

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Avvocato dello Stato) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Dichiarazione di evento che comporta l'interruzione del processo in comparsa conclusionale: quali effetti?

Con riferimento alla declaratoria di [interruzione del processo](#) va confermato che la dichiarazione, da parte del procuratore, di uno degli eventi che, a norma dell'[art. 300 c.p.c.](#), comportano l'interruzione del processo, deve essere finalizzata al conseguimento di tale effetto, il quale, pertanto, non si verifica, se la dichiarazione stessa è stata resa per uno scopo meramente informativo, in difetto del detto elemento intenzionale o dei necessari requisiti formali - quali la formulazione in udienza o in atto notificato alle altre parti - e senza astensione dall'attività difensiva, con la conseguenza che non determina interruzione del processo la dichiarazione che risulti soltanto dalla [comparsa conclusionale](#) depositata, che costituisce un tipico atto difensivo non equiparabile alla dichiarazione resa in udienza o alle notificazioni con le suddette finalità. Nella specie l'esclusione di una valenza interruttiva attuale della dichiarazione inserita nella comparsa conclusionale emerge anche dal fatto che lo stesso Procuratore, con la comparsa conclusionale, ha continuato a illustrare le difese dei propri assistiti. E' del resto da considerare la ratio effettiva dell'[art. 300 c.p.c.](#),

secondo la quale la possibilità di portare a conoscenza l'evento interruttivo, dopo lo svolgimento della attività istruttoria, è stata considerata in funzione della partecipazione alla discussione, ovvero in relazione alla riapertura della istruzione; sicché, ove l'una o l'altra attività non si prospettino, il procedimento, che assume il carattere della ufficiosità e non appalesa più la esigenza del contatto diretto con il giudice, prosegue con le parti così come costituite.

NDR: in argomento Cass. 19139/2015, 8357/2007 e 15131/2000.

Tribunale di Roma, sentenza del 8.11.2019 n. 21489

...omissis...

Il difensore di parte attrice, in sede di comparsa conclusionale, ha preliminarmente dichiarato e comunicato che il *omissis* è venuto a morte in data 24 luglio 2019 ed ha depositato la relativa certificazione anagrafica. Ha inoltre chiesto "che l'Ill.mo Tribunale adito rimetta la causa sul ruolo ai fini della interruzione del presente processo ovvero disponga con ogni consequenziale provvedimento ai fini dell'interruzione del presente processo".

Rileva al riguardo il giudicante che non sussistono i presupposti per la declaratoria di interruzione del processo alla luce dei condivisibili principi già espressi dalla Suprema Corte (Cass. 19139/2015, 8357/2007 e 15131/2000) secondo cui la dichiarazione, da parte del procuratore, di uno degli eventi che, a norma dell'art. 300 cod. proc. civ., comportano l'interruzione del processo, deve essere finalizzata al conseguimento di tale effetto, il quale, pertanto, non si verifica se la dichiarazione stessa è stata resa per uno scopo meramente informativo, in difetto del detto elemento intenzionale o dei necessari requisiti formali - quali la formulazione in udienza o in atto notificato alle altre parti - e senza astensione dall'attività difensiva, con la conseguenza che non determina interruzione del processo la dichiarazione che risulti soltanto dalla comparsa conclusionale depositata, che costituisce un tipico atto difensivo non equiparabile alla dichiarazione resa in udienza o alle notificazioni con le suddette finalità.

Nella specie l'esclusione di una valenza interruttiva attuale della dichiarazione inserita nella comparsa conclusionale emerge anche dal fatto che lo stesso Procuratore, con la comparsa conclusionale, ha continuato a illustrare le difese dei propri assistiti.

E' del resto da considerare la ratio effettiva dell'art. 300 c.p.c., secondo la quale la possibilità di portare a conoscenza l'evento interruttivo, dopo lo svolgimento della attività istruttoria, è stata considerata in funzione della partecipazione alla discussione, ovvero in relazione alla riapertura della istruzione; sicché, ove l'una o l'altra attività non si prospettino, il procedimento, che assume il carattere della ufficiosità e non appalesa più la esigenza del contatto diretto con il giudice, prosegue con le parti così come costituite.

Ciò premesso, con riguardo alla funzione ed alle caratteristiche del rendiconto condominiale è necessario che il bilancio fornisca una fedele e chiara rappresentazione della gestione svolta, delle spese sostenute, della situazione patrimoniale e di cassa. Come più volte evidenziato, anche sulla scorta di noti arresti della S. Corte, "Non si ritiene che il bilancio debba essere redatto in forma rigorosa, posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società. Pur tuttavia, per essere valido, il rendiconto deve essere privo di vizi intrinseci e deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute. Inoltre, deve essere intellegibile, onde consentire ai condomini (i quali generalmente non hanno conoscenze approfondite sul come un bilancio debba essere formato e 'letto') di poter controllare le voci di entrata e di spesa anche con riferimento alla specificità delle partite atteso che tale ultimo requisito, come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c. che prevedono disposizioni applicabili anche al rendiconto sostanziale,

costituisce il presupposto fondamentale perché possano essere contestate, appunto, le singole partite. Invero, il rendiconto che viene portato all'approvazione dell'assemblea non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi, ma un atto con il quale l'obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti sì che vi sono delle regole minime che debbono essere rispettate. Ed il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale, non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa (Cass. 10153/11) è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile. Pertanto laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo (che deve essere, come detto, un bilancio di 'cassa') che non sia improntato a tali criteri e violi, quindi, i diritti dei condòmini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo (Cass. 10153/11). Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. Inoltre, con il bilancio, devono sempre essere indicati (con possibilità di facile riscontro documentale) la situazione patrimoniale del condominio e gli eventuali residui attivi e passivi, l'esistenza e l'ammontare di fondi di riserva obbligatori (ad esempio l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto del portiere) o deliberati dall'assemblea per particolari motivi (ad esempio fondo di cassa straordinario). Ovviamente la situazione patrimoniale deve rispettare il prospetto approvato nella gestione precedente onde verificare la possibilità di un'eventuale 'scomparsa' di somme di danaro. Il criterio di cassa consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute ed i movimenti del conto corrente bancario intestato al Condominio; a ciascuna voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o bonifico sul/dal conto corrente condominiale. Inoltre, per consentire ai condomini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà indicare ed inviare ad ogni condomino un elenco delle spese sostenute (con data e causale dell'importo) già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione (come spese generali, acqua riscaldamento, ecc.), l'indicazione delle quote incassate dai condomini e quelle ancora da incassare, l'indicazione delle spese ancora da sostenere, le eventuali rimanenze attive (fondi, combustibile ed altro) ed il piano di riparto che indichi per ogni condomino e per ogni categoria di spesa il criterio di riparto e la quota a suo carico. Modalità di predisporre il bilancio previste anche dal legislatore con il novellato art 1130 bis cc. onde la mancanza di tali indicazioni, che conferiscono certezza e chiarezza al bilancio, ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità quali l'omissione o l'alterazione dei dati (ad esempio sugli interessi dei depositi) determina l'illegittimità del bilancio stesso che si estende alla delibera che l'approvi e che sia oggetto di contestazione" (v. Tribunale di Roma, sez. V, 03/10/2017, ud. 02/10/2017, dep. 03/10/2017, n. 18593).

Orbene, nel caso in esame, il rendiconto 2017 oggetto di approvazione con la delibera impugnata appare affetto da significative criticità nulla essendo dato sapere con specifico riguardo alla voce "anticipazioni amministratore".

Il condominio al riguardo si è limitato a sostenere in sede di seconda memoria istruttoria che dalla situazione contabile del 2017 le anticipazioni dell'amministratore in quell'esercizio ammontavano ad euro 3.985,86, per poi chiudere a zero alla fine della gestione.

È tuttavia da considerare che con specifico riguardo a tale voce - che appostata tra le passività dello Stato Patrimoniale, rappresenta un debito dei condomini verso l'amministratore - il convenuto avrebbe dovuto dare evidenza circa il modo ed il tempo in cui si era concretizzato l'intervento finanziario dell'amministratore, precisando in relazione a quali debiti condominiali si era attuato.

Su tale punto tuttavia nulla è stato quanto meno prospettato.

Quanto al bilancio preventivo per l'esercizio 2018, deve premettersi che la stesura di detto documento contabile, poiché finalizzata alla indicazione delle 'spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione', nel rispetto di quanto, sul punto, predicato dall'art. 1135, comma 1, n. 2 c.c., deve ritenersi comunque soggetta al rispetto di parametri oggettivi suscettivi di riscontro e verifica (quali, potrebbero ritenersi, gli esiti finali della gestione del pregresso esercizio ovvero qualsiasi altro elemento suscettivo di obiettivo apprezzamento) di modo che l'onere partecipativo così attribuito a ciascun condomino (che potrebbe essere anche oggetto di coattiva esazione a mezzo della procedura ingiuntiva ex art. 63 disp. att. c.c.) possa ritenersi giustificato in ragione delle effettive necessità gestionali d'interesse comune, comunque insindacabili quanto al merito della relativa scelta.

Nel caso in esame la parte attrice non ha in alcun modo chiarito in quali termini le criticità concernenti il consuntivo 2017 avrebbero potuto incidere sul 2018.

Deve pertanto essere accolta l'impugnativa con esclusivo riguardo alle contestazioni formalizzate nei confronti dell'approvazione del consuntivo anno 2017.

Sono altresì da ritenersi fondate le contestazioni concernenti l'approvazione del punto 5 dell'ordine del giorno avente ad oggetto la nomina a consigliere di tale *omissis*. Sarebbe a tal fine sufficiente rilevare che il predetto, pacificamente non facente parte del condominio, oltre a essere stato proposto in via preventiva, non risulta nemmeno generalizzato.

È comunque da ricordare il contenuto dell'articolo 1130 bis c.c. nella parte in cui prevede che l'assemblea possa nominare "un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini..." con ciò richiedendo specificamente la qualità di condomino quale requisito per la nomina.

Devono infine ritenersi infondate le contestazioni concernenti la concessa autorizzazione alla affissione di una targa da parte della società *omissis*, contestazione questa che è stata formalizzata sul solo presupposto che il regolamento di condominio vieterebbe l'apposizione di targhe.

È in particolare da considerare che tale regolamento non ha natura contrattuale e che, anche nell'ipotesi in cui lo stesso avesse tale natura, la S.C. ha avuto modo di precisare che il valore negoziale può essere attribuito alle sole clausole che limitano i diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o su quelle comuni ovvero che attribuiscono ad alcuni condòmini maggiori diritti rispetto ad altri mentre, se si limitano a disciplinare solo l'uso delle cose comuni, hanno comunque mero valore regolamentare sì che sono modificabili secondo le maggioranze previste dall'art. 1136 cc (Cass. 9877/12).

Inoltre il regolamento che contenga limitazioni ai diritti dei partecipanti al condominio per produrre effetti deve essere accettato (circostanza che si verifica solo se il condòmino abbia partecipato alla sua redazione ovvero se lo abbia espressamente accettato al momento dell'acquisto della sua unità con richiamo, nell'atto, delle clausole limitative o del contenuto del regolamento stesso) ovvero deve essere opponibile (Cass. SSUU 2546/94) cioè, stante la mancata attuazione della norma che prevedeva l'istituzione nel registro di cui all'art. 1129 cc ultimo comma, deve essere trascritto ex art. 2643 n.ri 1, 3 e 4 cc presso la conservatoria dei registri immobiliari, trascrizione che integra una pubblicità dichiarativa che consente ai terzi di conoscere gli oneri reali/servitù reciproche poste a carico degli immobili dal regolamento, pesi che devono inoltre essere riportati espressamente nella nota di trascrizione.

Pertanto, laddove venga approvato un regolamento che contenga clausole limitative dei diritti dei partecipanti, solo l'unanime consenso rende valida ed efficace l'approvazione (art. 1138 comma 4 cc).

In particolare anche le limitazioni alla libera apposizione di targhe sui muri comuni o all'installazione di apparecchi condizionatori o antenne su alcune facciate non possono essere approvate a maggioranza in quanto integrano divieti che vengono a gravare, sul diritto di trarre ogni compatibile utilità dai beni comuni, in via ulteriore e più

gravosa rispetto ai generali limiti posti dal legislatore. Ed invero la disciplina dei limiti all'uso più intenso della cosa comune (a tale stregua deve intendersi l'utilizzo dei muri comuni per singole destinazioni individuali) non può che ricavarsi (in assenza di diversa volontà negoziale) dalle norme previste in tema dalla legge quali quelle previste ad esempio dagli artt. 1102, 1120 e 1122 cc che pongono i limiti, da accertare caso per caso, entro i quali si può estrinsecare la libera disponibilità dei beni (comuni e non) e segnatamente i limiti costituiti dal rispetto del decoro, della sicurezza e della statica dell'edificio.

Ne deriva l'infondatezza delle contestazioni formulate sulla sola base del divieto contenuto nel regolamento di condominio dovendo al riguardo essere considerato che la clausola limitativa dell'utilizzo dei muri comuni per l'apposizione di targhe, incidendo sui diritti dei partecipanti senza il loro consenso è affetta da nullità.

In ragione della parziale soccombenza di entrambe le parti ricorrono giusti motivi per compensare fra le parti le spese processuali nella misura di 1/3. I restanti 2/3 (due terzi) vanno posti a carico del condominio in base al criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il tribunale, definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione disattesa, così provvede; annulla la deliberazione assunta dall'assemblea del Condominio *omissis*; rigetta ogni ulteriore o diversa domanda; compensa fra le parti le spese processuali nella misura di un terzo e condanna il Condominio *omissis* al pagamento di 2/3 delle spese di giudizio sostenute da *omissis* che, per l'intero, si liquidano in euro 520,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed in euro 3.800,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

www.LaNuovaProceduraCivile.com

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilaria Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Tafolla (**Genova**), Daphne Tannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovjci (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETARIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**



WWW.LaNUOVA...com