



**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
TREDICESIMA CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 33970/2025

tra

Parte\_1

Parte\_2

ATTORI

e

Controparte\_1 322

CONVENUTO

Oggi **8 giugno 2026** innanzi al dott. Paola Barbara Folci, sono comparsi:

Per Parte\_1 l'avv. PERUZZO ERIKA e l'avv. GIUNTI FEDERICO  
( C.F.\_1 ) CORSO SARACCO 38 15076 OVADA;

Per Parte\_2 l'avv. PERUZZO ERIKA e l'avv. GIUNTI FEDERICO  
( C.F.\_1 ) CORSO SARACCO 38 15076 OVADA;

Per Controparte\_1 322 l'avv. STRANO MARIANO

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da fogli depositati telematicamente.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Paola Barbara Folci



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
**TREDICESIMA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **33970/2025** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_2*), con il patrocinio dell'avv. PERUZZO ERIKA e dell'avv. GIUNTI FEDERICO (*C.F.\_1*) CORSO SARACCO 38 15076 OVADA; , elettivamente domiciliato in CORSO SARACCO N. 38 15076 OVADA presso il difensore avv. PERUZZO ERIKA

*Parte\_2* (C.F. *C.F.\_3*), con il patrocinio dell'avv. PERUZZO ERIKA e dell'avv. GIUNTI FEDERICO (*C.F.\_1*) CORSO SARACCO 38 15076 OVADA; , elettivamente domiciliato in CORSO SARACCO N. 38 15076 OVADA presso il difensore avv. PERUZZO ERIKA

**ATTORI**

contro

*Controparte\_2* (C.F. *P.IVA\_1*), con il patrocinio dell'avv. STRANO MARIANO elettivamente domiciliato in Via Santa Croce 20122 MILANO presso il difensore avv. STRANO MARIANO

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con ricorso *ex art. 1137 c.c.*, *Parte\_1* e *Parte\_2*, condomini del *Controparte\_2*, hanno impugnato le deliberazioni assunte dall'assemblea condominiale del 15 gennaio 2025, limitatamente ai punti n. 6 e n. 8 dell'ordine del giorno.

Con la deliberazione di cui al punto n. 6, l'assemblea ha approvato l'integrazione dell'art. 8 del regolamento condominiale, prevedendo la possibilità di convocare l'assemblea anche in modalità telematica.

Con la deliberazione di cui al punto n. 8, l'assemblea ha approvato la modifica della disciplina delle deleghe, elevando da tre a cinque il numero massimo delle deleghe conferibili ad un singolo partecipante.

I ricorrenti deducono che il regolamento condominiale avrebbe natura contrattuale e che, per tale ragione, le modifiche approvate avrebbero richiesto l'unanimità dei consensi di tutti i condomini. Sostengono, quindi, che le deliberazioni sarebbero annullabili, essendo state adottate a maggioranza.

Il CP\_1 resistente si è costituito contestando integralmente il ricorso. Ha eccepito, in via preliminare, la carenza di interesse ad agire dei ricorrenti ai sensi dell'art. 100 c.p.c. e, nel merito, ha dedotto la piena legittimità delle deliberazioni impugnate, trattandosi di modifiche aventi natura meramente organizzativa e non incidenti sui diritti individuali dei condomini.

La causa, preceduta dal procedimento di mediazione conclusosi con esito negativo, è matura per la decisione sulla base della documentazione prodotta e delle difese svolte dalle parti.

XXX

Il ricorso non è fondato.

La questione centrale del giudizio consiste nello stabilire se le modifiche approvate dall'assemblea concernenti la convocazione delle assemblee in modalità telematica e il numero massimo delle deleghe conferibili richiedessero, come sostenuto dai ricorrenti, il consenso unanime dei condomini ovvero potessero essere validamente deliberate a maggioranza.

La risposta deve essere nel secondo senso.

È certamente vero che, secondo un orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, le clausole del regolamento condominiale aventi natura contrattuale e incidenti sui diritti individuali dei condomini non possono essere modificate senza il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio.

Parimenti pacifico è che le clausole che limitano i diritti dominicali dei singoli, disciplinano in modo derogatorio l'uso delle proprietà esclusive o delle parti comuni

ovvero incidono sui criteri legali di ripartizione delle spese richiedono, per la loro modifica, il consenso unanime.

Da tali principi non può tuttavia trarsi la conseguenza, sostenuta dai ricorrenti, secondo cui qualsiasi disposizione contenuta in un regolamento di origine contrattuale sarebbe sottratta al potere deliberativo della maggioranza.

Una simile conclusione non trova fondamento né nella normativa vigente né nell'elaborazione giurisprudenziale formatasi in materia.

Anche all'interno di un regolamento di natura contrattuale possono infatti convivere disposizioni che incidono direttamente sui diritti soggettivi dei condomini e disposizioni che hanno invece carattere meramente organizzativo, gestionale o procedurale.

Le prime richiedono l'unanimità per la loro modifica; le seconde possono essere validamente modificate dall'assemblea con le maggioranze previste dalla legge, poiché non alterano il contenuto dei diritti individuali ma disciplinano esclusivamente il funzionamento dell'ente di gestione.

Occorre pertanto verificare la natura concreta delle disposizioni oggetto di modifica.

Con riferimento al punto n. 6, l'assemblea ha previsto la possibilità di convocare e svolgere le assemblee anche mediante strumenti telematici.

Tale previsione attiene esclusivamente alle modalità di funzionamento dell'organo assembleare.

Essa non incide sui diritti reali dei condomini, non modifica le quote millesimali, non altera i criteri di ripartizione delle spese, non introduce limitazioni all'utilizzo delle proprietà esclusive o comuni e non determina alcuna compressione del diritto di partecipazione alla vita condominiale.

La disposizione non attribuisce all'amministratore poteri ulteriori rispetto a quelli riconosciuti dall'ordinamento, né consente deroghe ai quorum costitutivi e deliberativi stabiliti dalla legge.

La stessa deve essere interpretata e applicata nel rispetto dell'art. 66 disp. att. c.c., delle norme che disciplinano la regolare convocazione dell'assemblea e dei principi che garantiscono l'identificazione dei partecipanti, la simultaneità della discussione, l'esercizio del diritto di intervento e l'espressione del voto.

La modalità telematica costituisce quindi un mero strumento organizzativo attraverso il quale può svolgersi l'attività assembleare, senza incidere sul contenuto dei diritti spettanti ai singoli condomini.

Ne consegue che la relativa disciplina regolamentare non può essere qualificata come clausola incidente sui diritti individuali e non richiede pertanto l'unanimità dei consensi.

Le medesime considerazioni valgono per la deliberazione di cui al punto n. 8.

La modifica concernente il numero massimo delle deleghe conferibili ad un singolo partecipante attiene infatti alla disciplina della rappresentanza in assemblea e, quindi, al funzionamento dell'organo deliberativo.

Essa non altera la posizione giuridica dei singoli condomini, non modifica il valore delle rispettive quote, non attribuisce diritti ulteriori ad alcuni partecipanti né sottrae diritti ad altri.

La deliberazione deve inoltre essere interpretata nel rispetto dei limiti inderogabili previsti dall'art. 67 disp. att. c.c., ove applicabili alla concreta realtà condominiale, e non può in alcun modo derogare alle disposizioni imperative poste dal legislatore a tutela della regolare formazione della volontà assembleare.

Anche tale previsione conserva pertanto carattere esclusivamente organizzativo.

Non si tratta di una clausola destinata a incidere sul contenuto dei diritti individuali dei condomini, ma di una disposizione che disciplina le modalità di esercizio della rappresentanza in assemblea.

Ne consegue che la relativa modifica poteva essere validamente approvata con deliberazione adottata a maggioranza.

La tesi sostenuta dai ricorrenti finisce, invece, per attribuire alla natura contrattuale del regolamento una portata generalizzata incompatibile con la distinzione, costantemente affermata dalla giurisprudenza, tra clausole incidenti sui diritti individuali e clausole aventi carattere meramente organizzativo.

Accogliere tale impostazione significherebbe, in concreto, assoggettare all'unanimità qualsiasi modifica regolamentare, anche concernente aspetti esclusivamente procedurali o organizzativi, con evidente compromissione della funzionalità dell'assemblea e dell'autonomia gestionale dell'ente condominiale.

Le deliberazioni impugnate devono pertanto ritenersi pienamente legittime e validamente approvate.

Le censure formulate dai ricorrenti risultano conseguentemente infondate.

Va inoltre osservato che, anche sotto il profilo dell'interesse ad agire, il ricorso non evidenzia una concreta utilità giuridicamente apprezzabile conseguibile mediante l'annullamento delle deliberazioni impugnate.

I ricorrenti non hanno infatti allegato né dimostrato uno specifico pregiudizio derivante dalle modifiche contestate.

Quanto alla previsione delle assemblee in modalità telematica, non è stato dedotto alcun impedimento alla partecipazione, all'esercizio del diritto di voto o all'espressione delle prerogative riconosciute ai condomini dalla legge.

Parimenti, con riferimento all'aumento del numero massimo delle deleghe conferibili, l'eventuale possibilità che tale disciplina possa incidere, in futuro, sugli equilibri assembleari costituisce una mera eventualità astratta, non traducendosi in una lesione concreta ed attuale della posizione dei ricorrenti.

Ne consegue che l'utilità perseguita mediante l'impugnazione appare sostanzialmente coincidere con la mera rimozione delle deliberazioni ritenute illegittime.

Sebbene tale profilo non assuma carattere assorbente alla luce delle considerazioni svolte nel merito, esso costituisce ulteriore elemento che conferma l'infondatezza complessiva delle domande proposte e l'assenza di una concreta incidenza delle deliberazioni impugnate sulla posizione giuridica dei ricorrenti.

Le ulteriori questioni dedotte dalle parti restano assorbite.

Le spese seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c.

Non sussistono invece i presupposti per l'accoglimento della domanda di condanna ex art. 96 c.p.c., non essendo emersi elementi idonei a dimostrare la mala fede o la colpa grave dei ricorrenti nella proposizione dell'azione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa o assorbita,

rigetta il ricorso proposto da *Parte\_1* e *Parte\_2* ;

condanna *Parte\_1* e *Parte\_2* , in solido tra loro, a rifondere al *Controparte\_2* le spese del giudizio, che liquida in euro 5.200,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge;

rigetta la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata dal CP\_1 resistente.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 8 giugno 2026

Il Giudice  
dott. Paola Barbara Folci