

N. 1592/2025 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luigina Tiziana Marganella, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 1592/2025 r.g. promossa da:

M. A. (C.F. ...) elettivamente domiciliata al C.so ... n. ... presso lo studio dell'Avv. F. N. che la rappresenta e difende giusta procura in atti,

PARTE ATTRICE

contro

CONDOMINIO (C.F. ...) elettivamente domiciliato in ... al Viale ... n. ... presso lo studio dell'Avv. D. M. V. che lo rappresenta difende giusta procura in atti,

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare

CONCLUSIONI: Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra M. A. proprietaria di unità immobiliare all'interno del Condominio denominato "...", alla ... n. ... in ... (...) conveniva in giudizio il Condominio "... per sentire accogliere le seguenti conclusioni: *"1. Previa sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera emessa il 24/04/2025 dall'assemblea ordinaria dei condomini del condominio "... di via ... n. ..., relativamente al punto n. 4; 2. In via principale, accertare che la delibera emessa il 24/04/2025 dall'assemblea ordinaria dei condomini del condominio "... di via ... n. ..., relativamente al punto n. 4, è viziata e, quindi, annullabile, per insufficienza del quorum*



deliberativo ai fini della nomina e/o conferma dell'amministratore, ai sensi degli artt. 1136, 4°co. nonché per mancata presentazione di preventivo ex art. 1129, n. 8 cc e, per l'effetto; 3. annullare la delibera emessa il 24/04/2025 dall'assemblea ordinaria dei condomini del condominio "... di via ... n. ..., relativamente al punto n. 4. Con vittoria di spese e competenze di causa, anche con riferimento a quelle dell'istaurando procedimento di mediazione".

2. A sostegno delle proprie ragioni rappresentava che, tra i punti all'ordine del giorno, al n. 4, era prevista la "nomina/riconferma dell'amministratore e relativo compenso" e che in tale sede l'assemblea deliberava la riconferma dell'amministratore in carica. L'attrice, presente all'assemblea, votava contro la riconferma, rilevando tuttavia che dal verbale risultava indicata come maggioranza una quota pari a soli 450,60 millesimi. Deduceva, inoltre, che di tali millesimi, 78,4 erano riferiti alla condomina B. D'A., la quale, sebbene indicata come delegata di altri due condomini, non era rimasta presente per l'intera durata dell'assemblea. Pertanto, assumeva l'illegittimità della delibera impugnata per vizio procedimentale e violazione dell'art. 1136, comma 2 cc, evidenziando che, ai fini della nomina o conferma dell'amministratore, è sempre richiesta la maggioranza qualificata, ossia il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, rappresentanti almeno la metà del valore dell'edificio.

3. Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "1) *IN VIA PRELIMINARE, accertare e dichiarare la propria incompetenza per valore essendo la causa de qua di valore inferiore a € 1.100,00, in quanto il Giudice competente per valore è il Giudice di Pace di Pescara con ogni conseguente condanna della parte attrice anche alla refusione delle competenze di lite in favore del Condominio convenuto; 2) IN VIA ULTERIORMENTE PRELIMINARE, accertare e dichiarare la CARENZA d'INTERESSE ad AGIRE della parte attrice, poiché comunque l'annullamento del punto n. 4 della delibera del 24/04/25, stante anche già l'adesione espressa dall'Amministratore del Condominio con PEC del 22/05/25, non determina alcun risultato utile per la parte attrice, poiché la ... srl resterà comunque Amministratore del Condominio convenuto giusta delibera del 12/12/24, con ogni conseguente condanna della parte attrice alla refusione delle competenze di lite in favore del Condominio convenuto; 3) NEL MERITO, nella denegata ipotesi che l'intestato Giudice non si dichiarasse INCOMPETENTE PER VALORE e/o non ritenesse fondata l'ECCEZIONE DI CARENZA d'INTERESSE ad AGIRE della parte attrice, accertare e dichiarare che l'Amministratore ... srl con PEC del 22/05/25, quindi dopo solo 2 gg dalla notifica dell'atto di citazione, ha comunicato all'Avv. N. F. di aderire all'annullamento del punto 4 della delibera del 24/04/25, rendendo assolutamente inutile quantomeno l'azione giudiziaria*



intrapresa contestualmente alla mediazione obbligatoria solo per ottenere le competenze professionali dell'azione giudiziaria, con ogni conseguente compensazione delle spese di lite”.

4. Concesso il termine per il deposito delle memorie 171 ter, comma 2, c.p.c., la causa veniva istruita documentalmente e discussa all'udienza del 29 ottobre 2025.

5. Dalla documentazione versata in atti e dalle dichiarazioni rese in udienza risulta che il Condominio, con comunicazione PEC inviata all'attrice, ha riconosciuto l'erroneità dell'inserimento, all'ordine del giorno dell'assemblea del 24.04.2025, del punto n. 4 relativo alla “nomina/riconferma dell'amministratore e relativo compenso”, precisando che la nomina dell'amministratore era già stata deliberata con assemblea del 12.12.2024.

6. In sede di discussione, la parte attrice, come da verbale d'udienza del 29 ottobre 2025, ha richiesto che fosse dichiarata la cessazione della materia del contendere, prendendo atto della comunicazione del Condominio circa l'annullamento del punto 4 dell'ordine del giorno, quale decisione ininfluente ai fini decidere.

7. La delibera condominiale rappresenta l'espressione della volontà collegiale manifestata dai condomini. Le deliberazioni assunte dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i partecipanti, anche se dissenzienti nella votazione (art. 1137 c. 1 c.c.) e l'amministratore è tenuto a darvi esecuzione (art. 1130 n. 1 c.c.). L'amministratore non può annullare una delibera condominiale, poiché questa è una facoltà riservata ai condomini che si attivano in tribunale. Se ritiene che una delibera sia viziata, l'amministratore può agire convocando una nuova assemblea per proporre la modifica o la revoca. Nel caso in esame, dunque, la dichiarazione resa dall'amministratore con PEC non produceva effetti caducatori sulla delibera impugnata.

8. Ciononostante, la richiesta espressa dall'attrice all'udienza del 29 ottobre 2025 di dichiarare cessata la materia del contendere, unitamente all'adesione del Condominio, consente di definire il giudizio in tali termini, essendo venuto meno ogni interesse concreto alla prosecuzione del giudizio.

9. Di conseguenza, va dichiarata la cessazione della materia del contendere del presente giudizio.

10. Quanto alle spese, il Tribunale ritiene equo compensarle integralmente tra le parti, considerato che sin dalla proposizione della domanda risultava evidente la carenza di interesse dell'attrice, posto che la nomina dell'amministratore era già stata validamente deliberata in data 12.12.2024, con atto mai impugnato e che l'eventuale annullamento della delibera del 24.04.2025 non avrebbe determinato alcun effetto utile in favore dell'attrice.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- a) dichiara cessata la materia del contendere;
- b) spese di lite integralmente compensate.

Così deciso in Pescara, 13 novembre 2025

Il Giudice

Dott.ssa Luigina Tiziana Marganella

