

N. R.G. 2138/2024



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

FAMIGLIA E ALTRO CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **2138/2024**

tra

M.S.

ATTORE/I

e

CONDOMINIO

CONVENUTO/I

Oggi **27 maggio 2025**, alle ore **10:00**, innanzi al dott. Anna Maria Bertucci Bellafante, sono comparsi: E' presente per il Condominio convenuto l'Avv. L.G., in sostituzione dell'Avv D.P.D.L., la quale impugna e contesta tutto quanto ex adverso dedotto e si riporta in via integrale si propri scritti difensivi chiedendone l'accoglimento.

Con riferimento alla dedotta eccezione di carenza di legittimazione del condomino, nel ribadire come nell'adunanza in oggetto fossero presenti sia il proprietario che l'amministratore unico, e che la delega al sig. C.F. fosse in possesso dell'amministratore del condominio antecedentemente all'apertura del verbale, si osserva che secondo la giurisprudenza prevalente solo il condomino delegante, o colui che si ritenga falsamente rappresentato, sia legittimato a far valere eventuali vizi della delega. Recentemente il Tribunale di Bari, con la sentenza n. 1766/2023, in aderenza a molteplici pronunce della suprema Corte (cfr. Cass. 22958/2022) ha stabilito che un condomino estraneo al rapporto di delega non può impugnare una delibera per vizi relativi alla rappresentanza di un altro condomino.

Per l'attore è presente l'avv. D.M.T.A. il quale si riporta ai propri scritti difensivi, da intendersi qui trascritti e riportati, chiedendo l'accoglimento delle proprie domande con vittoria delle spese di lite e di quelle di mediazione.



Il Giudice

Si da atto della presenza della Dr.ssa M.M.E., ai fini della pratica forense.

il Giudice fa presente che si ritirerà in camera di consiglio per la decisione all'esito della trattazione delle ulteriori cause dell'odierna udienza e autorizza i predetti difensori ad allontanarsi, evidenziando che sarà data lettura della sentenza anche in loro assenza; tornato in udienza all'esito della camera di consiglio il Giudice dott.ssa Bertucci pronuncia ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 2138/2024 r.g., vertente

TRA

S.M. (C.F. ...), rappresentato e difeso dall'Avv. D.M.T.A.

ATTORE/I

E

CONDOMINIO (C.F. ...), in persona dell'Amministratore e l.r.p.t. F.F., rapp.to e difeso dall'Avv. D.P.D.L.

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Preliminarmente, occorre precisare che la presente controversia attiene ad una richiesta di annullamento di una delibera condominiale.

Pertanto, nelle premesse del proprio atto introduttivo, l'istante chiedeva che fosse dichiarata nulla e conseguentemente annullata la delibera assembleare del 15.4.2024 del Condominio per i motivi esposti nelle premesse del proprio atto introduttivo.

Si costituiva il condominio convenuto, il quale si opponeva alle avverse richieste, insistendo per il rigetto della domanda attorea.

Passando ad esaminare gli atti di causa, il giudicante – essendo prettamente documentale – decideva la causa allo stato degli atti.

Andando ad analizzarle le doglianze prospettate dall'istante, si osserva quanto segue.

In ordine all'eccezione circa il vizio di delega ovvero la carenza di legittimazione del condomino –



che avrebbe reso insanabile il relativo vizio -, si segnala che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza (Cfr.: Cass. civ., Sentenza del 07/07/2004, n. 12466; Tribunale di Bari –sez. III civ.- sentenza n.1766 del 09-05-2023).

Invero, gli altri condomini estranei a tale rapporto nulla possono eccepire in merito. Solo se la delibera è impugnata dal soggetto legittimato, essa è annullabile.

Il richiamato Tribunale di Bari ha richiamato – a sua volta – quanto espresso dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite, la quale ha fornito un criterio discretivo, affermando che la nullità è riservata alle ipotesi più radicali, quali le deliberazioni prive di elementi essenziali, quelle con oggetto estraneo alle competenze dell’assemblea e quelle con oggetto illecito; tutti gli altri vizi, invece, comportano mera annullabilità della delibera.

Pertanto, il vizio di annullabilità non è rilevabile d’ufficio essendo legittimato a dedurlo soltanto il soggetto che ha interesse a farlo valere (Cfr.: Cass. civ., sez. II, 30/01/2013, n. 2218; Cass. civ., Sez. II, 07/07/2004, n. 12466).

Per quanto riguarda, invece, la ripartizione delle spese per la mediazione, anche tale eccezione appare infondata, atteso che - da una attenta lettura del bilancio consuntivo - tale voce di spesa viene contabilizzata a parte e all’istante nulla viene addebitato. Inoltre, le critiche mosse, in ordine all’indicazione della predetta spesa come “spese di conservazione”, esse risultano alquanto generiche e nulla dimostrano circa eventuali danni a carico della parte attrice.

Con riferimento alla parte iniziale del verbale, dove viene verbalizzata la presenza di condomini intervenuti, si rinviene anche la circostanza della verifica iniziale delle convocazioni. Le deleghe sono esattamente inserite nello specchio riassuntivo, tranne quella eccepita che - come già chiarito - non è eccepibile dall’istante.

Infine, sulla mancata verbalizzazione delle argomentazioni richiamate nei propri atti ed esposte in assemblea dal ricorrente (dissenziante) circa l’uso improprio dell’acqua e del mancato recupero delle quote dei morosi, deve rilevarsi che tali argomenti non erano presenti nell’ordine del giorno e verosimilmente – attesa la loro rilevanza – si preferiva rimandare a successiva assemblea.

Anche in questo caso, nulla veniva deliberato e – quindi – di nulla può dolersi il premettente.

Inoltre, le questioni - che i condomini vorrebbero che fossero trattate in assemblea – dovrebbero essere inoltrate in maniera formale, in modo da essere allegate alla convocazione e permettere a tutti i condomini di venirne a conoscenza. Così come la modalità dell’uso dell’acqua comune dovrebbe



essere disciplinata da un regolamento condominiale e – in assenza di questo – tramite ricorso al GdP.

Il mancato recupero delle quote condominiale dei condomini morosi rileva esclusivamente ai fini della revoca dell'amministratore da parte del condominio o dal giudice, preventivamente adito.

In guisa che, la domanda deve essere necessariamente disattesa per le argomentazioni testé esposte.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1)- Rigetta la domanda avanzata da M.S. nei confronti del Condominio;
- 2)- Condanna, per l'effetto, M.S. alla refusione delle spese legali in favore di Condominio che liquida in complessivi € 1.700,00, per compenso, oltre a rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge; nonché le spese sostenute per il contributo unificato e le notifiche.

Sentenza esecutiva *ope legis*

Così deciso, Pescara 27.5.2025.

Verbale chiuso alle ore 15:45

Il Giudice

dott.ssa Anna Maria Bertucci Bellafante

