

N. R.G. 59023/2017



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **59023/2017** promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████ e dell'avv. ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ elettivamente domiciliato in VIA  
██████████ presso il difensore avv. ██████████  
██████████

██████████), con il patrocinio dell'avv.  
██████████ e dell'avv. ██████████ ██████████  
██████████  
elettivamente domiciliato in ██████████  
presso il difensore avv. ██████████

**ATTORI**

contro

**CONDOMINIO** ██████████ (C.F. ██████████) con il  
patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in ██████████  
██████████ ROMA presso il difensore avv. ██████████

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.





assembleari sono previsti dall'art. 1137 CC e riguardano – per espresso richiamo della norma agli articoli 1135 e 1136 CC, cioè il procedimento della costituzione dell'assemblea ed il rispetto del quorum previsto secondo la natura delle delibere.

Ciò posto, va osservato se dalla lettura del verbale delle assemblee oggetto di impugnativa le doglianze attoree sono effettivamente riscontrabili sia sotto il profilo della nullità che di quello dell'annullabilità.

Ebbene, in primo luogo emerge la sottoscrizione del testo del verbale assembleare dal soggetto delegato e sono state prodotte dalla parte convenuta le deleghe delle persone delegate.

Devesi rammentare che le contestazioni circa la genuinità delle sottoscrizioni possono essere sollevate unicamente dal soggetto delegante e dal soggetto delegato, unici legittimati ad invalidare perché false le eventuali sottoscrizioni apposte al verbale assembleare. Da ultimo si è espressa la Cassazione con un'ordinanza la quale in sostanza ha affermato che solo il delegante può eventualmente contestare i vizi di delega o la carenza del potere rappresentativo, ma non anche i condomini. Nelle contestazioni di cui si parla, si intende fare riferimento anche al caso che qui ci occupa inerente la non genuinità della sottoscrizione o il rilascio dell'effettivo potere di delega. (Cass. Ordinanza del 2018 n. 16673).

Dunque la doglianza non è comprovata e va respinta, conseguendone dunque anche la validità della deliberazione in quanto presa con il quorum deliberativo e costitutivo conforme alla legge ed in particolare all'art. 1137 CC.

Con riferimento alle doglianze circa il riposizionamento del cancello o il posizionamento in una nuova modalità del cancello condominiale va osservato che la dedotta lesione al diritto di esso condomino non risulta comprovata documentalmente.

Ed infatti dal verbale assembleare allegato – relativo alla delibera del 17.11.2016 – è dato evincersi che il parere contrario dell'odierno attore circa l'installazione del cancello perché tale delibera non sarebbe adeguatamente motivata, emerge che le ragioni addotte dall'attore contro tale decisione, assunta con regolare quorum deliberativo – costitutivo, sono apparse non corroborate da motivazioni adeguate, ma piuttosto ancorate sul difetto di quorum. E' lo stesso attore che riferisce di una eventuale nuova posizione del cancello, della quale quindi non vi è alcuna certezza e quindi non è dato comprendere sulla scorta della documentazione allegata, in che modo questo punto della decisione assembleare abbia leso il diritto del condomino attore.

Ebbene invece è agevole effettuare la verifica del calcolo dei quorum dei condomini partecipanti alla delibera solo eliminando dal calcolo dei condomini presenti e vitanti, i millesimi appartenenti agli odierni attori per comprendere se la decisione risulta legittima.



La parte convenuta ha già precisato che la deliberazione inerente l'apposizione del cancello è risultata motivata dalla necessità dell'adeguamento alla normativa vigente in materia di sicurezza e non costituisce innovazione nel senso della dedotta normativa ex art. 1120 CC.

Ai sensi di quest'ultima, sono innovazioni delle cose comuni quelle modifiche che determinano l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione con la modifica delle parti comuni. Ed in seguito alla realizzazione di attività od opere eseguite, questi beni presentano una diversa consistenza materiale ovvero vengono ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (Cass. 26.05.2006 n. 12654).

Ne segue che la domanda non può essere accolta non essendo stato dimostrato che l'esecuzione delle opere ritenute necessarie da parte del Condominio abbiano arrecato un danno agli attori.

Si precisa, infatti, che il giudice innanzi al quale una delibera viene impugnata non può procedere alla valutazione della opportunità nel merito delle delibere prese dal consesso condominiale, potendo solo il sindacato giurisdizionale sottoporre a verifica di legittimità ex art. 11137 CC, cioè della regolarità del quorum e della validità della costituzione dell'assemblea, poiché in ordine al merito delle decisioni i condomini sono sovrani e liberi di provvedere attraverso le delibere in esame alla migliore gestione della cosa comune e l'assemblea intera dispone di un potere discrezionale che non può essere annullato o irrigimentato essendo l'organo sovrano dei condomini. Da ultimo una recente ordinanza della Cassazione a conferma di tali orientamenti già vigenti (Cass. Ord. 25.02.2020 n. 5061)

Ne segue che non mostrandosi viziata sub profilo di illegittimità né a fortiori di nullità le delibere – quindi il riferimento va fatto anche alla delibera del luglio 2017 – non può essere annullata, spettando al condomino impugnante l'onere – secondo il principio comune dell'onere della prova – la dimostrazione secondo cui la delibera arreca un danno economico di natura patrimoniale.

Con riferimento poi alla mancanza di sottoscrizione nel verbale delle assemblee del Presidente e del Segretario, tali doglianze non sussistono per quanto attiene il verbale dell'assemblea del 17.11.2016, ove il verbale risulta correttamente sottoscritto e recare l'indicazione delle cariche affidate.

Del pari deve osservarsi con riferimento alla delibera del 10.07.2017. Le dedotte nullità non sono riscontrabili.

Da ultimo, seppure il punto non si mostra adeguatamente motivato, le delibere del 30.06. e del 19.07.2016 sono state annullate dalle successive oggetto dell'odierno giudizio. E con particolare riferimento alla delibera del 19.07.2016 il vizio era rappresentato dal fatto che l'amministratore era stato munito di deleghe.



Da quanto esposto, segue che la domanda non può essere accolta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come dispositivo tenuto conto del valore della domanda, della media complessità delle questioni giuridiche trattate.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Respinge la domanda;
- 2) Condanna altresì gli attori in solido tra loro, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a rimborsare alla parte convenuta, CONDOMINIO [REDACTED] n. [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in € 2.700,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Roma, 11 marzo 2021

Il Giudice  
dott. Antonella Zanchetta

