



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale Ordinario di Trieste

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Gloria Giovanna Carlesso ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3035/2019 promossa da C\*\*\*\*O L\*\*\*\*A s.r.l. con sede in San L\*\*\*\*e al M\*\*\*\*a (NA) via C\*\*\*\*Z 55, rappresentata e difesa dall'avv. A\*\*\*\*o Di S\*\*\*\*o del foro di Napoli ATTRICE  
contro

CONDOMINIO VIA xxxxxxxxxx, in persona dell'P\*\*\*\*o D\*\*\*\*e G\*\*\*\*i.  
rappresentato e difeso dall'avv. A\*\*\*\*i E\*\*\*\*C del Foro di Trieste  
ONVENUTO

avente ad oggetto: M\*\*\*\*A e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali.

CONCLUSIONI: all'udienza del 10 febbraio 2022 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come segue:

PARTE ATTRICE (come da atto di citazione): preliminarmente, stante il fumus boni iuris, sospendere l'efficacia dell'intera delibera assembleare del giorno 29.01.2019 accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera approvata dall'assemblea condominiale

del giorno 29 gennaio 2019 del Condominio di Via Madonnina 15, Trieste nonché la nullità di tutti gli atti ad essa prodromici quali la convocazione e la documentazione contabile ad essa allegata; con vittoria di spese e onorari di causa nonché spese e onorari relativi alla procedura di mediazione con attribuzione alla C\*\*\*\*O L\*\*\*\*A srl fattasi anticipataria oltre spese generali iva e cpa. PARTE CONVENUTA (come da comparsa di risposta): rigettare siccome infondata ogni domanda svolta dalla C\*\*\*\*O L\*\*\*\*A srl nell'atto di citazione. Con inetgrael ristoro di competenze professionali e spese.

### FATTO E DIRITTO

1. Con atto di citazione regolarmente notificato, la C\*\*\*\*O L\*\*\*\*A S.r.l., in persona del suo legale rappresentante, conveniva in giudizio il Condominio di Via xxxxxxxxxxxx n. 15 in Trieste, per sentir annullare e previamente sospendere - la delibera assembleare del giorno 29.01.2019 e, conseguentemente, dichiarare privi di effetto tutti i provvedimenti prodromici (convocazione dell'assemblea e predisposizione dei bilanci). A tal fine, premesso di essere proprietaria di una unità C\*\*\*\*O sita al piano terra, esponeva che con delibera del 29 gennaio 2019 comunicata alla società attrice il 20 febbraio 2019 l'assemblea condominiale aveva approvato il bilancio consuntivo e quello preventivo, confermando nella carica di P\*\*\*\*o la Amministrazione Oggi srl in persona del legale rappresentante xxxx xxxx; che veniva promossa la procedura di mediazione con istanza del 22 marzo 2019, con esito negativo; che le ragioni di invalidità della delibera risiedevano nel fatto che IP\*\*\*\*o xxxxxxxx era stato revocato giudizialmente dalla carica con sentenza della Corte d'Appello n. 370/2011 e pertanto non avrebbe potuto validamente gestire il Condominio neppure come legale rappresentante della società Amministrazione xxxxx srl di cui era l'unico legale rappresentante, e ciò dopo che per un periodo il condominio era stato gestito dalla moglie xxxxxxxxxxxx, di fatto sua mera intermediaria; impugnava comunque la delibera del 29 gennaio 2019 anche per la parte in cui erano stati registrati in bilancio addebiti personali dell'IP\*\*\*\*o che non potevano essere inseriti nel rendiconto di gestione.

2. Costitutosi in giudizio, il CONDOMINIO VIA xxxxxxxxxxxx - TRIESTE,

contestava in fatto e diritto il merito delle avverse pretese, evidenziando in primo luogo la tardività dell'impugnazione, quindi il fatto che dopo la revoca dell'IP\*\*\*\*o xxxxx, erastata nominata amministratrice la signora xxxxxxxxxxxx e successivamente la società Amministrare xxxx srl di cui il geom xxxxxxxxxxxx era legale rappresentante e che entrambe le delibere non erano state impugnate; anche nel 2015 IC\*\*\*\*O L\*\*\*\*A aveva impugnato la delibera del 5 maggio 2015 per le medesime odierne ragioni e il Tribunale di Trieste aveva respinto l'impugnazione con sentenza dell'11 dicembre 2018 n.729; quanto al rendiconto, le spese personali altro non erano che indennità e rimborsi per una pratica straordinaria che IP\*\*\*\*o aveva dovuto affidare al legale (il recupero per via monitoria proprio delle spese non versate dalla condomina Attrice) ed erano previste dall'ANACI come rimborsabili.

3. Respinta la richiesta di sospensione della delibera con ordinanza del 18 febbraio 2020, la causa, sulla base dei documenti prodotti, veniva trattenuta in decisione il 2 maggio 2022 alla scadenza dei termini di deposito di comparse conclusionali e repliche

4. La domanda è fondata.

4.1. Va preliminarmente rigettata l'eccezione di impugnazione tardiva: IC\*\*\*\*O L\*\*\*\*A, infatti, non risulta essere stata presente all'assemblea del 29 gennaio 2019 per cui il termine di trenta giorni per impugnare la delibera condominiale previsto dall'art. 1109 cod. civ. decorre dalla data della comunicazione, che il Condominio avrebbe dovuto provare essere stata anteriore al 20 febbraio 2019, data in cui IC\*\*\*\*O L\*\*\*\*A asserisce di averne avuto conoscenza, proponendo dunque il 22 marzo 2019 (entro il trentesimo giorno) istanza di mediazione.

4.2. Dalla documentazione prodotta si rileva che il 29 gennaio 2019 erano pendenti i termini di impugnazione della sentenza pronunciata dal Tribunale di Trieste l'11 dicembre 2018, che il 22 febbraio 2019 venne proposto appello; il giudizio aveva ad oggetto proprio l'impugnazione della delibera dd 5 maggio 2015 con cui il Condominio aveva nominato P\*\*\*\*o la società unipersonale xxxxxxxxxxxxxxxx srl, il cui unico socio e legale rappresentante era il geom. xxxxxxxx; IC\*\*\*\*O L\*\*\*\*A aveva infatti dedotto che l'assemblea Condominiale non

avrebbe potuto nominare (di nuovo) P\*\*\*\*o del condominio il geom xxxxxxxx essendo stato revocato dalla carica con provvedimento dell'autorità giudiziaria (vds Corte d'Appello di Trieste 5.7.2011).

Il giudizio è stato definito con sentenza della Corte d'Appello di Trieste del 21 gennaio 2020 che ha annullato la delibera del 5 maggio 2015 nella parte in cui nomina P\*\*\*\*o la società xxxxxxxxxxxx srl condannando il Condominio a rifondere le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Le motivazioni di detta sentenza vengono qui richiamate per giustificare l'accoglimento dell'impugnazione in esame: l'art. 1129, comma 13, cod.civ, infatti stabilisce che in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'P\*\*\*\*o revocato, senza che qui rilevino le ragioni della revoca (già esaminate dalla A.G che l'ha disposta), né la natura del provvedimento (contenzioso o di volontaria giurisdizione) né, infine, la durata di tale incapacità prevista dal legislatore senza limiti di tempo.

Se il geometra xxxxx non poteva assumere né svolgere legittimamente la carica di P\*\*\*\*o, la stessa convocazione dell'assemblea per il giorno 29 gennaio 2019 per l'approvazione dei bilanci consuntivo e preventivo si profila come atto illegittimo, idoneo a travolgere la validità stessa della deliberazione ivi adottata (Non può sfuggire che con la costituzione del nuovo difensore avvenuta con comparsa del

15 settembre 2020 il Condominio risulta avere anche un nuovo P\*\*\*\*o il geom D\*\*\*\*eG\*\*\*\*i). Va dunque annullata la delibera dell'assemblea condominiale di data 29 gennaio 2019 in pendenza dei termini di impugnazione della sentenza ne viene disposta la sospensione. L'accoglimento della domanda comporta la condanna del Condominio alla rifusione delle spese di lite come da dispositivo.

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

Il Tribunale di Trieste, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. in accoglimento dell'impugnazione proposta da C\*\*\*\*O L\*\*\*\*A S.R.L. annulla la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di via xxxxxxxxxxxxxxxx tenutasi in data 29 gennaio 2019, di cui dispone immediata sospensione;

2. Condanna il Condominio di via Xxxxxxxx al pagamento delle spese processuali, liquidate in 2430,00 per competenze di avvocato ed 595,80 per esborsi, oltre a spese generali nella misura del 15%, IVA e CNAP come per legge. Trieste, 23/08/2022

Il Giudice

dott.ssa Gloria Giovanna Carlesso