

r.g. ■/2022



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI SULMONA**

In composizione monocratica, nella persona dott.ssa Marta Sarnelli, nella causa civile iscritta al n. ■/2022 R.G., avente ad oggetto opposizione a delibera condominiale e vertente tra

[REDACTED]

- Ricorrente/attore-

E

[REDACTED]

-convenuto -

OGGETTO: opposizione delibera condominiale.

Ha emesso la seguente

SENTENZA

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato, ■■■■■■■■■■ ha proposto opposizione avverso la delibera assembleare del 5.1.2022 nella

quale, è stata revocata la delibera del 31.10.2021 sempre oggetto di impugnazione e sono stati approvati, all'unanimità i bilanci consuntivi 2019/2020-2020/2021, il bilancio preventivo 2021/2022 e di riscaldamento nonché si è proceduto alla nomina dell'amministratore dott. ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■.

Secondo l'attore, la suddetta delibera sarebbe viziata in quanto adottata in violazione dell'art. 35 del regolamento condominiale che non consente un numero di deleghe superiore a tre per la partecipazione all'assemblea.

A sostegno della citata azione, l'attore ha dedotto che:

- È proprietario di un'unità abitativa facente parte del Condominio ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ situato in ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■;
- In data 5.1.2022 presso la sala condominiale si è tenuta, in seconda convocazione, l'assemblea ordinaria dei condomini delle Palazzine ■■■■■■■■■■ alla quale l'attore ■■■■■■■■■■ non ha partecipato e a cui è stato notificato il verbale solo in data 11.1.2022;
- Nell'ambito di tale assemblea si dava atto della impugnazione della precedente delibera assembleare del 31.10.2021 da parte dell'odierno attore innanzi alla camera di conciliazione di Sulmona e, ritenuta fondata la stessa, l'assemblea dapprima deliberava di revocare tutte le delibere approvate in data 31.10.2021 in quanto non validamente approvate, per poi deliberare nuovamente sull'approvazione dei bilanci consuntivi e sulla nomina dell'amministratore;
- La delibera del 5.1.2022, tuttavia, è viziata in quanto adottata in violazione dell'art. 35 del regolamento condominiale dove è previsto che *"ogni condomino ha diritto a farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona anche estranea al condominio che non sia l'amministratore con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione, ma non sono ammesse più di tre deleghe alla stessa persona"*;

- Dal verbale dell'assemblea del 5.1.2022 si evince che erano presenti solo cinque condomini e che trentadue erano presenti per delega senza che fosse indicato quante deleghe avesse ognuno dei condomini;
- L'annullamento della delibera del 5.1.2022 comporta la reviviscenza della delibera del 31.10.2022 la quale, tuttavia, è anch'essa viziata per violazione dell'art. 1136 comma 3 c.c..

In data 28.4.2022 si costituiva il Condominio ■■■■ il quale eccepiva, in via preliminare, l'inammissibilità dell'impugnazione per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione e comunque l'infondatezza della citata azione posto che nel verbale redatto a mano dall'assemblea del 5.1.2022 si evince, nel riquadro delle presenze, l'intervento di 37 condomini su un totale di 60 e tutti con un massimo di tre deleghe ciascuno.

Stante la natura documentale della controversia, con ordinanza del 18.5.2023 la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

In via preliminare, è infondata l'eccezione preliminare di improcedibilità sollevata dal condominio convenuto posto che, nel corso del giudizio, è stato regolarmente espletato il tentativo di mediazione obbligatorio con esito negativo.

Venendo al merito, il presente giudizio ha ad oggetto l'accertamento della illegittimità della delibera del 5.1.2022 perché adottata in violazione dell'art. 35 del regolamento condominiale.

Secondo parte attrice, nel verbale notificato non vi era l'indicazione dei partecipanti all'assemblea e non era possibile verificare il numero delle deleghe conferite ad ognuno dei presenti in spregio all'indicazione del

citato art. 35 che prevede un numero massimo di deleghe di tre per ciascun partecipante.

Orbene, il ricorso è infondato.

Come può evincersi dall'esame del registro delle presenze dell'assemblea del 5.1.2022 (doc. n. 2 costituzione convenuto) erano presenti 13 condomini (o persone esterne rappresentanti i condomini), tutti con un delega di altri condomini nel massimo di tre come prescritto dal citato art. 35 e come può riscontrarsi anche dalle deleghe allegate dallo stesso condominio (doc. n. 3 fascicolo convenuto).

A nulla rileva che nella copia notificata non venga riportato, pedissequamente, l'indicazione di quante deleghe ciascun condomino abbia effettivamente, posto che, vengono espressamente indicati i condomini presenti e quelli con delega (cfr. doc. n. 2 fascicolo parte attrice) e poteva evincersi, dunque, la regolare costituzione dell'assemblea.

Ad ogni modo, l'attore poteva, al fine di verificare la correttezza delle deleghe, chiedere la visione del registro delle assemblee e le deleghe dell'assemblea del 5.1.2022, ma ciò non ha fatto.

Ciò posto, la domanda principale va integralmente rigettata.

La conferma della validità della delibera del 5.1.2022 rende superflua ogni pronuncia sulla legittimità della delibera del 31.10.2021 la quale è stata revocata e non più efficace.

Ai fini delle spese, stante la totale soccombenza, l'attore va condannato al pagamento delle stesse in favore del convenuto.

Sul punto va osservato che, nonostante nel presente giudizio il convenuto condominio abbia prodotto la prova della regolarità della costituzione dell'assemblea e della rappresentazione dei condomini, comunque l'attore non ha inteso conciliare la lite in sede di mediazione e ha proseguito nel presente giudizio.

La liquidazione delle spese di lite, effettuata come in dispositivo, segue i parametri previsti dalla legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sulmona, definitivamente pronunciando sull'opposizione proposta ogni altra domanda, difesa ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- rigetta la domanda proposta da ■■■■■■.
- condanna ■■■■■■ al pagamento, in favore del Condominio ■■■■■■ ■■■■■■ in persona del legale rappresentante pro tempore, delle spese di lite che liquida complessivamente in € 2.906 (valore indeterminabile-complessità bassa, valori minimi per la semplicità delle questioni, fasi studio, introduttiva e decisionale,) oltre iva, cpa, spese forfettarie come per legge.

Sulmona, 19.9.2023

Il Giudice
dott.ssa Marta Sarnelli