

R.G. 9394/2024

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**- SEZIONE V CIVILE -**

All’udienza del 16.12.2025, è presente gli attori l’Avvocato Massimo Cirilli il quale si riporta agli scritti di parte e chiede l’accoglimento delle conclusioni ivi rassegnate.

Per il convenuto è presente l’Avvocato Salvatore Carbone il quale si riporta agli scritti di parte ed eccepisce la tardività del deposito delle avverse note conclusive.

Il Giudice,

all’esito della discussione, si ritira in camera di consiglio e decide la causa come da separato provvedimento del quale dà lettura alle ore 19,07.

Il G.O.P. Simone Tablò

R.G. 9394/2024

REPUBBLICA ITALIANA

*In nome del popolo italiano*

**Il Tribunale di Roma**

**- Sezione V civile -**

in persona del Giudice Unico, G.O.P. Simone Tablò, nella causa civile in primo grado, R.G.A.C. 5342/2024, tra

i Sigg.ri *Parte\_1*, *Parte\_2*, *Parte\_3*, *Parte\_4*  
*Parte\_5*, *Parte\_6*, *Parte\_7*, *Parte\_8*, *Parte\_9*  
[...] *Parte\_10* ed *Parte\_11* (Avvocato Massimo Cirilli);

*- attori -*

ed il *Controparte\_1* in persona dell’amministratore *pro tempore* (Avvocata Salvatore Carbone);

*- convenuto -*

ai sensi dell'art.281 *sexies* c.p.c., ha emesso e pubblicato, all'udienza del 16.12.2025, dando lettura del dispositivo e della presente motivazione – quali parti integranti del verbale di udienza – la seguente

## SENTENZA

**1.** Va rilevata, anzitutto, la tardività del deposito, ad opera degli attori, delle note conclusive, delle quali, pertanto, non potrà tenersi conto.

**2.** Con riferimento all'eccezione di carenza di legittimazione attiva della Sig.ra *Parte\_1* il rilievo del convenuto appare fondato in relazione alle delibere riguardanti la straordinaria manutenzione / amministrazione, in analogia con quanto disposto dagli artt.1004 e 1005 c.c.; ne segue che la Sig.ra *Pt\_1* non risulta legittimata (al voto e quindi) all'impugnazione della delibera di cui al punto 1. dell'ordine del giorno, limitatamente alla ratifica dell'*"abbattimento pini domestici problematici e nuova piantumazione; valutazione dei preventivi e approvazione piano di riparto"*, della delibera di cui al punto 2. dell'ordine del giorno e del punto 3. dell'ordine del giorno, trattandosi di argomenti inerenti alla straordinaria manutenzione / amministrazione.

**3.** Per ciò che attiene alla prima dogliananza attorea – la mancanza delle deleghe – la stessa si rivela inammissibile per la sua assoluta genericità. Non è dato sapere, infatti, a quali delibere l'eventuale difetto si riferisca e, soprattutto, con riferimento a quali condòmini.

In questo quadro di completa indeterminatezza, appare impossibile procedere compiutamente ad un esame del rilievo.

**4.** In ordine alla lamentata omessa indicazione dei votanti, si sottolinea che in tema di assemblea di condominio, il relativo verbale deve contenere l'elenco nominativo dei condòmini intervenuti, indicando assenti e dissidenti, nonché il valore delle rispettive quote e che la mancanza di tale indicazione non incide sulla validità della delibera ove a tale incompletezza possa rimediarsi mediante un controllo *aliunde* della regolarità del procedimento, non essendo, quindi annullabile la deliberazione il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condòmini che hanno votato a favore, contenga comunque l'elenco di tutti i condòmini presenti, con i relativi

millesimi e rechi, altresì, l'indicazione nominativa di quelli che si sono astenuti e di quelli che hanno votato contro, nonché del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, consentendo tali dati di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini abbiano espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il *quorum* richiesto dall'art.1136 c.c. (cfr. Cass. civ., 20.12.2021, n.40827).

Nel caso in esame, i nominativi dei partecipanti, distinti in favorevoli e contrari, non risultano dal verbale, ma sono stati specificati solo in un secondo momento, mediante un elenco allegato al verbale notificato, che, tuttavia, non è parte del verbale, non recando, tra l'altro, le sottoscrizioni del segretario e del presidente dell'assemblea (cfr. docc.3, 12 e 13 del fascicolo della convenuta).

Tali integrazioni, dunque, non appaiono idonee a consentire un controllo nella stessa sede assembleare dei voti espressi dai singoli partecipanti, atteso che, ad esempio le indicazioni elaborate *ex post* ben potrebbero essere frutto di errore.

Del resto, occorre considerare che la possibilità di accertare *aliunde* la regolarità del procedimento deliberativo si riferisce unicamente ai dati ricavabili dallo stesso verbale – proprio in ossequio all'esigenza di immediatezza del controllo in esame – e non da elementi estranei a detto verbale.

**5.** Dalla rappresentata carenza consegue l'annullamento delle delibere impugnate.

**6.** Gli ulteriori motivi di impugnazione rimangono assorbiti da quanto statuito.

**7.** La declaratoria di carenza di legittimazione attiva della Sig.ra *Parte\_1* costituisce motivo per l'integrale compensazione delle spese di lite tra la stessa ed il convenuto.

L'inammissibilità del rilievo relativo alla mancanza delle deleghe – di cui al punto 3. della motivazione della presente decisione – è ragione per la compensazione delle spese di lite tra gli altri attori ed il convenuto nella misura di un terzo.

P.Q.M.

il Giudice Unico, definitivamente pronunziando, ogni diversa istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- annulla le delibere assunte in data 16.9.2023 dall'assemblea del Condominio *CP\_1*  
[...] in persona dell'amministratore *pro tempore*;
- compensa integralmente le spese di lite tra la Sig.ra *Parte\_1* ed il [...] *Controparte\_1* in persona dell'amministratore *pro tempore*;
- compensando le spese di lite tra i Sigg.ri *Parte\_2* *Parte\_3* *Parte\_4* *Parte\_5*, *Parte\_6*, *Parte\_7* *Pt\_8* [...] , *Parte\_9* *Parte\_10* ed *Parte\_11* da un lato, ed il [...] *Controparte\_1* in persona dell'amministratore *pro tempore*, dall'altro, nella misura di un terzo, condanna, infine, il *Controparte\_1* in *CP\_1* in persona dell'amministratore *pro tempore*, al pagamento, in favore dei Sigg.ri *Parte\_2* , *Parte\_3* *Parte\_4* *Parte\_5*, *Parte\_6*, *Parte\_7* *Pt\_8* [...] , *Parte\_9* *Parte\_10* ed *Parte\_11* – con il vincolo della solidarietà attiva tra gli stessi – delle spese del presente giudizio che si liquidano in euro 361,33.= per esborsi ed euro 2.800,00.= per compensi, oltre spese forfettarie, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Sentenza esecutiva *ex lege*.

Roma, 16 dicembre 2025

Il G.O.P. Simone Tablò