



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA

in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Simona Modolo, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 128 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2012, assunta in decisione all'udienza del 23 gennaio 2014 e vertente

TRA

CONDOMINIO [REDACTED], in persona del leg.rapp.p.t. [REDACTED], non in proprio ma quale società di gestione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] CNODOMINIO [REDACTED] di [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] del foro di [REDACTED] ed elettivamente domiciliato il suo studio in [REDACTED] alla Via [REDACTED], per delega a margine del ricorso introduttivo

*ricorrente*

E

CONDOMINIO [REDACTED], sito in [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore geom. [REDACTED], rappresentato e difeso dagli avv.ti [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in [REDACTED] alla Via [REDACTED] giusta delega a margine della comparsa di costituzione e risposta



*convenuto*

**OGGETTO:** impugnazione delibera condominiale del 3 gennaio 2013

### **CONCLUSIONI**

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 24.1.2014 i procuratori delle parti hanno rassegnato le proprie conclusioni.

Parte ricorrente precisava le conclusioni chiedendo in via pregiudiziale di respingere le eccezioni pregiudiziali e preliminari di controparte e, in caso di accoglimento dell'eccezione di nullità della procura provvedere ai sensi dell'art. 182 cpc assegnando termine perentorio al ricorrente; la sospensione della delibera impugnata; l'ammissione delle istanze istruttorie e il rigetto dell'istanza di produzione documentale avanzata da parte convenuta all'udienza del 13.10.13; nel merito in via principale annullare la delibera condominiale del 3.1.12 e in via subordinate annullare o dichiarare nulle le delibere di cui ai punti 1,2,3,4,5,10,11,12,6,8,9 del 3.1.12; in punto spese condannare controparte ex art. 96 quantomeno ultimo comma cpc e in subordine mediante liquidazione d'ufficio, con vittoria di spese di lite.

Parte convenuta precisava le conclusioni chiedendo di rilevare la nullità della procura conferita all'avv. [REDACTED] e per l'effetto dichiarare il ricorso inammissibile, in subordine ammettere le produzioni documentali richieste all'udienza del 13.10.13 e per l'effetto dato atto che l'assemblea del condominio ha approvato il consuntivo delle spese di gestione ordinarie e straordinarie 2012/12, dichiarare la cessazione della materia del contendere; in via di ulteriore subordine ammettere le istanze istruttorie di cui alla memoria 17.10.10 relativamente alle prove per interello e testi; nel merito in ogni caso respingere le domande di parte ricorrente, con vittoria di spese di lite.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso 1.2.12 la [REDACTED] e [REDACTED] del condominio agiva in giudizio al fine di impugnare la delibera condominiale del 3.1.13. A sostegno della propria domanda il ricorrente lamenta vizi di convocazione e di costituzione dell'assemblea, errori nel consuntivo 2010/11, insufficienza del quorum deliberativo



in relazione alla nomina dell'amministratore, mancata indicazione del nominativo e dei millesimi dei favorevoli-astenuti-contrari in relazione alla delibera di nomina dei consiglieri e di approvazione del preventivo 2011/12, indeterminatezza del preventivo 2011/12, indeterminatezza nel criterio di calcolo degli interessi, indeterminatezza dell'oggetto della delibera di richiesta di pagamento delle rate, carenza di preventiva indicazione all'o.d.g. per le delibere relative all'approvazione di lavori straordinari ed al portierato; indeterminatezza delle delibere relative alla vertenza [REDACTED], alla vertenza [REDACTED] ed in punto [REDACTED]

Il Condominio si costituiva in giudizio rilevando innanzitutto la presenza di clausola compromissoria con conseguente improponibilità della domanda avanti l'autorità giudiziaria ordinaria, nonché la nullità della procura conferita da una società di gestione in nome e per conto della multiproprietà in quanto non risulta prodotto il verbale di assemblea con cui la multiproprietà conferiva il mandato alla [REDACTED] [REDACTED] che l'assemblea veniva ritualmente convocata in I e II convocazione e che era validamente costituita stante la presenza di 60 persone pari a 697,836/1000 con espressa indicazione dei nominativi e dei millesimi di competenza e delle deleghe; che il consuntivo 2010/11 è corretto, salvo forse un errore pari al 2,28%; che la nomina dell'amministratore non veniva approvata per mancanza del quorum e che rimaneva in carica il precedente amministratore in prorogatio; che il regolamento non prevede i consiglieri di condominio e che pertanto non vi sono particolari formalità di nomina; che la documentazione condominiale era a disposizione dei condomini; che il preventivo 2011/12 era allegato in copia alla convocazione dell'assemblea; che vi è indicazione precisa dei condomini che hanno votato contro l'approvazione del preventivo 2011/12; che il metodo di calcolo degli interessi è analogo a quello di cui all'art. 3 comma 2 Reg.Compensorio e che l'assemblea decideva di adottare tale metodo di calcolo dalla gestione 2011/12 mentre per il periodo precedente si sarebbero applicati gli interessi legali di mora stabiliti dall'assemblea del 31.10.93; che la leg.rapp. di [REDACTED] si allontanava dall'assemblea quando si discuteva il punto relativo ai mancati pagamenti della multiproprietà ma che, in ogni caso, non vi era delibera sul punto; che i lavori straordinari sono quelli imposti dal Tribunale di [REDACTED] ed opere ad essi conseguenti; che la riassunzione del portiere sig. [REDACTED] è disposta da ordine dell'Autorità Giudiziaria; che per la vertenza [REDACTED] l'avv. [REDACTED] si è limitata a riferire sull'andamento del contenzioso; che per la vertenza



██████████ l'assemblea si limitava a valutare la possibilità di intraprendere una transazione; che per ██████████ l'assemblea si limitava a chiedere di chiudere al meglio le vertenze in corso; che in molti casi il ricorrente non ha alcun interesse all'annullamento delle delibere.

All'udienza del 10.5.12 il Giudice concedeva alle parti i termini di cui all'art. 183 u.c. c.p.c. All'esito di tali memorie, il Giudice respingeva le istanze istruttorie e fissava udienza di precisazione delle conclusioni al 12.2.13 in punto eccezione pregiudiziale relativa alla difetto di competenza per presenza di clausola compromissoria a cui seguiva il deposito di note conclusionali e discussione orale all'udienza del 9.5.13.

Il Giudice pronunciava sentenza parziale n. 237/13 rigettando l'eccezione pregiudiziale e rimettendo la causa in trattazione all'udienza del 10.10.13. A tale udienza le parti insistevano sulle istanze istruttorie già formulate e parte convenuta chiedeva l'autorizzazione al deposito di documenti. Il Giudice fissava udienza di precisazione delle conclusioni rigettando le istanze istruttorie e riservando la decisione circa l'ammissibilità dei documenti richiesti da parte convenuta unitamente al merito. All'udienza del 23.1.14 le parti precisavano le conclusioni e, nel rispetto dei termini all'uopo concessi, depositavano note conclusionali e di replica.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Oggetto della presente controversia è l'impugnazione della delibera del 3.1.12.

\*

##### *Sulla nullità della procura alle liti*

La ricorrente è una società di gestione e non un condominio. Essa ha la rappresentanza dei tutti i comproprietari e può agire in giudizio in forza dell'art. 29 comma 5 atto rogito ██████████, prodotto agli atti sub. 5, senza necessità di apposita delibera assembleare.

L'eccezione di nullità della procura alle liti andrà respinta.

\*

##### *Sulla richiesta di produzioni documentali avanzate all'udienza del 13.10.13*



Rilevato che parte convenuta all'udienza del 13.10.13 chiedeva l'autorizzazione al deposito del verbale dell'assemblea del 8.12.12; che tale assemblea aveva luogo dopo la scadenza dei termini di cui all'art. 183 uc cpc e ritenuto pertanto che il verbale non potesse essere prodotto in tale sede; rilevato che dopo la formazione del documento *de quo* si tenevano le udienze del 12.2.13 e del 9.5.13, nel corso delle quali il convenuto non chiedeva di poter produrre il documento *de quo*; rilevato che tali udienze erano fissate la prima per la precisazione delle conclusioni e la seconda per discussione orale in merito all'eccezione pregiudiziale circa la presenza di clausola compromissoria; rilevato che la prima udienza di trattazione, dopo la pronuncia della sentenza parziale, si teneva in data 13.10.13 e che in tale occasione la parte convenuta effettivamente richiedeva di poter produrre il verbale dell'assemblea del 8.12.12; ritenuto che prima di tale udienza non vi era necessità per il difensore del convenuto di attivarsi per la richiesta di produzione di un documento di formazione successiva allo spirare delle preclusioni istruttorie, in quanto l'esigenza di svolgere detta attività processuale si manifestava solo con la remissione della causa in trattazione dopo la pronuncia della sentenza parziale (Cass. 23561/11, 4841/12); tutto ciò premesso il verbale dell'assemblea del 8.12.12 potrà pertanto essere utilizzato ai fini della decisione.

Rilevato che all'udienza del 13.10.13 parte ricorrente chiedeva di poter produrre i documenti portanti i numeri da 48 a 51; ritenuto che i documenti di cui ai numeri 48-49-51 di parte ricorrente siano di formazione successiva all'udienza del 9.5.14; rilevato che il documento n. 50 ha ad oggetto una raccomandata datata 23.4.14, di epoca antecedente l'udienza del 9.5.13, di cui non è provata la data di ricevimento; ritenuto pertanto che non è stata fornita dal ricorrente la prova che tale raccomandata sia stata ricevuta in data successiva al 9.5.13; tutto ciò premesso i documenti 48-49-50 sono utilizzabili ai fini della decisione mentre il documento 51 non è utilizzabile.

\*

### *Sul merito*

Parte convenuta afferma che con delibera 8.12.12 il Condominio convenuto abbia approvato nuovamente quanto già deliberato nell'assemblea del 3.1.13.

Ritenuta applicabile alle assemblee condominiali la normativa di cui all'art. 2377 c.c. prevista per le deliberazioni delle società commerciali (C.Cass. 10445/98)



secondo cui vi è cessazione della materia del contendere ogni qual volta una delibera condominiale successiva delibere sugli stessi argomenti oggetto di impugnazione, occorre verificare se vi sia identità o somiglianza tra i punti posti all'o.d.g. della delibera ivi impugnata e della successiva delibera del 8.12.12.

Si procede pertanto al confronto dei singoli punti posti all'o.d.g. della delibera 3.1.12 ed oggetto di impugnazione con le delibere del 8.12.12:

1. approvazione consuntivo 2010/11: la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto in quanto approva il consuntivo dell'anno successivo (ossia il consuntivo 2011/12) ma non quello del 2010/11, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;

2. nomina amministratore: l'amministratore deve essere votato ogni anno dall'assemblea, non può pertanto dirsi che la nomina per la gestione successiva costituisca annullamento e sostituzione della delibera relativa alla gestione precedente; non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;

3. nomina consiglieri: situazione analoga alla nomina dell'amministratore;

4. approvazione preventivo 2011/12 e calcolo interessi: la delibera del 8.12.12 pone all'o.d.g. l'approvazione del consuntivo 2011/12 e non del preventivo, non vi è pertanto identità di delibere e sul punto non vi è cessazione della materia del contendere;

5. richiesta rate [REDACTED]: la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;

6. vertenza [REDACTED]: la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;

8. vertenza [REDACTED]: la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;

9. avv. [REDACTED]: la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;

10. lavori straordinari: la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;



11. [REDACTED] la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere;

12. portierato: la delibera dell'8.12.12 non verte su tale punto, non vi è pertanto cessazione della materia del contendere.

Si ritiene, alla luce di quanto sopra, che non vi sia cessazione della materia del contendere su nessun punto di impugnazione.

\*

Il verbale dell'assemblea del 3.1.12 riporta il nominativo dei condomini e dei relativi millesimi, con indicazione di eventuali deleghe (doc. 8 di parte ricorrente).

Il verbale indica inoltre che l'assemblea di prima convocazione andava deserta. Trattandosi di assemblea anteriore all'entrata in vigore della c.d. riforma del condominio (L. 220/2012), l'amministratore non aveva l'obbligo di verbalizzazione dell'assemblea deserta ed era sufficiente la dichiarazione di tale evento nel verbale dell'assemblea di seconda convocazione e la verifica dell'avvenuta convocazione (nel caso di specie contestuale per entrambe le assemblee di prima e seconda convocazione). Su detti punti non si ravvedono motivi di annullamento.

Per quanto riguarda gli asseriti vizi di convocazione, il ricorrente indica genericamente che vi siano condomini non regolarmente convocati. Sebbene si ritenga che ogni condomino assente o dissenziente abbia interesse all'annullamento della delibera senza che ciò sia subordinato alla deduzione o alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 110 cpc, come condizione dell'azione di annullamento costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (Cass. 2999/2010), e sebbene si ritenga che sia onere del condominio fornire la prova che tutti i condomini siano stati tempestivamente convocati, si ritiene anche che gravi sul ricorrente dimostrare gli eventuali vizi di convocazione in modo meno generico. Nel caso in esame infatti il condominio produceva in giudizio la distinta delle raccomandate inviate ai condomini per la convocazione all'assemblea (doc. 4). Parte ricorrente avrebbe dovuto indicare con maggior precisione quale condomino non risultasse convocato affinché l'amministratore potesse fornire la prova della convocazione. Si ritiene che non sia onere dell'amministratore produrre al momento



dell'assemblea tutti i certificati anagrafici dei condomini per verificare l'esattezza dell'indirizzo di invio della raccomandata né produrre tutte le cartoline di ritorno delle stesse (le quali peraltro potrebbero non essere ancora pervenute al mittente). La contestazione avanzata da parte ricorrente sul punto si ritiene generica ed andrà respinta.

\*

1. approvazione consuntivo 2010/11: si rileva innanzitutto che la verbalizzazione riporta il nominativo dei contrari ed il totale dei millesimi dei favorevoli e quindi, confrontando tali dati con l'elenco dei presenti e dei relativi millesimi, è possibile conteggiare esattamente sia le teste che il totale dei millesimi dei contrari. Il verbale riporta inoltre con precisione chi lasciava l'assemblea con indicazione dell'orario e della fase di discussione rendendo possibile tener conto di tale ingresso o allontanamento al fine del computo dei millesimi e delle teste.

In punto inesattezza delle somme imputate a debito della ricorrente, è onere del ricorrente produrre in giudizio la documentazione attestante tutte le somme versate al fine di permettere il controllo della correttezza di quanto indicato nel rendiconto (il doc. 43 non è sufficiente a tal fine); il condominio indicava soltanto, genericamente, alcuni errori, peraltro ascrivibili al precedente rendiconto 2009/10 di cui non è dato sapere se è vi è stata impugnazione della relativa delibera.

Sul punto la domanda di annullamento andrà respinta.

\*

2. nomina amministratore: non vi è stata delibera ma mera presa d'atto della *prorogatio* in capo al precedente amministratore [REDACTED]; i favorevoli alla nomina dell'amministratore erano 406,1 millesimi, ossia una maggioranza insufficiente per tale tipo di deliberazione (art. 1136 c.c.), pertanto la proroga del precedente amministratore era la normale conseguenza. Non trattandosi di vera e propria delibera non può procedersi alla sua impugnazione.

\*

3. nomina consiglieri: nel caso in cui il regolamento di condominio non preveda espressamente la nomina dei consiglieri, tale figura può essere istituita dall'assemblea con apposita delibera. In ogni caso, la maggioranza sufficiente per la nomina è quella



indicata dal terzo comma dell'art. 1136 c.c. (in sostanza in prima convocazione la maggioranza degli intervenuti e 500 millesimi, mentre in seconda convocazione 1/3 dei condomini che rappresenti almeno 1/3 dei millesimi). Nella delibera in esame non è stato verbalizzato il numero di condomini favorevoli ma soltanto il totale complessivo dei millesimi raggiunti: in tal modo non è possibile verificare il numero delle teste. Tale rilievo rende superflua la verifica circa l'esistenza di una delibera volta alla costituzione del consiglio dei consiglieri. La delibera sul punto appare pertanto annullabile.

\*

4. approvazione preventivo 2011/12 e calcolo interessi: il rendiconto preventivo veniva allegato alla convocazione assembleare (fatto non contestato da parte ricorrente). Sebbene la delibera con indichi espressamente l'importo complessivo del preventivo approvato, esso è desumibile dal preventivo allegato all'atto di convocazione. Parte convenuta afferma che le pezze giustificative relative al bilancio preventivo erano disponibili presso l'amministratore, mentre parte ricorrente si limita genericamente ad asserire che l'atteggiamento dell'amministratore era ostruzionistico, senza allegare alcun fatto a sostegno della tesi per cui non fosse stato effettivamente possibile prendere visione dei documenti contabili, né alcuna istanza istruttoria veniva formulata in tal senso.

Nel verbale vi è precisa indicazione dei contrari e, pertanto, è verificabile sia il numero di teste che il numero di millesimi, attraverso l'elenco dei partecipanti, in proprio o per delega, e l'indicazione dei relativi millesimi.

Per quanto riguarda l'acconto esso risulta evidenziato nel preventivo come "fondo cassa".

Per quanto riguarda gli interessi moratori, l'assemblea conferisce mero mandato all'amministratore di determinare la metodologia di calcolo degli interessi di mora da applicarsi per la gestione in corso e le prossime, da approvarsi ad una successiva assemblea, e mantiene gli interessi di mora al tasso corrente per gli esercizi precedenti, ossia al tasso correntemente applicato, pari al tasso ufficiale di sconto maggiorato del 5%, come previsto dall'art. 13 comma 2 reg.compensorio. Non vi è pertanto una vera e propria delibera in quanto il nuovo criterio dovrà essere approvato da una successiva delibera assembleare e, per il resto, si mantiene nelle more la norma regolamentare sino



ad ora in uso (revocata dalla deliberazione del 1993 ma ripristinata dalla prassi condominiale).

Tale punto di impugnazione andrà rigettato.

\*

5. richiesta rate [REDACTED]: non vi è delibera ma mero incarico all'amministratore di vagliare nuove possibili soluzioni per la riscossione dei crediti del condominio verso la [REDACTED]; tali eventuali nuove soluzioni dovranno essere oggetto di diversa e successiva delibera; non trattandosi di vera e propria delibera non può procedersi alla sua impugnazione.

\*

6. vertenza [REDACTED]: non vi è delibera ma mera illustrazione dello stato della controversia in corso. Non trattandosi di vera e propria delibera non può procedersi alla sua impugnazione.

\*

8. vertenza [REDACTED]: non vi è delibera ma mera indicazione circa la prosecuzione della controversia; ogni eventuale e futura soluzione transattiva dovrà essere oggetto di successiva delibera; non trattandosi di vera e propria delibera non può procedersi alla sua impugnazione.

\*

9. [REDACTED]: non vi è delibera ma mera indicazione circa la prosecuzione delle trattative; ogni eventuale e futura soluzione transattiva dovrà essere oggetto di successiva delibera; non trattandosi di vera e propria delibera non può procedersi alla sua impugnazione.

\*

10. lavori straordinari: non vi è delibera ma mera illustrazione dello stato di fatto; non trattandosi di vera e propria delibera non può procedersi alla sua impugnazione.

\*



11. [REDACTED] non vi è delibera ma mera indicazione circa la prosecuzione delle trattative; ogni eventuale e futura soluzione transattiva dovrà essere oggetto di successiva delibera; non trattandosi di vera e propria delibera non può procedersi alla sua impugnazione.

\*

12. [REDACTED] non vi è delibera stante il mancato raggiungimento della maggioranza. Non può impugnarsi una proposta non approvata.

\*

*Sulla domanda ex art. 96 cpc*

Stante la quasi totale soccombenza di parte ricorrente non potrà trovare accoglimento la domanda da questi formulata ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

\*

Stante la vittoria di parte ricorrente su un solo motivo di impugnazione, le spese di lite saranno compensate in misura di 1/12 della somma liquidata e per il resto poste a carico di parte ricorrente.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza rigettata:

1. Annulla la delibera di cui al punto 3 dell'o.d.g. relativa alla nomina dei consiglieri;
2. Respinge le domande di annullamento e/o dichiarazione di nullità degli altri punti della delibera assembleare impugnata;
3. Liquidata le spese di lite in euro [REDACTED] oltre rimborso forfettario 15%, oltre IVA e c.p.a.. Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite a favore di parte convenuta per la quota di 11/12 delle spese liquidate.

Così deciso in Aosta, li 24 giugno 2014.

Il giudice designato  
(*Simona Modolo*)

