

Repubblica Italiana
in nome del Popolo Italiano
il Giudice di Pace di Velletri

Sent. n. 2198/2023
R.G. 3319/2022
CRON. 8356/2023
REP.

il Giudice di Pace, nella persona del dottore Roberto Camilletti, ha emesso la seguente

sentenza

nella causa civile in primo grado iscritta al numero 3319 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2022, trattenuta per la decisione il 19.5.2023 ex art. 321 c.p.c., vertente

tra

██████████ (c.f.: ██████████), rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████
██████████ in virtù della procura allegata all'atto di citazione, elettivamente domiciliata presso lo studio del difensore ██████████, al Corso ██████████,

e

Condominio ██████████ (c.f.: ██████████),
rappresentato e difeso dall'avvocata ██████████ in virtù della procura allegata alla comparsa di risposta, elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore in ██████████, al Viale ██████████.

Oggetto: impugnazione di deliberazione dell'assemblea dei condomini.

Svolgimento del giudizio.

Con atto di citazione notificato il 14.6.2022 ██████████ ha impugnato la deliberazione adottata il 24.2.2022 dall'assemblea dei partecipanti al Condominio situato in ██████████, alla Via ██████████.

La citante ha riferito: che è proprietaria di unità immobiliare inclusa nell'ente di gestione menzionato; che la deliberazione sopra indicata, limitatamente al punto n.3, è invalida; che la decisione viola l'art. 1136, co.2 e co.4, c.c.; che l'ordine del giorno è incompleto; che l'assemblea in seconda convocazione si è tenuta nel medesimo giorno della prima convocazione; che la delibera è oscura circa il premio da corrispondere alla società assicuratrice.

L'ente di gestione ha replicato: che la condolina è carente di un interesse ad agire legittimante l'impugnazione della deliberazione assembleare; che per la validità della decisione non ne è necessaria l'approvazione con un numero di voti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio; che l'ordine del giorno è chiaro.

All'udienza del 19.5.2023 la causa, previa precisazione delle conclusioni e discussione (come da processo verbale in atti), è stata trattenuta per la decisione, ai sensi dell'art. 321 c.p.c..

Motivi della decisione.

Va anzitutto verificata l'esistenza di un interesse ad agire della condomina legittimante l'impugnazione della deliberazione assembleare.

In tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (cfr. C. Ord. n.17294/2020 e C. n.2999/2010).

Dal principio sopra riprodotto segue l'esistenza della condizione dell'azione della condomina. Di seguito vanno esaminate le contestazioni dell'attrice secondo il loro ordine e nei limiti delle stesse (cfr. atto di citazione).

Per la validità della deliberazione va osservato che ai sensi dell'art. 1138 c.c., la disciplina dettata dall'art.1136 in tema di costituzione delle assemblee condominiali e della validità delle relative delibere, è inderogabile, con divieto di pattuire maggioranze minori o maggiori di quelle stabilite (cfr. C. n.2155/1966).

Ancora la delibera con cui l'amministratore viene autorizzato a concludere il contratto di assicurazione del condominio deve essere adottata con le maggioranze prescritte dall'art. 1136, co. 2 e 4, c.c., sia in prima che in seconda convocazione, con necessità che la deliberazione si approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (cfr. Trib. Salerno 31.5.2022 n.1904) trattandosi di spesa eccedente l'ordinaria amministrazione. Ebbene dal verbale di assemblea si ricava che la deliberazione discussa è stata adottata all'unanimità dei presenti, rappresentanti un valore di 452,41 millesimi, con conseguente invalidità dell'atto limitatamente al punto n.3 dell'ordine del giorno.

Le spese seguono la soccombenza (parametri minimi ridotti per la non complessità delle questioni trattate – fasi svolte [3] – valore effettivo della lite).

P.q.m.

definitivamente pronunciando:

-dichiara l'invalidità della deliberazione adottata il 24.2.2022 dall'assemblea dei partecipanti al Condominio situato in [REDACTED], alla Via [REDACTED], limitatamente al punto n.3 dell'ordine del giorno;

-condanna il Condominio situato in [REDACTED], alla Via [REDACTED] alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di lite che liquida in euro 125 per spese ed euro 320 per compensi professionali (oltre rimborso forfettario, c.p. ed i.v.a.).

[REDACTED], il 20.7.2023

**Giudice di Pace di Valletta
Pubblicato in Cancelleria**

Il Funzionario

Il Funzionario

Dot. [REDACTED]

Il Giudice

[Handwritten signature]