



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SECONDA SEZIONE CIVILE

in persona del Giudice istruttore Dott. Stefano Sajeva, in
funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(ai sensi dell'art. 281-sexies c.p.c.)

nella causa civile iscritta al n° 10547 del Registro Generale
Affari Contenziosi dell'anno 2024, pendente

tra

Parte_1, nata a Palermo il 12/05/1979 (C.F.
C.F._1, rappresentata e difesa dall'Avv. Gino Rausa,
giusta procura in calce all'atto di citazione, presso il cui studio, sito
in Palermo, Via Ferdinando Li Donni n. 7, è elettivamente
domiciliata.

ATTRICE

e

Parte_2

[...] , (C.F. P.IVA_1 , in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Rocco Lentini, ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Palermo, via Giuseppe Alessi n. 25, giusta procura in calce alla memoria di costituzione.

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

rilevato che con atto di citazione, ritualmente notificato, l'attrice in epigrafe indicata domandava l'annullamento della delibera del 07/05/2024 con cui l'assemblea ordinaria del Parte_2 , al punto 1 dell'o.d.g., aveva nominato il proprio amministratore nella persona di Controparte_1 , lamentando la violazione dell'art. 19 del regolamento adottato in data 3 ottobre 1981, che impone di scegliere l'amministratore tra i condomini;

considerato che con comparsa depositata in data 2/12/2024, si è costituito il Parte_2 contestando che l'organizzazione comune fosse disciplinata dal regolamento assembleare allegato da controparte;

considerato che la causa, istruita in via documentale, è stata trattenuta in decisione all'udienza 20 maggio 2025 sulle conclusioni precisate oralmente dai difensori delle parti anche in ordine alla *quaestio nullitatis* rilevata dal Tribunale con provvedimento del 15 aprile 2025;

ritenuto, preliminarmente, che per quello che qui consta l'uso delle parti comuni, la ripartizione delle spese, le norme di convivenza tra condomini e l'esercizio dei diritti e obblighi dei partecipanti del *Parte_2*, è disciplinato, ai sensi dell'art. 1138 c.c., dal regolamento assembleare approvato il 3 ottobre 1981 (cfr. "regolamento" allegato all'atto di citazione; cfr. allegato al deposito del 14.2.2025), dovendosi osservare: (i) che l'attrice ha prodotto (a corredo della propria memoria integrativa n.3 tempestivamente depositata il 14 febbraio 2025) il verbale dell'assemblea che ha provveduto alla sua adozione; (ii) che, di converso, è rimasta del tutto priva di qualsiasi riscontro la generica contestazione della sua efficacia e validità svolta dal resistente;

ritenuto, tuttavia, che l'art. 19 del regolamento suddetto - invocato dall'attrice per dimostrare l'annullabilità della delibera qui impugnata perché adottata in sua violazione -, nella parte in cui impone che l'amministratore di condominio sia scelto dalla assemblea esclusivamente tra i membri della compagine condominiale, debba essere interpretato (secondo un'esegesi del contratto conforme all'art. 1362 e all'art. 1366 c.c. nonché al principio di interpretazione conservativa di cui all' art. 1367 c.c.), tenendo conto del disposto degli artt. 1129 c.c. e 71 *bis disp* att. c.c. (per come modificati dalla l. n. 220/2012), in quanto espressamente inseriti fra le disposizioni attinenti all'organizzazione condominiale

inderogabili dall'autonomia negoziale dei condomini (art. 1138, ult. co., c.c.);

osservato, in particolare, che le indicate disposizioni, nel delineare una figura sempre più professionale di amministratore di condominio, non escludono, tuttavia, che l'ufficio gestorio possa essere ricoperto da uno dei condomini (ed anzi l'art. 71 *bis* citato, proprio presupponendo tale situazione, esclude che il condomino amministratore debba dimostrare il possesso dei requisiti di cui alle lettere f e g del suo primo comma), ma impongono soltanto che in tal caso l'aspirante sia in possesso dei requisiti legali (soggettivi, morali e professionali) indicati come necessari per lo svolgimento dell'incarico;

ritenuto, dunque, che la clausola regolamentare menzionata nella parte in cui stabilisce che "*l'amministrare non può essere scelto fra gli estranei al condominio*" debba essere interpretata nel senso di imporre all'assemblea un obbligo di preferire all'*extraneus* il condomino in possesso dei requisiti prescritti dalla legge, sicché per la legittimità della nomina di un amministratore esterno è necessario che nessuno dei condomini in possesso dei requisiti legali abbia ritualmente proposto all'assemblea la propria candidatura;

ritenuto, dunque, che la delibera impugnata sia illegittima, perché nonostante l'odierna attrice avesse ritualmente proposto in assemblea la propria candidatura a svolgere l'incarico di amministratore e nonostante dovesse ritenersi fatto noto alla

compagine che la stessa era in possesso dei requisiti prescritti all'uopo dalla legge (tanto che ella è indicata nel verbale come soggetto già amministratore di altri condomini) l'assemblea ha affidato l'incarico ad un estraneo in aperta violazione dell'art. 19 del regolamento condominiale;

ritenuta, pertanto, fondata la domanda di annullamento della delibera condominiale del 07/05/2024 proposta dall'attrice;

ritenuto in ragione dell'esito de giudizio, porre le spese dell'odierno procedimento - liquidate in applicazione del D.M. n. 147 del 2022 tenendo conto del valore della causa (indeterminabile - complessità bassa) e facendo applicazione dei parametri minimi per tutte le fasi in euro 545,00 per esborsi e in euro 3.809,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale - vanno poste integralmente a carico del convenuto ai sensi dell'art. 91 c.p.c.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa domanda, eccezione e difesa, così provvede:

ANNULLA la delibera adottata il 7 maggio 2024 dall'assemblea del *Parte_2*

[...] .

CONDANNA il *Parte_2*

[...] a rifondere le spese di lite in favore di *Parte_1* , che

liquida in euro 545,00 per esborsi e in euro 3.809,00 per onorari oltre IVA, CPA e rimborso delle spese generali pari al 15% del compenso totale.

Così deciso in Palermo, 20 maggio 2025.

Il Giudice

Dott. Stefano Sajeva