

## SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1403 del Ruolo Generale degli affari contenziosi civili del 2024, vertente

### TRA

████████████████████ (P.IVA ██████████), con sede in ██████████  
████████████████████, in persona del rappresentante legale *pro tempore*, elettivamente domiciliata in ██████████ presso lo studio degli Avvocati ██████████ che la rappresentano e difendono congiuntamente e disgiuntamente giusta procura allegata in calce al ricorso e versata telematicamente in atti,

- *ricorrente*

### CONTRO

████████████████████ (████████████████████), (C.F. ██████████), in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta e versato telematicamente in atti,

- *resistente*

Oggetto: impugnazione delibera condominiale

### DISPOSITIVO

Il Tribunale civile di Palermo, definitivamente pronunciando e respinta ogni diversa domanda o eccezione:

- **Annulla** la delibera assembleare del 16.11.2023 del ██████████ ██████████ per i motivi di cui ai punti 1) e 2) del ricorso;
- **Condanna** il ██████████ resistente al pagamento delle spese di lite, liquidandole in euro 3.809,00 oltre IVA, CPA e rimborso forfettario del 15% come per legge.

- **Condanna** il [REDACTED] resistente al pagamento in favore del bilancio dello Stato della somma di euro 1.036,00 a titolo di sanzione speciale di cui all'art. 12 *bis*, comma 2 del D. Lgs. n. 28/2010;

- **Condanna** il [REDACTED] resistente al pagamento in favore della ricorrente della somma di euro 800,00 a titolo di somma equitativamente determinata ai sensi dell'art. 12 *bis*, comma 3 del D. Lgs. n. 28/2010.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di rito.

~~~~~

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso *ex art.* 281-*decies* c.p.c. depositato il 04.02.2024 e regolarmente notificato unitamente al decreto di fissazione udienza [REDACTED] premettendo di essere proprietaria di due unità immobiliari site rispettivamente al piano terra e al piano ammezzato dell'edificio condominiale di via [REDACTED] in [REDACTED], e di avere attivato in data 06.12.2023 procedimento di mediazione obbligatoria n. 69/2023 ai sensi del D. Lgs. n. 28/2010, che si chiudeva con verbale negativo per mancata partecipazione del Condominio, ha:

**A)** impugnato la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 16.11.2023 denunziandone la illegittimità e, quindi, l'invalidità sotto molteplici profili e, nello specifico: **i)** - per esercizio illegittimo di deleghe da parte dell'amministratrice di condominio [REDACTED], nonostante l'espresso divieto stabilito dagli artt. 67, comma 5, disp. att. c.c. e 9 del Regolamento di Condominio del 27 ottobre 1962; **ii)** - per l'assunzione illegittima delle funzioni di Segretario verbalizzante da parte dell'amministratore e per carente sottoscrizione del verbale dell'assemblea, in spregio alle previsioni dell'art. 9 del Regolamento; **iii)** - per eccesso di potere, a causa dell'approvazione di questioni ulteriori rispetto a quelle programmate e indicate all'ordine del giorno o, in subordine, per difetto del *quorum* costitutivo e deliberativo necessari a fini della modifica del Regolamento condominiale; **iv)** - per mancanza del *quorum* deliberativo previsto dall'art. 69 disp. att. c.c. per la revisione delle tabelle millesimali;

**B)** chiesto la rideterminazione della ripartizione delle spese in adesione alle tabelle millesimali vigenti e del Regolamento di condominio del 1984. In relazione a ciò, la ricorrente ha lamentato l'applicazione della tabella generale e, in particolare, della tabella millesimale derivata "F" ("Portierato") in difformità al Regolamento condominiale, il quale, infatti, agli artt. 2 e 3, stabilisce una minore contribuzione in ordine ad alcune spese per le unità immobiliari poste al piano scantinato, al piano terra e al piano ammezzato. Per tale

ragione, ha continuato [REDACTED] era già stato richiesto in via stragiudiziale al Condominio di procedere alla corretta ripartizione delle spese avuto riguardo ai criteri di stima individuati dal regolamento condominiale e, a tal fine, si era avviato, in data 01.04.2022, in primo procedimento di mediazione (n. 186/2022 presso l'Organismo "Concilium A.D.R.") al quale il [REDACTED] resistente aveva persino aderito. In tale sede, il [REDACTED] aveva nominato l'Arch [REDACTED] al fine di effettuare i rilievi tecnici finalizzati alla misurazione dei millesimi effettivi anche ai fini della partecipazione della [REDACTED] alle spese delle Tabelle derivate A3, B ed F: il tentativo di mediazione alla fine falliva ma il ricalcolo delle tabelle operato dal consulente del [REDACTED] risultava successivamente approvato dall'assemblea proprio con la delibera del 16.11.2023 - impugnata.

A margine di ciò, la ricorrente ha chiesto la condanna del [REDACTED] alla sanzione speciale *ex art. 12 bis, comma 2 del D. Lgs. n. 28/2010*, nonché alla somma equitativamente determinata ai sensi del 3° comma del medesimo articolo e vittoria di spese di lite.

Con comparsa di risposta del 05.04.2024 si è costituito il [REDACTED] resistente, eccependo preliminarmente la tardività dell'impugnazione della delibera assembleare per mancato rispetto del termine perentorio di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., e contestando tutti i sollevati motivi di impugnazione.

Nello specifico, quanto al rilievo di invalidità formale per conferimento di deleghe da parte di due condomini all'amministratrice, ha affermato che tali deleghe sono state invero conferite a [REDACTED] in veste di condomina e che comunque la ricorrente non ha provato specificamente l'eventuale conflitto di interessi sussistente; quanto alla mancata sottoscrizione del verbale da parte dei due condomini, ha affermato trattarsi di mera irregolarità formale che non inficia la validità della delibera. Quanto ai rilievi di invalidità sostanziale, il [REDACTED] ha negato che il *deliberatum* oltrepassi la previsione dell'ordine del giorno dal momento che il punto 1) intitolato "*Revisione ed approvazione tabelle millesimali derivate condominiali redatte dall'Arch [REDACTED]*", consentiva di decidere in ordine all'adeguamento dei millesimi oggetto della tabella A con riguardo ai tre immobili di piano scantinato, terra ed ammezzato, in coerenza con il mutato stato dei luoghi e che la modifica della tabella derivata [REDACTED] costituiva naturale conseguenza di tale adeguamento, senza investire una sostanziale modifica del regolamento condominiale; del resto, siccome le tabelle millesimali non hanno natura negoziale, possono essere revisionate dall'assemblea con la maggioranza qualificata *ex art. 1136, 2° comma, c.c.* e non all'unanimità.

Sotto ulteriore profilo, il [REDACTED] ha segnalato che la ricorrente non aveva mai impugnato i bilanci annuali sui quali si basavano le ripartizioni delle spese condominiali e che, pertanto, non poteva adesso contestare voci di spesa già definitivamente approvate dai condomini.

Per tutto quanto sopra esposto, ha chiesto il rigetto di tutte le domande di parte ricorrente con vittoria di spese di lite.

Alla prima udienza di comparizione la ricorrente insisteva sulle domande, ad eccezione di quella di cui al punto 5) del ricorso e relativa al ricalcolo delle spese e delle ripartizioni in applicazione delle tabelle millesimali vigenti in base al Regolamento del 1984, rinunciandovi.

Il Condominio, nel ribadire le proprie eccezioni e difese, avanzava istanza conciliativa rifacendosi a quanto proposto già nel primo procedimento di mediazione n. 186/2022; sollecitazione respinta dalla ricorrente perché riferita a un fatto endogeno rispetto alla questione qui controversa.

Preso atto di ciò, la causa veniva rinviata per la discussione all'udienza del 18 settembre 2024, con termini per il deposito di note.

All'udienza di discussione le parti, invitate a concludere, hanno richiamato il contenuto delle proprie note difensive insistendo sulle rispettive posizioni; la causa è stata trattenuta per la decisione *ex art. 281 sexies*, cpv., c.c.

\*\*\*

Preliminarmente bisogna sgombrare il campo dall'eccezione avanzata dal [REDACTED] in ordine alla tardività dell'impugnazione della delibera assembleare per decorso del termine perentorio dei trenta giorni dalla sua comunicazione alla ricorrente.

Ai sensi dell'art. 5, 6° comma del D. Lgs. n. 28 del 2010, il deposito della domanda di mediazione interrompe il termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. per tutta l'ordinaria durata del procedimento (eventualmente prorogata su accordo delle Parti) sino alla data del verbale negativo di mediazione. Il termine decadenziale, interrotto a seguito della comunicazione di convocazione innanzi all'organismo di mediazione, riprende nuovamente a decorrere, per un ulteriore termine di trenta giorni, a far data dal deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo di mediazione. Orbene, nel caso di specie la delibera impugnata è stata assunta dall'assemblea condominiale in data 16.11.2023 e comunicata alla società ricorrente assente in data 20.11.2023; l'istanza di mediazione è stata depositata il 06.12.2023, mentre il primo incontro, che si è concluso con un verbale negativo per assenza del Condominio, è del giorno 11.01.2024. L'odierno ricorso

è stato depositato il 02.02.2024, indi appare rispettato il termine perentorio di impugnazione della delibera assembleare, termine che ha ricominciato a decorrere da zero dalla data di deposito del verbale negativo. Pertanto, l'eccezione di tardività del ricorso è infondata.

Passando ora all'analisi delle doglianze sollevate dalla società [REDACTED] in ordine alla delibera assembleare è utile qualificare le domande sia in termini di nullità, per alcuni profili, sia di annullabilità, per altri.

Quanto al *discrimen* tra nullità e annullabilità delle delibere assembleari, costituisce punto di riferimento il *dictum* delle Sezioni Unite secondo il quale “*in tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.*” (Cass. Sez. U, Sent. 14/04/2021, n. 9839).

Quindi, tenendo a mente la distinzione operata dalla Suprema Corte, passiamo ad analizzare i singoli punti di doglianza della società ricorrente in ordine alla delibera al fine di individuarne l'eventuale patologia.

La [REDACTED] ha lamentato, *in primis*, la violazione dell'art. 67, 5° comma, disp. att. c.c. e dell'art. 9 del Regolamento condominiale a causa del conferimento all'Amministratrice [REDACTED] di deleghe a partecipare all'assemblea da parte di alcuni condomini.

Ebbene, la norma codicistica, in seguito alla riforma del 2012, prevede con carattere inderogabile un divieto assoluto di conferimento di deleghe per la partecipazione a “*qualunque*” assemblea. La *ratio* di tale divieto si individua nell'esigenza di eliminare in

radice qualsiasi anche potenziale conflitto di interessi in cui potrebbe venire a trovarsi l'Amministratore che rappresenta contemporaneamente anche il soggetto amministrato, favorendo inoltre la partecipazione personale dei condomini all'assemblea. Il tenore normativo, assolutamente netto e inequivoco, non pare declinarsi favorevolmente nemmeno a fattispecie al limite come quella dell'Amministratore che sia anche condomino, come nel caso di specie. In assenza di una disposizione che delinei le conseguenze derivanti della violazione del divieto, si è chiarito che l'indebita partecipazione alle assemblee condominiali per vizi attinenti alle deleghe dà origine ad annullabilità e non a nullità, poiché trattasi di difetto procedimentale incidente sulla formazione della volontà assembleare (Cass. civ., sez. II, 22/01/2019, n. 1662; Cass. civ., Sez. VI – 2, Ord. 28/03/2017, n. 8015; Tribunale di Modena, 7 marzo 2022, n. 268; Tribunale di Roma, 13 maggio 2019, n. 9889).

L'inderogabilità della norma rende superflua la c.d. prova di resistenza, non essendo perciò necessario verificare, ai fini dell'annullamento, se l'amministratore abbia votato effettivamente in conflitto di interessi, costituendo il conferimento di deleghe in spregio al divieto normativo comportamento illegittimo *ex se*. In definitiva, il motivo di impugnazione di cui al punto 1) del ricorso può trovare accoglimento.

Passando, poi, al secondo motivo di doglianza sollevato, la società ricorrente ha lamentato l'invalidità della delibera impugnata per violazione dell'art. 9 del Regolamento condominiale, dal momento che l'amministratrice ha assunto le vesti anche di Segretario verbalizzante e che il verbale risulta privo delle firme di due condomini presenti.

La Giurisprudenza di legittimità e di merito ha ricondotto il primo profilo di impugnazione all'alveo dell'annullabilità (*“la nomina del presidente e del segretario dell'assemblea di condominio, nel regime antecedente all'introduzione dell'art. 66, comma 6, disp. att. c.c., avvenuta in forza del d.l. n. 104 del 2020 conv. in l. n. 126 del 2020 [...] non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità. Pertanto, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l'eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano alcuna invalidità delle delibere assembleari”* Cass. civ., sez. II, 29/03/2024, n. 8577); (*“Sono annullabili le delibere condominiali che, tra le altre ipotesi enucleate nel corso degli anni dalla giurisprudenza, sono affette da vizi formali o assunte in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari: dunque l'azione di annullamento può essere esercitata nei confronti di tutte le decisioni contrarie alla legge o al regolamento condominiale, o che presentino vizi di forma o vizi di sostanza (nel caso di specie il tribunale, sulla base del suesposto principio, ha ritenuto annullabile la delibera impugnata non essendo stato il verbale sottoscritto da tutti i presenti, come prescritto da specifica norma del regolamento)”*)

Tribunale Cuneo, sez. I, 01/07/2022, n. 664); (*“È annullabile la delibera condominiale assunta da un assemblea in cui l'amministratore, in contrasto con l'espresso divieto contenuto nel regolamento condominiale, ha assunto il ruolo di segretario, e ciò anche nel caso in cui, in precedenti assemblee non impugnate, ugualmente l'amministratore aveva svolto le funzioni di segretario, non potendo tale circostanza essere valutata "ex se" quale abrogazione tacita del divieto espresso e non quale mera tolleranza di tale violazione da parte dei condomini”* Tribunale Ivrea, 11/11/2003). Indi, nel caso di specie, con l'assunzione della funzione di segretario verbalizzante da parte dell'Amministratrice si è configurato un ulteriore motivo di annullabilità della delibera impugnata.

Per il secondo profilo, ossia quello della mancata sottoscrizione del verbale assembleare da parte di due condomini, trattandosi di questioni per lo più formali, si ritiene che la sottoscrizione assolva unicamente la funzione di imprimere al documento il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura stessa, pertanto l'assenza di tale elemento non determina nullità della delibera, bensì solo l'annullabilità che, nel caso di specie, stante la espressa previsione del Regolamento condominiale, si è configurata.

Quanto alla lamentata modifica delle tabelle millesimali in assenza di voto unanime dei condomini ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., giova rammentare che l'art. 1123, 1° comma, c.c. dispone che le spese necessarie alla prestazione dei servizi nell'interesse comune sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. È opinione condivisa sia dalla giurisprudenza di legittimità che di merito che tale “diversa convenzione”, andando ad incidere sulla sfera dei diritti soggettivi dei singoli condomini e sulla misura dei loro obblighi, debba essere assunta all'unanimità (*ex multis*: *“Le attribuzioni dell'assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono infatti circoscritte, dall'art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l'art. 1123 c.c. ammette solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio”* (Cass. civ., sez. II, 08/06/2023, n. 16227); *“[...] la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condomini”* (Cass. civ., sez. II, 30/01/2023, n. 2712); *“Deve essere dichiarato inammissibile, ai sensi dell'art. 360 bis, n. 1, c.p.c., il ricorso avverso la sentenza di merito conforme alla giurisprudenza di legittimità secondo cui sono nulle le delibere condominiali*

*attraverso le quali si stabiliscano o modifichino a maggioranza i criteri di ripartizione delle spese comuni in maniera difforme rispetto a quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale, essendo necessario per tali decisioni il consenso unanime dei condomini [...]” (Cass. civ., sez. VI, 20/01/2022, n. 1798); “Sono nulle le delibere con cui, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario, mentre sono, invece, meramente annullabili le delibere aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi [...]” (Cass. civ., sez. un., 14/04/2021, n. 9839).*

A ben vedere, tuttavia, la delibera *de quo* non ha determinato una modifica dell'assetto proprietario. Il Regolamento condominiale nella sua versione originaria del 1962 prevedeva - agli artt. 2 e 3 - un esonero totale per i piani scantinato, terra e ammezzato dal pagamento di alcune spese, tra le quali quelle di portineria, di pulizia, illuminazione e quelle inerenti all'ascensore. Così, le unità immobiliari poste a tali piani risultavano escluse dalle tabelle derivate ad uso differenziato e separato (tabelle A/2, A/3, B, C, F). Tale assetto proprietario venne modificato con delibera assembleare del 25 giugno 1983 (cfr. all. n. 7 della comparsa di costituzione). Con quella decisione, i condomini, pur mantenendo invariata la tabella millesimale principale A, deliberavano la revisione della tabella millesimale del portierato (Tabella F) al fine di includervi anche le unità immobiliari sino a quel momento escluse. Inoltre, in quella sede si riteneva opportuno procedere alla revisione delle altre tabelle derivate per “renderle conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari ed in conformità a quanto chiarito dalla dottrina e dalla giurisprudenza in questo ultimo decennio”. Tale revisione venne poi effettivamente approvata il successivo febbraio 1984 (cfr. all. n. 7 al ricorso introduttivo). Ebbene, è proprio tale delibera del 1984 che, operando indirettamente sugli artt. 3 e 4 del Regolamento condominiale ha agito sull'assetto proprietario genetico. La delibera del 16.11.2023 ha operato su quell'assetto, già consolidato, al mero scopo di riportare a coerenza la precedente tabella, approvata a maggioranza, con la situazione dello stato dei luoghi.

Analogamente non è fondato il motivo di impugnazione radicato sulla asserita discrasia tra *deliberatum* e ordine del giorno. A giudizio di questo precedente la “Revisione ed approvazione tabelle millesimali derivate condominiali redatte dall'Arch. [REDACTED]



non ha prodotto una modifica del Regolamento di condominio del 1962, ma, in coerenza con quanto rilevato appena sopra, ha operato un mero aggiornamento delle tabelle millesimali approvate a maggioranza nel 1984, applicando la medesima maggioranza.

In conclusione, per tutto quanto sopra detto, la domanda di annullamento della delibera assembleare del 16.11.2023 va accolta per i motivi di cui ai punti 1) e 2) del ricorso, ossia per le acclarate violazioni dell'art. 67, comma 5 c.c. e dell'art 9 del Regolamento condominiale, mentre va rigettata con riguardo ai motivi di impugnazione di cui ai punti 3) e 4) del ricorso.

Le spese seguono la soccombenza come da dispositivo e, tenuto conto dell'oggetto della lite, dell'attività svolta, nonché del valore della controversia, si liquidano, in applicazione dei parametri di legge, in misura di euro 3.809,00, oltre accessori.

Vista la richiesta di condanna di parte resistente alla sanzione speciale di cui all'art. 12 *bis*, comma 2 del D. Lgs. n. 28/2010, nonché ai sensi del 3° comma della medesima disposizione, e acclarata l'assenza senza giustificato motivo del Condominio al primo incontro di mediazione, condanna quest'ultimo al pagamento della somma di euro 1.036,00, pari al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio in favore del bilancio dello Stato, nonché al pagamento della somma equitativamente determinata di euro 800,00 in favore della ricorrente.

Così deciso in Palermo il 15/10/2024

Il Giudice