REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Matteo Aranci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

RESA EX ARTT. 127-TER E 281-SEXIES C.P.C.

nella causa di primo grado iscritta nel registro generale degli affari contenziosi civili presso questo Tribunale al numero 1950 dell'anno 2024, introdotta da:

Parte_1 (c.f. *C.F._1*), con l'Avv.to Roberto Pietro Bernocchi e domicilio eletto presso lo studio del difensore

ATTORE

CONTRO

Controparte_1 (c.f. *P.IVA_1* in persona dall'amministratore Rag. *CP_2*, con gli Avv.ti Lucia Gruppi e Stefania Mancinelli e domicilio eletto presso lo studio dei difensori.

CONVENUTO

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PARTE ATTRICE:

"*voglia il Tribunale Illustrissimo, per le ragioni esposte in premessa, contrariis reiectis,*

- *nel merito, dichiarare nulla o comunque annullare in tutto o in parte la delibera assembleare impugnata;*
- *in ogni caso con vittoria di competenze e spese;*
- *in via istruttoria si ripropongono le richieste istruttorie tutte già formulate in atti e non ammesse (ricorso introduttivo e memoria 281 duodecies c.p.c.).*

PARTE CONVENUTA:

"*Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Lodi adito, ogni contraria domanda, deduzione, eccezione ed istanza, anche in via istruttoria, disattesa, siccome irrita, nulla ed infondata,*

A) In via principale, nel merito: Respingere la domanda avversaria poiché irrituale, inammissibile e/o infondata in fatto e in diritto per tutti i fatti, titoli e motivi, di cui alla narrativa del presente atto, con ogni conseguenza di legge;

B) In ogni caso: Con vittoria di spese ed onorari del giudizio.

<u>In via istruttoria:</u>

Ci si oppone all'ammissione delle istanze istruttorie ex adverso formulate per i motivi già dedotti in atti.

Salvo ogni altro diritto.

Con osservanza".

..*.*

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

(ARTT. 132 C.P.C. – 118 DISP. ATT. C.P.C.)

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* ha evocato in giudizio il *Controparte_1* deducendo:

- di essere condomino del *Controparte_3*, facente parte del *[...]* *Controparte_1* in Casalpusterlengo, via Crema, 23;
- che il 10.07.2024 si sarebbe tenuta l'assemblea ordinaria del *Controparte_1*, con all'O.D.G. i seguenti punti:
  1. *Approvazione bilancio consuntivo 1.1.2023 – 31.12.2023: provvedimenti conseguenti;*
  2. *CP_4* *legge in merito alla prosecuzione dell'incarico dell'amministratore;*
  3. *Approvazione bilancio di previsione 1.1.2024 – 31.12.2024;*
  4. *Valutazione preventivi risanamento recinzione esterna* *Controparte_1* *: provvedimenti conseguenti;*
  5. *Varie ed eventuali;*
- di aver espresso, già in occasione dell'assemblea, i seguenti rilievi e dissensi:
  - all'assemblea, destinata all'esame di sole questioni ordinarie, avrebbero illegittimamente partecipato persone diverse dai soli rappresentati di scala, con conseguente invalidità di ogni delibera così assunta;
  - dissenso quanto all'approvazione del consuntivo del 2023 in quanto non sono state intraprese azioni di recupero dei crediti contro i condomini morosi;
  - dissenso sulla conferma della nomina dell'amministratore;
  - dissenso sulla delibera di conferimento incarico all'impresa *CP_5* per l'esecuzione dell'opera di recinzione;
  - dissenso sulla delibera di autorizzazione alla posa di una pensilina da parte del condomino *CP_6* (in quanto non inserito in Odg);
- di aver depositato, il 3.9.2024, apposita istanza di mediazione presso l'Organismo di Conciliazione dell'Ordine degli Avvocati di Milano, senza esito favorevole;

Si è ritualmente costituito in giudizio il *Controparte_1* convenuto, il quale ha esposto:

- circa il primo motivo di impugnativa:
  - che l'assemblea sarebbe stata convocata in seduta plenaria in quanto i punti all'Odg avrebbero riguardato sia questioni ordinarie sia straordinarie, con

conseguente obbligo di convocazione e partecipazione tanto dei rappresentanti quanti dei singoli condòmini;
    - che l'art. 67 disp. att. c.c. prevederebbe che i rappresentanti dei condomini costituenti il Supercondominio vadano convocati alle assemblee del Supercondominio solo qualora l'oggetto all'Odg riguardi la gestione ordinaria delle parti comuni, mentre per quelle di gestione straordinaria andrebbero convocati tutti i condòmini;
    - che le votazioni sarebbero state fatte separatamente;
    - che la recinzione, essendo pacifico sia questione di straordinaria amministrazione, andrebbe approvata da tutti i condòmini;
- circa il secondo motivo:
    - che l'impugnazione della delibera di cui al punto 4 sarebbe inammissibile, in quanto controparte avrebbe votato a favore;
- circa il terzo motivo:
    - che la pensilina non costituirebbe modifica del decoro architettonico:
    - che, comunque, ogni contenzioso sarebbe oggi superato dal fatto che il *Controparte_7* avrebbe deliberato in sede di assemblea straordinaria l'autorizzazione alla posa.

Parte convenuta ha così concluso chiedendo il rigetto delle domande attoree e la vittoria in tema di spese giudiziarie.

All'udienza del 22.01.2025 le parti sono comparse personalmente e, sentite liberamente, hanno fornito opportune precisazioni; a richiesta delle parti, sono stati concessi i termini ex art. 281-*duodecies* c.p.c.

Con la propria memoria, parte ricorrente ha contestato che la delibera di cui al punto n. 4 riguardi un'opera straordinaria e che le delibere siano state assunte tramite votazioni adottate con *quorum* differenti in base alla natura della singola questione. Inoltre, ha evidenziato che dal verbale non si distinguerebbero le delibere ordinarie da quelle straordinarie, né quelle del Supercondominio da quelle dei singoli Condomini. Infine, ha prodotto un'immagine fotografica e chiesto l'ammissione della prova testimoniale, sulla circostanza che la foto in questione raffiguri il muretto di cui al punto n. 4 dell'Odg alle condizioni di gennaio 2025.

Parte resistente ha invece ribadito la straordinarietà della delibera di cui al punto n. 4 dell'Odg e di aver assunto le delibere tramite "votazioni doppie". Inoltre, si è opposta alle istanze istruttorie avversarie.

Lette le memorie e ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice ha fissato l'udienza per la discussione e decisione ex art. 281-*sexies* c.p.c., poi sostituita con termine per note scritte ex art. 127-*ter* c.p.c.; la decisione è stata riservata nei trenta giorni successivi la scadenza di detto termine, come da ordinanza del 17.04.2025.

2. La domanda è solo parzialmente fondata.

2.1. In occasione della medesima assemblea ordinaria del 10.7.2024 del Supercondominio " *CP_1* (composto a sua volta dai *Parte_2* , *CP_7* , *Pt_3* e *Pt_4*), sono state adottate le seguenti delibere, oggetto di attuale impugnazione:

a. approvazione del bilancio consuntivo 2023, con voto contrario di *Pt_1* (punto 1 Odg);
b. conferma del rag. *CP_2* quale amministratore, con voto contrario di *Pt_1* (punto 2 Odg);
c. conferimento incarico alla *Parte_5* , per totali 8.500,00 euro oltre Iva, per rifacimento recinzione supercondominiale (punto 4 Odg, Nava contrario quanto al conferimento dell'incarico alla *CP_5* ;
d. autorizzazione alla condomina *CP_6* di realizzare una pensilina a protezione dall'acqua piovana (punto non meglio indicato, Nava contrario).

I motivi di impugnativa sono così riassumibili.
In via generale, *Pt_1* contesta che, ex artt. 1117-*bis* c.c. e 67 disp. att. c.c., le delibere riguardanti la gestione ordinaria delle parti comuni a più Condomini e la nomina dell'amministratore debbono essere adottate con il voto dei soli rappresentanti eletti dai singoli Condominii, mentre nel caso di specie l'assemblea del *Controparte_1* sarebbe stata indetta e ritenuta validamente costituita per la presenza dei responsabili di scala dei singoli Condomini e per la maggioranza dei millesimi e dei condòmini.
Inoltre, ha lamentato, quanto all'approvazione del consuntivo, l'omissione dell'amministrazione nel recupero dei crediti; quanto alla delibera relativa alla recinzione, si è lagnato della qualificazione della stessa come straordinaria; infine, quanto all'autorizzazione in favore di *CP_6* ha lamentato la violazione del decoro architettonico e l'impossibilità di comprendere con quale *quorum* (costitutivo e deliberativo) la delibera sia stata assunta, non essendo neppure stata inserita nell'originario Odg.
2.2. In proposito, è opportuno premettere – con il richiamo a una recente sentenza della Suprema Corte (Cass. 8254/25) che ha chiarito importanti aspetti sul tema dell'impugnativa delle delibere supercondominiali – quanto segue.
Alle assemblee del Supercondominio partecipano tutti i condomini, o, nel caso di superamento (come in questa sede), della soglia delle sessanta unità, i loro rappresentanti nelle materie di cui al citato art. 67, co. 3, disp. att. c.c.; le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condomini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti).

Come precisato dal Supremo Collegio, qualora vi siano più di sessanta partecipanti, "*l'art. 67, terzo comma, disp. att. c.c. prevede una ipotesi di delega collettiva obbligatoria in favore del rappresentante. Se l'assemblea non vi provveda, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Del pari, qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, alla nomina provvede il Tribunale su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati* […] *la delega al rappresentante è imposta dalla legge per la convocazione e l'espressione di voto limitatamente, peraltro, alla partecipazione alle assemblee aventi ad oggetto la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii o la nomina dell'amministratore. Oltre tale ambito limitato, restano valide le regole generali concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, che, a tutela delle minoranze, pretendono la partecipazione di tutti i comproprietari degli edifici che costituiscono il supercondominio*".

Ferme tali disposizioni sulle modalità di composizione dell'assemblea e sulla formazione della volontà in caso di *Controparte_1*, su tali considerazioni si innesta il consolidato principio (Cass. 40827/21, 6552/15, 18192/09) per cui "*non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominatim, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori"*.

2.3. Le prime due delibere impugnate – quella relativa all'approvazione del consuntivo e quella di nomina dell'amministratore supercondominiale – debbono essere annullate, in quanto adottate secondo criteri e modalità palesemente difforme da quello previsto per legge.

Trattandosi di delibere riguardanti la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e la nomina dell'amministratore, dovevano essere assunte con il solo voto dei rappresentanti dei singoli condomini; in base a tale ristretta platea di votanti (ciascuno dei quali chiamato a rappresentare il singolo condominio) dovevano essere valutate le soglie ai fini della valida costituzione e deliberazione.

Dal verbale risulta chiaramente che entrambe le delibere sono state determinate all'esito di un voto espresso e raccolto da tutti i presenti, anche coloro che non erano rappresentanti dei singoli condominii. Di ciò si ha evidenza nel passaggio del verbale, relativo al primo punto all'Odg, in cui il *quorum* deliberativo è conteggiato mediante la sola sottrazione, dal totale computato in base ai presenti, dei millesimi di proprietà di *Pt_1*

Peraltro, *Pt_1* era (la circostanza non è contestata dal *Controparte_1*) uno dei rappresentanti di uno dei condominii partecipanti.

Perciò, entrambe le delibere sono state adottate in modo doppiamente viziato, vuoi perché il voto è stato raccolto anche da chi non era legittimato a concorrervi, vuoi perché il

conteggio dei *quorum* è stato erroneamente effettuato: infatti, il conteggio doveva essere determinato in base ai voti espressi dai rappresentanti (e non già da tutti i condòmini).
Entrambe le delibere sono dunque viziate perché assunte in contrasto con quanto impone l'art. 67, co. 3, disp. att. c.c.; né può ritenersi, dal dato testuale del verbale (a onor del vero, mai chiaro nella sua redazione e piuttosto confuso in molti passaggi, specie quelli sulla natura delle singole delibere e dei relativi voti), che siano stati effettuati diversi conteggi, al fine di valutare che la delibera fosse validamente assunta anche ove correttamente considerati come votanti i soli rappresentanti. Perciò, la netta divaricazione delle modalità di voto dallo schema normativo (che si impone come vincolante) impone la caducazione di tali due delibere.
Tale statuizione assorbe ogni altro profilo di doglianza.
2.4. La delibera relativa al rifacimento della recinzione del *Controparte_1* – adottata, all'evidenza, con il voto di tutti i condòmini intervenuti – è invece valida.
Posto che l'impugnazione deve ritenersi ammissibile, in quanto dal verbale risulta che *Pt_1* ha votato in senso contrario ("*i condomini deliberano a maggioranza, contrario* *Pt_1* , pag. 5), è evidente che tale determinazione assembleare riguarda un'opera di natura non ordinaria, in quanto implica un intervento (con conseguenti spese) che incide, in modo assai significativo, sulle *res* comuni (v., in tema, Cass. 10865/16).
Si tratta, nel caso di specie, del rifacimento della recinzione del complesso immobiliare, che certo esula dalla ordinaria gestione, con ogni conseguenza sulla formazione della volontà assembleare *ex* art. 67, co. 3, disp. att. c.c.
Quindi, almeno in questo caso, la delibera è stata correttamente assunta previo voto di tutti i condòmini presenti, in assenza di ulteriori contestazioni in proposito; peraltro (v. missiva avv. *CP_8* 10.10.2023, doc. 2 conv.) lo stesso *Pt_1* aveva richiesto in occasione della precedente delibera, censurata proprio per i motivi eguali e contrari a quelli qui prospettati, che il voto in proposito venisse assunto secondo modalità proprie delle delibere straordinarie.
La questione – molto genericamente accennata da *Pt_1* – in ordine al presunto contrasto con precedenti delibere è superata dall'assenza di prova in ordine a qualsiasi precedente determinazione dell'assemblea, che, in ogni caso, avrebbe pur sempre potuto rivalutare la propria precedente statuizione e superarla con voto successivo.
Ne consegue che la delibera relativa alla recinzione, a differenza delle due che precedono, è stata adottata con il voto di tutti i condòmini intervenuti e, in assenza di ulteriori contestazioni, deve ritenersi valida e vincolante.
2.5. Quanto, infine, alla delibera relativa all'unità abitativa di proprietà *CP_6* sita in altro condominio (*CP_7*) rispetto a quello ove *Pt_1* risiede (*CP*), oltre alla sopravvenuta carenza di interesse, si rileva altresì l'inammissibilità della domanda nella misura in cui *Pt_1* non rientra tra i condomini dell'edificio *CP* .

Infatti, la delibera supercondominiale (avente a oggetto l'autorizzazione a installare una pensilina, riprodotta nel doc. 5 att.) è stata superata da analoga statuizione del *CP_7 [...]* ; è altresì seguita l'effettiva realizzazione del manufatto.

Oltre alla carenza di interesse, in quanto la competente assemblea ha espresso il necessario voto favorevole, quanto alla posizione di *Pt_1* è dato rilevare anche un difetto di legittimazione a impugnare la delibera, in quanto la stessa attiene a una questione che attiene al condominio singolo (di cui *Pt_1* non era componente) e non già al Supercondominio nel complesso.

3. Il parziale accoglimento della domanda di parte attrice giustifica la compensazione delle spese di giudizio tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Lodi, in persona del Giudice dott. Matteo Aranci, a definizione della causa di primo grado iscritta nel registro generale degli affari contenziosi civili presso questo Tribunale al numero 1950 dell'anno 2024, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) **ANNULLA** le delibere assembleari adottate dal *Controparte_1* corrente in Casalpusterlengo, via Crema, 23, in occasione dell'assemblea del 10.07.2024, limitatamente ai punti n. 1 (approvazione bilancio consuntivo) e 2 (nomina dell'amministratore) del relativo verbale;
2) **RESPINGE** nel resto il ricorso;
3) **COMPENSA** integralmente le spese di lite.

Sentenza depositata a Lodi il giorno 24/04/2025

Il Giudice

(*dott. Matteo Aranci*)