

Tribunale di Palermo 23/29 gennaio 2015

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Giudice Unico, Fabrizio Zagarella, nella causa iscritta al 10937 / 2013, riservata in decisione all'udienza del 21/11/2014..... ha pronunciato la seguente SENTENZA. Pendente tra le parti: ....., ....., elettivamente domiciliato ... presso l'avv. ... che lo rappresenta e difende, per mandati in atti ATTORE E CONDOMINIO DI VIA ... VIA ... , rappresentato e difeso da: ... che lo rappresenta e difende per mandato in atti CONVENUTO \*§\*§\* Avente ad oggetto: impugnazione di delibera di assemblea di condominio Conclusioni delle parti: come in atti

\*\*§\*§\*\*

In fatto e in diritto I - La normativa di riferimento che disciplina l'adozione della delibera di conferma dell'amministratore di un condominio è rinvenibile, quanto alla regolare costituzione dell'assemblea dei condomini e delle maggioranze necessarie per la sua validità, nel combinato disposto degli artt. 1135 e 1136 c.c.. In particolare, in seconda convocazione, come il caso di specie rappresenta, l'assemblea dei condomini fu costituita regolarmente, nel rispetto delle superiori previsioni normative, con la presenza dei condomini titolari di 830,36 millesimi del valore della proprietà condominiale, quantità ben oltre superiore al terzo del valore dell'edificio prescritto dal 3° comma dell'art. 1136 c.c. . Vi è più il numero dei partecipanti all'assemblea era visibilmente superiore al terzo dei partecipanti all'intero condominio, siccome disposto dalla medesima norma. Invero sul punto va rilevato, in mancanza di differente prova, che il Condominio di via ..., sembra composto da diciotto soggetti titolari di unità immobiliari, una delle quali è costituito dal garage. Detto garage - lo traiamo dal rendiconto della gestione - non è intestato ad alcun soggetto specifico, di guisa che deve presumersi di proprietà comune dei condomini tutti. In tal modo in prima convocazione la maggioranza dei condomini è pari alla metà più una delle stesse diciassette unità immobiliari, mentre in seconda convocazione la maggioranza necessaria sia per la valida costituzione dell'assemblea sia per l'approvazione delle delibere aventi ad oggetto l'amministrazione ordinaria.

del condominio, tra le quali attività devono individuarsi gli oggetti posti all'ordine del giorno del 14.06.2014, sarà di un terzo, cioè 5,33 per la costituzione dell'assemblea e 333,33 millesimi per l'approvazione degli oggetti posti all'Odg. All'assemblea del 14 giugno 2013 intervennero otto condomini su diciassette, che erano titolari di millesimi 830,36. La delibera poi fu adottata dai condomini titolari di 421,23 millesimi, un valore ben superiore ai necessari 333,33. **Dunque non può contestarsi la validità dell'adottata delibera.** II - L'assemblea del 14.06.2013 approvò a maggioranza dei presenti e dei valori della proprietà il rendiconto delle spese presentato dall'amministratore per l'anno 2012. ... impugna il rendiconto poiché l'amministratore non avrebbe tenuto conto delle sue richieste avanzate con lettere r.r.r del 224.11.2012 e del 25.01.2013; Il motivo addotto dall'opponente risulta infondato quanto alla domanda n. 2 delle sue implorative conclusive. Invero l'attrice ha partecipato all'assemblea del 14 giugno 2013 delegando all'uopo .... L'assemblea approvò il rendiconto a maggioranza, come sopra riferito, nonostante il dissenso manifestato dal delegato dell'odierna attrice. L'attrice assume l'invalidità della delibera poiché essa non ha ricevuto da parte dell'amministratore il prospetto delle spese condominiali a lei imputate e dei pagamenti da

essa effettuati al medesimo amministratore, e nonostante le espresse richieste elevate di chiarimenti. Ex actis (doc. 5 prod. Convenuto) emerge che all'Odg del 14.06.2013 fu collocata la discussione per l'approvazione del rendiconto che, in quella sede, fu approvata dall'assemblea dei condomini previa illustrazione fornita dall'amministratore e dopo l'esibizione dello stesso rendiconto e del prospetto di ripartizione delle spese. Le doglianze sollevate dall'attrice, in realtà, erano state già in precedenza soddisfatte dall'amministratore e contestate con le lettere r.r. dei 26.04.1012 e del 7.09.2012 dove egli aveva dato piena risposta alle lamentele dell'odierna attrice. Con tali lettere, peraltro, l'amministratore costituì in mora la medesima ... per il pagamento della somma di euro ..., sicché, in difetto di prova specifica contraria che giustifichi i motivi di opposizione nel merito alle singole voci per cui l'attrice è debitrice del condominio, e che la stessa non ha qui fornito, essa rimane morosa verso il Condominio e la sua opposizione è priva di qualsiasi fondamento. Anche il motivo di cui alla domanda n. 3 delle conclusioni dell'attrice appare radicalmente infondato. Esso attiene alle spese di lettura del contatore dei consumi idrici e contabilità degli stessi. L'attrice assume che tali voci non siano mai state approvate dall'assemblea dei condomini.

Orbene dette voci di spesa non debbono in alcun modo essere oggetto di specifica delibera assertiva, poiché attengono a spese imputate dalla medesima azienda erogatrice dei servizi idrici, per cui non si comprende a che titolo dovrebbero essere riferite alla gestione dell'amministratore. Infine una brevissima considerazione va effettuata con riferimento alle spese che l'attrice contesta relativamente all'unità immobiliare in comproprietà con la sorella .... E' evidente che l'attrice è del tutto carente di legittimazione attiva ad impugnare la delibera correlativamente alla quota delle spese imputabili alla sorella, soggetto nei cui confronti non si è costituito il contraddittorio fra le parti dell'odierno giudizio. Il rigetto delle domande attrici si impone de plano per quanto sopra rassegnato. Le spese seguono la soccombenza dell'attrice ex art. 91 c.p.c. e si indicano equitativamente in complessivi euro 1.200,00 oltre spese forfetarie generali del 15%, oltre I.V.A. e c.p.a. come per legge. P.Q.M. Ogni contraria domanda ed eccezione disattesa. Definitivamente pronunciando. Rigetta le domande formulate da ... nei confronti del Condominio convenuto perché infondate in fatto e in diritto. Dichiara ... carente di legittimazione attiva ad impugnare la delibera 14.06.2013 con riferimento alle poste economiche attribuite dall'amministratore pro-tempore nel rendiconto della gestione dell'anno 2012 a ..., soggetto estraneo al giudizio. Condanna l'attrice al pagamento in favore del Condominio convenuto delle spese di causa indicate in motivazione in complessivi euro 1.200,00 oltre spese forfetarie ed accessori di legge. perché infondata in fatto e in diritto. Sentenza esecutiva ope legis. Così deciso in Palermo il 23 gennaio 2015

Il Giudice Fabrizio Zagarella

Sentenza prelevata da: [www.condominioweb.com](http://www.condominioweb.com)