, le competenze dell'Assemblea di Condominio sono elencate nell'art. 1135 c.c. e non rientra fra esse il potere di addossare al singolo condomino spese ritenute di natura personale o che comunque ritenga "giusto" porre a suo carico. In assenza di una decisione giudiziale che condanni un condomino al pagamento di determinate, spese, l'assemblea può imputare al singolo spese inerenti alla gestione, manutenzione e conservazione del beni comuni condominiali solo per la quota di sua spettanza. All'organo apicale del Condominio non può essere infatti riconosciuto, al di fuori delle proprie attribuzioni previste e regolate dalla normativa codicistica, un potere di "autodichia" consistente nel farsi giustizia da sé e nel richiedere ai condòmini somme di danaro in violazione dei criteri legali o convenzionali per il riparto delle spese, ovvero altre prestazioni; la delibera che statuisca in tal senso è lesiva del diritto del condomino all'integrità del proprio patrimonio ed è affetta da radicale nullità (Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717; Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Cass. civ. Sez. II, 21/05/2012, n. 8010; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Trib. Milano, sent. n. 5195/2016 del 27.04.2016). Inoltre, con l'ordinanza n. 751 del 18.1.2016 la Corte di Cassazione ha dichiarato la legittimità, quale addebito personale al condomino moroso, delle spese legali liquidate dal Giudice nel decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att cc. (esecutivo e non sospeso) confermato la legittimità di una delibera condominiale che addebita, al singolo condomino, le spese legali liquidate a suo carico ed a favore del condominio, in un provvedimento giurisdizionale (nella fattispecie un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo e non sospeso come nel caso de quo) ed ha distinto tra le spese legali che sono state oggetto di una liquidazione giudiziale, da quelle "auto liquidate" dal legale del condominio per una procedura stragiudiziale (ad esempio, diffida di pagamento, mediazione) e per le seconde ha confermato la nullità della delibera, perché andrebbe ad incidere sui diritti individuali del condomino. Una delibera di autoliquidazione di spese stragiudiziali da parte del Condominio è nulla, dal momento che configura null'altro che una sorta di ragion fattasi di un soggetto che non ha tal potere. La Suprema Corte ha inoltre statuito che è affetta da nullità la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza. Assorbita ogni altra eccezione di merito. Il punto 2 dell'o.d.g. dell'assemblea "Ratifica mandato alla costituzione dell'atto di citazione (omissis) vs condominio (omissis) (RG (omissis))" è annullabile in quanto privo del quorum necessario previsto dalla legge, inoltre ha partecipato alla votazione l'Avv. (omissis), in virtù della delega dei quattro condomini, in conflitto di interessi, in quanto ha votato per ratificare il proprio operato. Assorbita ogni altra eccezione di merito. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, dichiara, relativamente al punto n.1, la nullità della delibera del 14/05/18 del condominio di V (omissis) annulla, relativamente al punto n. 2, la delibera del condominio di Via (omissis) condanna il condominio convenuto a rifondere agli attori le spese di lite del presente giudizio, per complessivi Euro 2.500,00 oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge, oltre alle successive occorrenze.

Così deciso in Roma, il 24 settembre 2019

Depositata in Cancelleria il 24 settembre 2019