



artt. 27 e 28 del Regolamento di condominio; la carenza del quorum deliberativo a seguito dell'allontanamento delle condomine [REDACTED] e [REDACTED] durante l'assemblea; l'invalidità della delibera di convocazione delle future assemblee tramite e-mail ordinaria per contrarietà a norme imperative ed al Regolamento; l'incompletezza e genericità dell'o.d.g.; l'invalidità della delibera sull'affidamento al Comitato di Condominio della scelta di un tecnico per l'accertamento della conformità della portineria e sulla nomina dello stesso Comitato.

Si costituiva il Condominio eccependo l'improcedibilità della domanda per mancata partecipazione personale delle parti istanti alla mediazione obbligatoria; chiedeva, in via preliminare, il rigetto della richiesta di sospensione dell'efficacia della delibera del 13.12.2020 e, nel merito, il rigetto della domanda.

Con ordinanza del 17.1.2022, il Giudice riteneva assolta la condizione di procedibilità *“in quanto è stato comprovato il rilascio della procura speciale da parte dell'attrice per la partecipazione alla Mediazione”*; rigettava l'istanza di sospensione della delibera *“in quanto non supportata da idonea allegazione di un pregiudizio imminente ed irreparabile derivante dalla loro efficacia esecutiva, non potendo tale pericolo ravvisarsi in pregiudizi patrimoniali, stante la naturale solvibilità dell'ente gestorio”* ed assegnava alle parti termini *ex art. 183, comma 6, c.p.c.*

All'udienza del 15.6.2023, questo Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini *ex art. 190 c.p.c.* per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

\*\*\*

La domanda merita accoglimento nei limiti indicati.

Con il primo motivo di impugnazione, gli attori lamentano l'irregolarità e/o inesistenza delle deleghe per mancata indicazione dei nominativi dei delegati.

La doglianza non coglie nel segno.

L'art. 67 disp att. c.c. prevede che *“ogni condomino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta. Se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale”*. In ogni caso, la giurisprudenza di legittimità ritiene che *“i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto”* (Cass. n. 2218/2013). L'operato del delegato è solo



inefficace nei confronti del condomino mandante fino alla sua ratifica. Tale inefficacia è rilevabile solo su eccezione del condomino delegante, atteso che il negozio perfezionato è inefficace nei confronti del delegante sino ad eventuale ratifica. Ne discende che gli attori non sono legittimati a far valere profili di invalidità della delibera assembleare *de qua*.

Con il secondo motivo gli attori lamentano la carenza del *quorum* deliberativo a seguito dell'allontanamento delle condomine [REDACTED] e [REDACTED] durante l'assemblea in violazione dell'art. 1136, terzo comma, c.c.

Dal verbale di assemblea versato in atti emerge che le condomine si sono effettivamente allontanate alle ore 11:30. Tuttavia, occorre evidenziare che ciò è avvenuto due ore dopo l'apertura del verbale (indicato alle ore 9:30), di tal che è "più probabile che non" che le stesse abbiano partecipato alla votazione dei punti nn. 1, 4, 2, 3 dell'o.d.g (così riportati in ordine cronologico), gli unici rispetto ai quali l'assemblea ha deliberato, mentre sarebbe stato comunque ininfluente l'allontanamento delle condomine rispetto alla votazione dei punti nn. 5, 6, 7, 8 dell'o.d.g., in relazione ai quali la compagine condominiale si è limitata a rinviare la decisione ad una assemblea successiva.

Incombeva poi sugli attori provare che al momento esatto dell'allontanamento fosse in corso una votazione dirimente ai fini della odierna richiesta di allontanamento.

In ogni caso, il terzo periodo del terzo comma dell'art. 1136 c.c. dispone che *"la deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio"*.

Nel caso di specie, i punti dell'o.d.g. sono stati approvati dall'unanimità dei presenti (56 condomini su un totale di 163, per complessivi 3578 su 9954 decimillesimi). Orbene, anche escludendo i voti dei condomini allontanatisi alle ore 11:30 (ossia [REDACTED] per 55,00 decimillesimi e [REDACTED] per 48,00 decimillesimi), l'assemblea ha votato i punti dell'O.d.G. con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio (ovvero con il voto favorevole di 3475 decimillesimi su un totale di 9954 decimillesimi, che rappresentano più di 1/3 del valore complessivo dello stabile).

Pertanto, anche tale doglianza deve essere respinta.

Con il quarto motivo gli attori lamentano l'incompletezza e genericità dell'o.d.g. Neppure tale doglianza appare sostenibile.

. L'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. prevede che l'avviso di convocazione debba contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno allo scopo di consentire una partecipazione



informata e consapevole all'assemblea condominiale. Tuttavia, la norma non deve prestarsi ad una interpretazione eccessivamente rigorosa. Infatti, non è consentito all'assemblea di deliberare su questioni non inserite nell'ordine del giorno ovvero inserite su 'argomento' apparentemente collegato ma con differenti finalità rispetto a quelle raggiunte con la successiva delibera, tale da non consentire ai condomini, in violazione dell'art. 1136 c.c., di valutare se partecipare ed in quale guisa all'assemblea (Cass. n. 24456/2009).

In particolare, occorre che l'o.d.g. indichi specificamente, seppur in modo non analitico e minuzioso, gli argomenti da trattare, onde poter valutare l'atteggiamento da tenere sia in ordine all'opportunità o meno di partecipare e sia in ordine alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti. E l'indicazione chiara e specifica degli argomenti è altresì necessaria al fine di verificare se il successivo deliberato abbia esorbitato o meno dal tema sottoposto ai partecipanti, in modo tale da poter verificare se la volontà dei condomini si sia manifestata in maniera corretta e non diversa rispetto al tema proposto per la trattazione in sede di convocazione.

Nel caso di specie, non si configura alcuna violazione della norma citata in quanto l'o.d.g. allegato alla convocazione versato in atti (doc. 1 citazione) corrisponde ai punti deliberati durante l'assemblea del 13.12.2020, sì da consentire a ciascun condomino di comprendere e valutare esattamente il tenore e l'importanza degli argomenti trattati.

Con il quinto motivo gli attori lamentano l'invalidità della delibera sull'affidamento al Comitato di Condominio della scelta di un tecnico per l'accertamento della conformità della portineria e sulla nomina dello stesso Comitato.

Il principio generale è che il giudice non possa entrare nel merito delle deliberazioni impugnate essendo il suo intervento limitato alle ipotesi di violazione di legge e del regolamento condominiale (v. art. 1137, comma 2, cc) sì che non è ammesso alcun riesame del merito in particolare sull'opportunità della decisione e sui motivi che la hanno determinata. Nel corso del tempo si è però formato il principio giurisprudenziale, essenzialmente volto alla tutela della minoranza da eventuali abusi della maggioranza, secondo il quale l'esame del merito della delibera è consentito al fine di accertare se la delibera stessa sia viziata sotto il profilo dell'abuso del diritto o dell'eccesso di potere. In particolare, si è affermato che un tale vizio sia configurabile solo nel caso di decisione viziata da eccesso di potere, cioè per un grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109, comma 1, cc) ovvero se si accerti un abuso del diritto, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia deviata dalla funzione tipica.



Orbene, nel caso in esame, dalle allegazioni di parte e dalla documentazione versata non emerge che il deliberato in esame sia stato il frutto di una volontà assembleare viziata. Infatti, l'assemblea ha affidato al Comitato di Condominio il compito di scegliere un tecnico per la verifica della conformità della portineria in via residuale, ossia solo quando il preventivo presentato dal tecnico risulti inferiore ad euro 2.000,00, riservandosi il potere di nomina nella ben più gravosa ipotesi in cui tale compenso risulti di ammontare superiore. Non può, dunque, affermarsi che la delibera *de qua* si ponga in contrasto con le finalità consentite dalla legge (v. art. 1135 c.c. sulle attribuzioni dell'assemblea dei condomini) o dal regolamento condominiale (v. art. 32 dal quale si evince che i poteri del Comitato di Condominio coincidono con quelli ad esso attribuiti dall'assemblea).

Merita, invece, accoglimento la doglianza relativa all'invalidità della delibera di convocazione delle future assemblee tramite e-mail ordinaria (punto n. 2 o.d.g.) per contrarietà al regolamento condominiale, il cui art. 26 prevede che *“l'assemblea condominiale è convocata a cura dell'amministratore mediante avviso individuale da inviarsi per lettera raccomandata, anche a mano”*.

Orbene, l'art. 1138 c.c. disciplina il regolamento di condominio, ossia il complesso delle regole fissate dai condomini per la gestione delle parti comuni dell'edificio. Quanto alla natura, il regolamento può essere: contrattuale ovvero assembleare. Quest'ultimo ricorre quando è adottato dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. e non può incidere sui diritti dei singoli condomini, sulle parti comuni o sulle parti di proprietà esclusiva.

Il primo tipo ricorre, invece, quando è predisposto dall'originario costruttore, contenuto nei singoli atti di acquisto e ciascun condomino vi aderisce al momento dell'acquisto ovvero adottato da tutti i condomini in assemblea all'unanimità. Esso può contenere clausole (opponibili ai terzi mediante trascrizione nei pubblici registri immobiliari) limitative della proprietà, sia dei beni esclusivi che di quelli comuni, ovvero clausole che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori poteri rispetto ad altri, con il limite delle disposizioni codicistiche inderogabili ed indicate dall'art. 1138 c.c. e dell'art. 72 disp. att. c.c.

Al riguardo, l'art. 72 disp. att. c.c. prevede l'inderogabilità, da parte del regolamento di condominio, dell'art. 66 disp. att. c.c., il quale, al terzo comma, indica in via tassativa le modalità di invio dell'avviso di convocazione (posta raccomandata, PEC, fax o consegna a mano), non ricomprendendo tra le stesse la convocazione via e-mail.



Nel caso di specie, la delibera di convocazione delle future assemblee tramite e-mail ordinaria (punto 2 o.d.g.) risulta non solo essere contraria a norma di chiarata espressamente inderogabile (ossia l'art. 66 disp. att. c.c.) ma anche allo stesso regolamento di condominio (la cui natura contrattuale è stata riconosciuta dallo stesso convenuto), il quale, per le ragioni sopra esposte, non potrebbe essere modificato dai condomini, neppure in via convenzionale, con il risultato di derogare a tale norma di legge.

Pertanto, anche volendo ammettere che un regolamento di condominio possa derogare ad una norma imperativa, tale modifica non potrebbe avvenire in assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 3, c.c. (come avvenuto nella specie) di guisa che tale delibera deve ritenersi viziata.

In conclusione, deve essere dichiarata la nullità relativa del punto n. 2 all'o.d.g. della delibera del 13.12.2020 nella parte in cui dispone *“relativamente alla convocazione via e-mail l'assemblea delibera all'unanimità di renderla modalità ufficiale ed efficace”*.

Stante la sostanziale validità della delibera opposta sussistono equi motivi per la compensazione delle spese di lite.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza di sassetsa:

- dichiara la nullità del punto n. 2 all'o.d.g. della delibera del 13.12.2020 adottata dal Condominio [REDACTED] in Roma nella parte in cui dispone *“relativamente alla convocazione via e-mail l'assemblea delibera all'unanimità di renderla modalità ufficiale ed efficace”*;
- rigetta per il resto la domanda;
- compensa le spese di lite.

Roma, 9.10.2023

Il giudice

Dott.ssa Maria Lavinia Fanelli

La minuta della presente è stata redatta con la collaborazione del funzionario del processo dott. Emanuele Gualtieri

