



Tribunale Ordinario di Tempio Pausania
VERBALE DI UDIENZA DEL 06/06/2018

Oggi **06/06/2018**, innanzi al Giudice dott. Carlo Barile, sono comparsi:

Per E. C. e per A. M. V. A. l'avv. SOLA VITO

Per CONDOMINIO R. L. V. l'avv. F. R.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni riportandosi a quelle già rassegnate in atti, da intendersi qui integralmente riportate e trascritte.

I procuratori delle parti rinunziano a presenziare alla lettura del dispositivo.

il Giudice

Dopo la discussione orale si ritira in camera di consiglio, e all'esito pronuncia la seguente sentenza dandone lettura, ai sensi dell'art. 281*sexies* cod. proc. civ.

Il Giudice
Carlo Barile





**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
SEZIONE CIVILE**

All'udienza del 6 giugno 2018 il Giudice dott. Carlo Barile ha pronunciato, dandone lettura ai sensi dell'art. 281sexies cod. proc. civ., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2158 R.G.A.C. dell'anno 2017 promossa

DA

ETNA CARLO (C.F. 00000000000) e **ARUBA MARIO VITO** (C.F. 00000000000), con il patrocinio dell'avv. SOLA VITO in virtù di procura in atti, elettivamente domiciliati in VIA UGO DE CAROLIS 31 ROMA presso il difensore avv. SOLA VITO

PARTE ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO RUCIONE LUVE (C.F. 00000000000), in persona dell'amministratore pro tempore con il patrocinio dell'avv. FELICE RATTI, in virtù di procura in atti elettivamente domiciliato in VIA ... OLBIA presso il difensore avv. FELICE RATTI

PARTE CONVENUTA

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato CARLO ETNA e ARUBA MARIO VITO ha impugnato la deliberazione adottata dall'assemblea del condominio tenutasi in data 19.11.2016 e in data 22 luglio 2017 esponendo che: il punto 1 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 19 novembre 2016 è annullabile per mancanza del quorum di cui all'art. 1136 c.c. in quanto raggiunto per mezzo di deleghe genericamente acquisite e in contrasto con quanto previsto dal regolamento di Condominio; la delibera assembleare del 22 luglio 2017 è altresì da annullare in quanto approvata con il voto di un condomino che rappresentava per delega un numero di condomini maggiore rispetto a quanto consentito dal regolamento di condominio.

Parte attrice ha chiesto quindi l'annullamento delle delibere e la condanna del Condominio alle spese di giudizio con distrazione in favore del difensore.

Si è costituito il Condominio RUCIONE LUVE il quale ha eccepito: la tardività dell'impugnazione della delibera del 19.11.2016 in quanto la mediazione si è conclusa in data 31.01.2017 e la causa è stata iscritta al ruolo in data 30.10.2017; l'infondatezza della domanda attorea in relazione alla delibera del 22.07.2017 in quanto il regolamento del condominio è stato disapplicato sin dall'origine in relazione alla parte in cui prevede il numero massimo di deleghe che un singolo condomino può conferire.



Ha chiesto quindi di dichiarare inammissibile la domanda degli attori per decadenza dal diritto in relazione alla prima assemblea e di accertare la validità della deliberazione della seconda assemblea.

La causa è stata istruita documentalmente e rinviata all'odierna udienza per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c.

La domanda è fondata e merita accoglimento.

Va innanzitutto esaminata l'eccezione di tardività dell'impugnazione della delibera del 19.11.2016 formulata da parte convenuta.

Ebbene va innanzitutto rilevato che ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 28/2010 "*Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'articolo 128-bis del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, per le materie ivi regolate. L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale.*"

E' evidente che nel caso di specie (avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera condominiale) la domanda di mediazione costituiva una condizione di procedibilità della domanda.

Ciò precisato, il comma 6 dell'articolo 5 del D.lgs. 28/2010 stabilisce che "*dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale*", aggiungendo che, "*dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo*".

Ebbene nel caso di specie parte convenuta afferma che il ricorrente non ha tempestivamente introdotto la domanda giudiziale (in relazione all'assemblea del 19.11.2016) essendo decorsi più di trenta giorni dal momento in cui il tentativo di mediazione è fallito (31.01.2017).

Ebbene tale eccezione non può essere accolta in quanto nelle more tra l'assemblea del novembre del 2016 e quella del gennaio del 2017 c'era stata un'ulteriore assemblea condominiale (in data 20 gennaio 2017) che aveva annullato il punto n. 1 della delibera del 2016 e quindi era venuto meno l'interesse a proporre la domanda giudiziale.

La delibera del 20.01.2017, tuttavia, è stata a sua volta annullata dalla delibera (tempestivamente impugnata) del 22.07.2017 che dunque ha ripristinato il deliberato del novembre del 2016, facendo riemergere l'interesse ad impugnare anche quella delibera da parte degli odierni oppositori.

Rilevato dunque che per impugnare una delibera assembleare occorre che vi sia un effettivo pregiudizio (mancante nel caso di specie al momento del fallimento del tentativo di obbligatorio di mediazione) l'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione per tardività della stessa deve essere rigettata.



Ed infatti la Cassazione con sentenza n. 11214/2013 ha affermato che "l'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio."

Ciò precisato in merito all'eccezione di tardività della domanda e venendo al merito va osservato quanto segue. In relazione alla delibera del 19.11.2016 parte attrice deduce l'illegittimità della stessa in quanto l'approvazione del punto n. 1 dell'ordine del giorno è stato approvato con l'acquisizione di deleghe che, non esistenti al momento della seduta assembleare, sono state successivamente acquisite.

Ebbene tale doglianza merita accoglimento.

Ed infatti dalla lettura del verbale emerge che all'inizio dell'assemblea non sussisteva la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. per l'approvazione del punto posto all'ordine del giorno.

Successivamente, sempre dalla lettura del verbale, emerge che "tutti i presenti si sono adoperati all'unanimità anche per i loro delegati per raccogliere ulteriori deleghe e deliberare il punto n.1".

Come affermato dalla Cassazione con sentenza n. 18754/2016 "ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c., il verbale della assemblea di condominio deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali."

Dunque il verbale è privo dei requisiti formali necessari per la piena regolarità dello stesso.

Nulla si evince, infatti circa il nominativo dei condomini che hanno conferito le ulteriori deleghe ed i loro millesimi (Cass. SS.UU. n. 4806 del 07.03.2005) e dunque nulla si evince dal verbale per la verifica della regolarità delle deleghe con relativa ammissione solo dei condomini in possesso di deleghe scritte, così come previsto dal regolamento del condominio.

La delibera di cui al punto n. 1 dell'assemblea del 19.11.2016 non è stata adottata con le maggioranze previste dalla legge e dunque la stessa, in relazione a tale punto, va annullata.

Anche la delibera del 22 luglio 2017 deve essere annullata.

Ed infatti a tale assemblea la condomina L. C. rappresentava per delega 7 condomini in contrasto con quanto previsto dall'articolo 10 del Regolamento di Condominio (prodotto da parte attrice).

A tal proposito va rilevato che "la clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente, sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della delibera (Cass.8015/2017).

Alla luce di tali motivazioni anche la delibera del 22.07.2017 in quanto approvata con il voto di un condomino avente un numero di deleghe maggiore rispetto a quanto previsto dal regolamento di condominio deve essere annullata.



Sentenza n. 165/2018 pubbl. il 06/06/2018
RG n. 2158/2017
Repert. n. 554/2018 del 07/06/2018

Le spese di lite seguono la soccombenza e pertanto quelle sostenute dall'attore, come liquidate in dispositivo secondo i criteri e nella misura di cui al D.M. n. 55/14, avuto riguardo al valore della causa ed all'attività effettivamente svolta, vanno poste a carico del convenuto con distrazione in favore dell'avvocato Vito Sola dichiaratosi antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale di Tempio Pausania, definitivamente pronunciando nella causa come in atti proposta, respinta ogni altra istanza, difesa ed eccezione delle parti, così provvede:

- 1) accoglie la domanda e per l'effetto annulla la delibera del Condominio R. L. V. ... del 19.11.2016 limitatamente al punto n.1 nonché la delibera del Condominio R. L. V. ... del 22.07.2017;
- 2) condanna il Condominio R. L. V. ..., in persona del legale rappresentante pro tempore, al rimborso in favore degli attori delle spese del giudizio che liquida in complessivi € 3.033,90 di cui 533,90 per spese ed euro 2.500,00 per compensi oltre rimborso spese generali (15% sul compenso), CPA ed IVA come per legge con distrazione in favore dell'avvocato Vito Sola, procuratore antistatario.

Il Giudice
Carlo Barile

