

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO  
SEZIONE TERZA CIVILE

IL GIUDICE ISTRUTTORE  
IN FUNZIONE DI GIUDICE UNICO  
DR. GIACOMO OBERTO

SENTENZA

N° 5746/2012

Fasc. RG9994/12

N° \_\_\_\_\_

Cron. \_\_\_\_\_

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 9991/2011 R.G.

Avente ad oggetto (come dichiarato da parte attrice): «Impugnazione di delibera assembleare».

Promossa da:

\_\_\_\_\_ con gli avv.ti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

- ricorrente -

CONTRO

\_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ con gli avv.ti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

- convenuto -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte ricorrente:

«Respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione.

In via cautelare.

Per i motivi illustrati in atti, stante l'impugnativa proposta, provata documentalmente e la sussistenza di evidente pregiudizio nelle more della decisione, sospendere le delibere condominiali assunte dall'assemblea condominiale del Condominio \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_ all'adunanza del giorno 15 marzo 2011 relative ai punti 1), 2), 3), 4), 5).

Nel merito

Per i motivi illustrati in atti accertare la nullità e/o dichiarare l'annullamento delle delibere condominiali assunte dall'assemblea del Condominio [redacted] [redacted], [redacted] [redacted], [redacted] [redacted] nella adunanza del giorno 15 marzo 2011, relative ai punti 1), 2), 3), 4), 5).  
In ogni caso con risarcimento dei danni tutti, vittoria spese di causa e di patrocinio, oltre rimborso forfettario spese generali e addizionali di legge».

Per parte convenuta:

«Piaccia all'Ill.mo Tribunale, *rejectis contrariis*,

A) in via preliminare:

- dichiarare inammissibile il ricorso e, per l'effetto, respingere l'avversaria opposizione e condannare parte ricorrente al pagamento delle spese legali;
- respingere la richiesta di sospensione della delibera assembleare non sussistendo i presupposti di legge e per l'effetto, revocare il provvedimento adottato *inaudita altera parte*;

B) in via istruttoria,

- ammettere interrogatorio formale delle parti, riservando di capitolare, indicare testi (eventualmente tutti i Condomini di cui in seguito per brevità non si riportano i nominativi) e produrre documenti in ragione di eventuali nuove richieste istruttorie avversarie;

- ammettere a testi i Condomini sui capi di prova di cui *sub 1) a sub 21)*.

- nel merito:

- respingere le domande del ricorrente poiché del tutto infondate in fatto ed in diritto, nonché sformite di prova, con ogni più ampia riserva.

In ogni caso con vittoria di spese ed onorari di causa.

*Salvis juribus*».

**CONCISA ESPOSIZIONE  
DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE  
(ARTT. 132, CPV., N. 4, C.P.C. – 118 DISP. ATT. C.P.C.)**

La controversia ha ad oggetto l'impugnativa delle delibere condominiali assunte dall'assemblea condominiale del Condominio [REDACTED] sito in [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], all'adunanza del giorno 15 marzo 2011 relative ai punti 1), 2), 3), 4), 5).

Preliminarmente andrà trattata la questione dell'eccepito difetto di legittimazione attiva del [REDACTED], per via della presenza di un suo delegato in assemblea e per via del voto unanime sul metodo di valutazione dei, e di votazione sui, preventivi presentati alla predetta assemblea.

Ora, a parte il rilievo del carattere meramente procedimentale dell'unico punto su cui l'assemblea si esprime all'unanimità, laddove la concreta scelta avvenne a maggioranza, va considerato che, come affermato dalla decisione di merito confermata da Cass., 29 gennaio 1999, n. 810, «la mancata indicazione nel verbale dell'assemblea degli elementi essenziali al riscontro della validità delle deliberazioni è causa della loro nullità». Trattasi infatti di principio procedimentale d'ordine pubblico, che sopravanza il profilo della semplice annullabilità della delibera contraria (nel merito) alla legge o al regolamento.

Vertendosi in ipotesi di nullità è evidente che l'eccezione di difetto di legittimazione attiva è superata, ben potendo la nullità essere fatta valere da chiunque vi abbia un interesse.

Nel merito reputa questo Tribunale di dover aderire al *rationale* della già citata Cass., n. 810/1999, secondo cui «In tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo, terzo e quarto comma, cod. civ., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi ). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti (oltre che agli assenti), è necessario indicare fin dal momento della espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione. Né mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria la identificazione dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti, soprattutto ove si consideri l'interesse dei partecipanti a valutare l'esistenza di un eventuale conflitto di interessi. Dalla non conformità a legge della omissione della indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio e della

riproduzione di tali elementi nel relativo verbale discende la esclusione della presunzione di validità della delibera assembleare priva di quegli elementi, indispensabili ai fini della verifica della legittima approvazione della delibera stessa, e la cui non veridicità costituisce oggetto dell'onere probatorio del condomino legittimato ad impugnarla».

Ora, come prontamente rilevato da parte ricorrente in memoria 23 novembre 2011, è lo stesso convenuto ad ammettere che per l'identificazione dei votanti favorevoli e contrari si sarebbe dovuto fare riferimento (chissà perché) ad un non meglio precisato foglio allegato. Ha ragione il ricorrente ad affermare che fare rinvio ad un allegato significa svuotare il verbale del suo valore di atto certificativo di quanto avvenuto in assemblea. E' del resto vero che, se l'indicazione dei partecipanti al voto, dei favorevoli e dei contrari fu realizzata contestualmente alla redazione del verbale, essa avrebbe dovuto essere compiuta nel verbale stesso.

A ciò s'aggiunga che, sempre come rilevato da parte ricorrente, il famoso allegato non venne consegnato al ricorrente stesso, il quale ne prese visione solo per effetto della produzione in giudizio fattane da parte convenuta. Ammissione di ciò è contenuta nella lettera dell'amministratore in data 21 aprile 2011, da cui emerge che tale elenco era «consultabile in qualsiasi momento»: esso non era dunque stato inviato ai singoli condomini. E' vero quindi che

l'amministratore non mise i condomini in condizione di conoscere il verbale nella sua interezza.

Non rimarrà pertanto che procedere alla declaratoria di nullità delle delibere per cui è causa.

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

La presente pronuncia è esecutiva *ex lege*, senza alcuna necessità di apposita declaratoria in dispositivo, ai sensi dell'art. 282 c.p.c., così come modificato dall'art. 33, l. 353/90.

P.Q.M.

IL CASO.it

Il Tribunale di Torino, in persona del Giudice Istruttore in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando; sul contraddittorio delle parti; *contrariis reiectis*;

**DICHIARA** la nullità delle delibere condominiali per cui è causa, emesse dall'assemblea del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] nel corso dell'assemblea del giorno 15 marzo 2011, relative ai punti 1), 2), 3), 4), 5);

**CONDANNA** parte convenuta al rimborso in favore della parte  
ricorrente delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi €  
4.819,38, di cui € 319,38 per spese, oltre I.V.A. e C.P.A.

Così deciso in Torino il giorno <sup>2</sup> 7 ottobre 2012, con sentenza depositata  
dal Giudice in Cancelleria a mezzo scritturazione elettronica il giorno <sup>2</sup> 7 ottobre  
2012, in originale, anziché in minuta (secondo quanto invece prescritto dall'art.  
119 disp. att. c.p.c.), giusta quanto disposto dal Presidente del Tribunale con  
suo decreto n. 5/2002.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Paola BOTTO

IL GIUDICE

Depositate in Cancelleria  
Torino ~~2 OTT. 2012~~



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa Paola BOTTO