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. 44974/14 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

IMMOBILARE DOLOMITI SRL UNIPERONALE

elettivamente domiciliata in Roma, via Cassia 1821/a, presso lo studio dell'Avv. Rocco Vincenzo Virgallita che la rappresenta e difende con procura in atti

ATTRICE

E

CONSORZIO UNITARIO TORRINO MEZZOCAMMINO

elettivamente domiciliato in Roma, viale Mazzini 11, presso lo studio degli Avv. Federico Mannucci e Valerio Valeri, che lo rappresentano e difendono con procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato l'attrice esponeva quanto segue. Di avere aderito al Consorzio convenuto. Che, in data 28-5-2014, l'assemblea consortile aveva, fra l'altro, approvato il bilancio consuntivo 2013 nonchè il preventivo 2014. Che l'assemblea non si era regolarmente costituita in quanto taluni dei consorziati rappresentavano altri nella misura superiore a quella prevista dallo statuto. Che la delibera di approvazione del consuntivo 2013 era viziata in quanto il bilancio era privo dei necessari requisiti di chiarezza e di intellegibilità (necessari per accertare la verità di un bilancio). Che per gli stessi motivi era viziata anche la delibera di approvazione del preventivo 2014 in quanto i capitoli di spesa erano stati solo genericamente descritti senza indicazione alcuna 'del valore che le opere di urbanizzazione abbiano', di quali siano i lavori connessi alle OOUU ed in cosa differiscano, di quali siano le convenzioni che impongano gli oneri di fideiussione, di quali le 'progettazioni e d.l.' e quali siano le spese generali di gestione e quelle fiscali.

Ciò premesso chiedeva che fosse dichiarata la nullità delle delibere di approvazione del consuntivo 2013, del preventivo 2014 e di quella assunta al punto 3 all'o.d.g, assunte dall'assemblea del Consorzio il 28-5-2014.

Si costituiva il Consorzio convenuto il quale chiedeva, in via preliminare, che il Tribunale adito dichiarasse la propria incompetenza essendo la controversia devoluta in arbitrato a mente dell'art. 28 dello



Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ae4

statuto. Nel merito chiedeva il rigetto dell'avversa domanda perché infondata.

All'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come in atti e, all'udienza del 9.2.2016, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 cpc.

La preliminare eccezione di inammissibilità delle avverse domande perché devolute alla competenza di arbitri, sollevata dal Consorzio, è fondata e merita accoglimento. Non ravvisandosi inoltre motivi per discostarsi da precedente pronunzia di questa Sezione che, allo stato, non risulta essere stata riformata in appello. Ciò nonostante le talora prolisse e generiche note versate da parte attrice a sostegno del proprio assunto che nessuno spunto concreto, segnatamente con riguardo agli allegati sub 11 prodotti da controparte in allegato ai bilanci, hanno fornito relativamente ad esempio all'effettiva mancata realizzazione di singole opere messe a bilancio consuntivo o alla mancata previa messa a disposizione della necessaria documentazione contabile a riscontro (che non può certamente essere inserita tout court a bilancio in sede di approvazione ma deve essere richiesta dal consorziato).

Invero l'art. 28 dello Statuto versato in atti prevede che ogni controversia fra consorziati e consorzio sia devoluta al giudizio di un collegio arbitrale. Quindi la controversia in oggetto, fra Consorzio e consorziati in ordine alla validità di una delibera, rientra fra quelle devolute alla competenza degli arbitri.

Il Consorzio evocato in giudizio è un consorzio di urbanizzazione, che si caratterizza per essere costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e/o dei servizi comuni di una zona residenziale che, non rientrando in nessuna delle categorie tipiche disciplinate dal codice o dalle leggi speciali, è assimilabile in parte ad un'associazione non riconosciuta ed in parte, presentando forti profili di realità, ad un condominio, donde la normativa applicabile, in difetto di disposizioni statutarie, è in parte quella relativa alle associazioni non riconosciute ed in parte quella relativa ai condomini, in particolare quella ritenuta più idonea a disciplinare gli interessi posti a base della controversia per assimilazione del consorzio alle associazioni non riconosciute per cui vale il principio che le delibere dell'assemblea vincolano tutti i membri.

Si ritiene che, stante il profilo di realità, colui che acquista un immobile sito nella zona di operatività del consorzio si inserisce al momento dell'acquisto nel sodalizio, onde beneficiare dei vantaggi offertigli, ed assume una serie di obblighi ricollegati in via immediata e diretta alla proprietà dei singoli cespiti e di quelli eventualmente comuni, legittimamente qualificabili in termini di obbligazioni propter rem (v. Cass. 2877/07) con riferimento non solo alla gestione delle cose e dei



Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ae4

servizi consortili, ma anche alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Onde è pienamente applicabile, laddove non vi sia diversa determinazione statutaria (non accertata nel caso in esame), la compatibile normativa in tema di condominio negli edifici ed in particolare la disposizione di cui all'art.1135 cc in tema di bilancio e di cui all'art. 1137 cc in tema di impugnazione delle delibere.

Ed è sulla base di tale normativa, integrata ove compatibile per identità di ratio da quella societaria, che deve essere risolta la preliminare questione e cioè se la tutela delle modalità di formazione del bilancio preventivo di un consorzio di urbanizzazione effettivamente sia posta a salvaguardia di un diritto indisponibile a mente dell'art. 806 cpc, onde non possa essere oggetto di arbitrato. Ed in particolare occorre verificare se le doglianze sollevate dalle attrici integrino o meno un motivo di nullità delle delibere impugnate sul presupposto che l'interesse –in tal caso- non sarebbe individuale ma collettivo e, quindi, non disponibile.

La giurisprudenza di legittimità ha più volte avuto modo di evidenziare che i casi di nullità delle delibere nei condomini negli edifici, non specificamente disciplinati, costituiscono delle *limitate eccezioni al diverso principio generale* consacrato nell'art. 1137 cc (che disciplina i casi di annullabilità) poiché, diversamente opinando, la vita del condominio verrebbe ad essere oggetto di continue rivisitazioni nel tempo e di conseguenza sarebbe gravata da perenne incertezza nei rapporti fra i partecipanti e con i terzi laddove si consentisse invero di impugnare, senza limiti di tempo, le delibere approvate. Ciò posto si osserva, quindi, che solo nei più gravi i vizi delle delibere possono integrare motivi di nullità come ad esempio in caso di impossibilità o illiceità dell'oggetto di difetto di attribuzioni dell'assemblea, di violazione di norme imperative o di diritti individuali attribuiti dalla legge o dalle convenzioni ai partecipanti (Cass. SSUU 4806/05).

Orbene, nel caso in esame, l'attrice non contesta in concreto l'oggetto del bilancio (seppur ricavabile dalla relazione allegata allo stesso e prodotta in atti nella quale sono descritte, in via generale, le opere da realizzare) sotto i profili dell'impossibilità o dell'illiceità né allega la violazione di una specifica norma imperativa o che la delibera abbia avuto ad oggetto una decisione non devoluta alla competenza dell'assemblea ma *contesta, peraltro genericamente e senza richiedere la documentazione a riscontro delle spese sostenute, solo la modalità procedimentale di formazione dei bilanci* ed in particolare si duole del fatto che vi sarebbe stato un eccesso di deleghe ed *il preventivo (come il consuntivo) non avrebbero indicato in maniera puntuale e dettagliata i capitoli di spesa progettati*. Ma tali doglianze, mancando espressa



Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ae4

indicazione di fatti connotati da illiceità e rimanendo ancorate alla solo non 'specificità delle voci a poste a bilancio' come sopra meglio evidenziato, impingono solo le modalità di formazione del bilancio e, quindi, possono determinare solo un vizio di natura procedimentale in (sottesa) violazione delle prescrizioni in tema; vizio che integra, in ipotesi, un caso di annullabilità delle delibere. Invero, in tema di condominio negli edifici, non sono previste norme in tema di redazione del bilancio preventivo (non applicabile, ratione temporis, al caso in esame la legge 220/12 in relazione al bilancio consuntivo) onde si deve ritenere che è la prassi a regolare la sua formazione (secondo la quale, in linea generale, è correttamente redatto un preventivo che si rifà al predente consuntivo). Ma anche a voler applicare la normativa in tema di società (v. in particolare l'art. 2379 cc) o diversamente opinare nessuna disposizione prevede la sanzione della nullità in ordine in particolare alla violazione del procedimento di formazione del *bilancio preventivo* che ripete la previsione degli anni precedenti e che occorre rilevare, quanto ai criteri di veridicità, si differenzia dal bilancio consuntivo che deve conformarsi ai dati fattuali accaduti e per il quale vi sono espresse previsioni. Né trattasi di un vizio grave idoneo ad incidere sui diritti dei consorziati trattandosi non di atto costitutivo ma di atto gestorio (come anche l'approvazione del consuntivo) dove vige il principio della decisione a maggioranza.

In conclusione non rientrando i vizi lamentati fra quelli idonei a determinare la nullità dell'impugnata delibera e la violazione di diritti indisponibili deve, a mente dell'art. 806 cpc, essere applicata la clausola arbitrale.

A tale conclusione si deve pervenire altresì sul rilievo che non coglie nel segno l'eccezione di nullità della suddetta clausola sollevata da parte attrice tenuto conto delle condivisibili argomentazioni sul punto di parte convenuta, della circostanza che la norma è dettata in tema di società di capitali e non appare –attesa la ratio- applicabile al caso in esame e che la nullità ex art. 34 dlvo 5/03 appare poter essere ravvisata solo in concreto e non in astratto.

E tenuto conto anche del dirimente fatto che, essendo stato dedotto in giudizio un vizio volto ad incidere su di un rapporto plurisoggettivo quale quello costituito dallo statuto (atto di natura negoziale), avrebbero dovuto essere citati in giudizio, come necessari contraddittori, tutti i consorziati per non rendere la sentenza inutiliter data, mentre il Consorzio risulta privo di legittimazione passiva.

Questo Tribunale deve pertanto dichiararsi incompetente per essere la controversia devoluta agli arbitri.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.



Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ae4

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni ulteriore istanza disattesa, dichiara la propria incompetenza in ordine alle domande avanzate da parte attrice per essere queste devolute agli arbitri.

Condanna parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore del convenuto, che si liquidano rispettivamente in complessivi €5500,00 per compensi, oltre IVA, CPA e spese generali.

Roma 16.5.2016

Il Giudice
Dott. Roberto Ghiron



Firmato Da: GHIRON ROBERTO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: ae4