



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

in persona del Giudice Unico, dr.ssa Marisa GALLO
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 6604/2022 promossa da:

██████████ elettivamente domiciliato in Torino, Via ██████████
presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende giusta
delega in atti

- ATTORE -

- contro -

CONDOMINIO 5 ██████████ in persona dell'amministratore pro
tempore, elettivamente domiciliato in Torino, ██████████ presso lo studio dell'avv.
██████████ che lo rappresenta e difende giusta delega in atti

- CONVENUTO -

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale

CONCLUSIONI

Per l'attore

“Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria, contrariis reiectis, per i
motivi sopra esposti:

- previa sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera sub 1 emessa il 15.1.2022 dall'assemblea ordinaria dei condomini del Condominio ██████████ a Piossasco, con riferimento all'approvazione del bilancio straordinario;
- in via principale, accertare che le delibere assembleari sub 1, 2, 4 e 6 emesse il 15.1.2022 dall'assemblea ordinaria dei condomini del Condominio ██████████ a Piossasco sono illegittime e comunque viziose, per i motivi esposti in narrativa;



- per l'effetto, annullare le delibere assembleari sub 1, 2, 4 e 6 emesse il 15.1.2022 dall'assemblea ordinaria dei condomini del Condominio di [REDACTED] a Piosasco;
- con vittoria di spese, ivi comprese quelle relative al procedimento di mediazione."

Per il convenuto

"Voglia l'Ill.mo Tribunale di Torino, contrariis rejectis,

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE:

- Confermare l'efficacia esecutiva della delibera assembleare del 15 gennaio 2022 per cui è causa in ogni sua parte e respingere le domande avversarie tutte, in quanto infondate in fatto e diritto.
- In ogni caso con vittoria di onorari e spese di lite.

IN VIA SUBORDINATA:

- Nella lontanissima denegata ipotesi in cui venissero ravvisati dei profili di invalidità e/o illegittimità e/o vizi della delibera assembleare del 15 gennaio 2022, confermare l'efficacia esecutiva e la validità della delibera medesima nella parte in cui non sussistono contestazioni e/o non vengono ravvisati profili di invalidità.
- In ogni caso con vittoria di onorari e spese di lite."

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] Piosasco, onde ottenere l'annullamento delle deliberazioni assembleari di cui ai punti 1, 2, 4 e 6 adottate dall'assemblea condominiale in data 15.01.2022, lamentando come tali delibere fossero state assunte in violazione di norme di legge e del regolamento di condominio.

Con comparsa tempestivamente depositata si costituiva in giudizio il Condominio, contestando le deduzioni attoree e chiedendo il rigetto delle domande avversarie.

Non ritenendosi necessario lo svolgimento di attività istruttoria, all'udienza del 31.05.2023 le parti precisavano le proprie conclusioni e la causa veniva trattenuta a decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

La domanda attorea è fondata e merita di essere accolta.

Il secondo motivo di impugnazione, relativo al mancato rispetto del regolamento di condominio, risulta assorbente rispetto a tutte le restanti doglianze espresse dall'attore, rendendone così superflua l'analisi.



Infatti, in ragione del principio cosiddetto della "ragione più liquida", la domanda può essere decisa sulla base della soluzione di una questione assorbente e di più agevole e rapido scrutinio, pur se logicamente subordinata alle altre, senza che sia necessario esaminare previamente tutte le altre secondo l'ordine previsto dall'art. 276 c.p.c.; ciò è suggerito dal principio di economia processuale e da esigenze di celerità e speditezza anche costituzionalmente protette ed è altresì conseguenza di una rinnovata visione dell'attività giurisdizionale, intesa non più come espressione della sovranità statale, ma come servizio reso alla collettività con effettività e tempestività, per la realizzazione del diritto della parte ad avere una valida decisione nel merito in tempi ragionevoli.

Nella fattispecie in esame, risulta dirimente il mancato rispetto del regolamento di condominio (doc. 10 attore) nella parte in cui al capitolo 3, art. 1, lett. g) prevede che *"Ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare con delega scritta anche in calce all'avviso di convocazione. Nessuno potrà rappresentare più di due condomini. L'Amministratore non potrà ricevere deleghe"*.

Secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, "la clausola del regolamento di condominio volta a limitare il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee è inderogabile, in quanto posta a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente, sicché la partecipazione all'assemblea di un rappresentante fornito di un numero di deleghe superiore a quello consentito dal regolamento suddetto, comportando un vizio nel procedimento di formazione della relativa delibera, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della stessa, senza che possa rilevare il carattere determinante del voto espresso dal delegato per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione" (Cass. Civ. Ord. n. 8015 del 28/03/2017).

Come correttamente rilevato da parte attrice, confrontando l'allegato 1 al verbale di assemblea del 15.01.2022 (doc. 9 attore) e le deleghe rilasciate dai diversi condomini (doc. 5 convenuto), si evince come siano state conferite tre deleghe alla sig.ra [REDACTED] nello specifico da parte dei condomini [REDACTED] (doc. 5, pp. 3, 8 e 9).

Tale vizio comporta l'annullabilità dell'intera delibera impugnata, per violazione del regolamento di condominio.

Occorre sul punto chiarire che la inderogabilità [dell'art. 67, comma 1, disp. att. c.c.](#), sancita dal successivo [art. 72, disp. att. c.c.](#), riguarda solo l'eventuale aumento, contenuto nel



Regolamento, del numero di deleghe massimo previsto dalla legge, ma non la sua riduzione, rispondendo tale riduzione alla finalità, già evidenziata dalla Suprema Corte, di rendere maggiormente effettivo il contraddittorio in seno alle assemblee condominiali (cfr. sul punto la condivisibile pronuncia emessa dal Tribunale di Milano in data 7.7.2023).

Nel caso in esame sussiste dunque un vizio di costituzione dell'assemblea condominiale, per la partecipazione all'assemblea di un condomino munito di un numero di deleghe (tre) superiore a quello consentito dal regolamento condominiale (due).

Tale vizio è rilevante sotto il profilo di annullabilità di tutte le delibere assunte dalla assemblea condominiale, poiché incidente nel procedimento di formazione delle stesse.

Ad abundantiam, va osservato come, dalla lettura combinata dei documenti prodotti, non risulti possibile identificare a chi siano state attribuite le deleghe rilasciate dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] né può considerarsi completa la delega rilasciata dalla sig.ra [REDACTED] (doc. 5, p. 7) non essendo espresso il nominativo del delegato.

In virtù di tali considerazioni devono ritenersi viziate le delibere assembleari impugnate, che devono dunque essere annullate.

2. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno pertanto poste a carico del Condominio. Esse, in assenza di nota spese, si liquidano come in dispositivo, con applicazione dei parametri medi previsti dal D.M. n. 147/2022 per le cause di valore indeterminabile, ridotta la fase di trattazione, in considerazione della limitata attività svolta.

Vanno altresì liquidati in € 536,00 il compenso ed € 48,80 le anticipazioni per il procedimento di mediazione.

Ai sensi dell'art. 8, comma 4 bis del D. Lgs. n. 28/2010 il Condominio va infine condannato al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, non avendo partecipato, senza giustificato motivo, al procedimento di mediazione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando, respinta o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

accoglie la domanda formulata dall'attore e per l'effetto annulla le deliberazioni assembleari del 15.01.2022, oggetto di impugnazione;

condanna il Condominio [REDACTED] Piossasco, a rimborsare al sig. [REDACTED] [REDACTED] le spese di lite, che liquida, compresa la mediazione, in € 7.249,00 per compenso



ed € 605,71 per anticipazioni, oltre 15% rimborso spese generali, CPA ed IVA come per legge;

condanna il Condominio [REDACTED] Piossasco, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Così deciso in Torino, in data 20.10.2023

IL GIUDICE
Dr.ssa Marisa GALLO

