

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA  
Sez. CIVILE II**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Modolo ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 722/2020 promossa da:

C.XXXXXX O.XXXXXX rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente con l'Avv. stabilito F.XXXXXX M.XXX C.XX che agiscono di intesa, per procura speciale allegata all' originale dell' atto di citazione  
ATTORE

contro C.XXW.XXXX di G.XXXXXXX S. J.XX CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

La Signora C.XXXXXX O.XXXXXX, precisa le seguenti conclusioni: "*Voglia l' Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, provvedere come appresso: dichiarare nulle, o comunque annullabili, le deliberazioni assunte dall'assemblea di condominio nelle sessioni 28/12/2019 e 25/1/2020 come indicate in atto di citazione e per i motivi dettagliati in atto di citazione e memoria 183 comma VI n. 1 cpc e per l'effetto condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese e competenze del presente giudizio. Il tutto con vittoria di spese e competenze del presente giudizio.*"  
Il Condominio W.XXXXXXXXXX di G.XXXXXXX S. J.XX precisa le seguenti conclusioni: "*Voglia l'ILL. MO GIUDICE dell' adito, contrariis reiectis, IN VIA PRELIMINARE IN RITO: Dichiarare l'incompetenza per valore del Tribunale di Aosta essendo competente il Giudice di Pace di Aosta; Accertare la mancata effettività del procedimento di mediazione promosso da controparte e la nullità della procura versata agli atti per tutti i motivi esposti in premessa e per l' effetto, accertata la decadenza dal diritto ad impugnare in capo all' attrice, dichiarare improcedibile il presente giudizio; NEL MERITO: Rigettare tutte le domande ex adverso formulate in quanto destituite di ogni fondamento giuridico; Con espressa salvezza di ogni diritto del rito e con liquidazione delle spese in favore del sottoscritto legale"; inoltre in via Istruttoria come da istanze di cui alla memoria ex art. 183 u.c. n. 2 c.p.c..*"

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

L'attrice impugnava la delibera condominiale del 28.12.2019 relativamente all' approvazione del bilancio della gestione ordinaria 2018/19 e relativa ripartizione nonché la delibera del 25.1.2020 relativamente alla nomina dell'amministratore per la gestione 2019/2020 e relativi emolumenti. La delibera del 28.12.2019 veniva impugnata per sussistenza di deleghe plurime, vietate dall' art. 20 reg. cond., e deleghe telefoniche, vietate dall' art. 67 disp. att. c.c., che avrebbero inficiato il calcolo del quorum costitutivo e deliberativo; per aver approvato i 2/3 dell'acconto spesa della manutenzione dei terrazzi dell'ultimo piano nonostante si fosse in sede di approvazione di rendiconto consuntivo e per mancata conoscenza del totale della spesa, nonché essa non fosse attribuibile al condominio non trattandosi di terrazzi a copertura ma essendo balconi aggettanti dei singoli appartamenti; per attribuzione a tutti i condomini di spese personali (lavori G.XXXXXXXX, lavori P.X, lavori B.XXXX); per rimborso spese autostradali ai condomini P.XXXX e C.XXXX per attività non meglio precisate; per rimborso spese consiglieri. La delibera del 25.1.2020 veniva impugnata per la presenza di deleghe plurime e assenza di delega scritta del condomino G.X I.X SRL; per mancata indicazione da parte dell'amministratore del locale ove si trovano i registri di cui ai nn. 6 e 7 dell' art. 1130 c.c. nonché dei giorni per prenderne visione. Il Condominio si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto delle domande attoree eccependo l'incompetenza per valore del Tribunale a favore dell' Ufficio Del Giudice Di Pace trattandosi di approvazione di un bilancio di valore inferiore a euro 5.000, 00; eccependo l'improcedibilità per mancato esperimento del tentativo di mediazione in quanto l'amministratore non era fornito di autorizzazione dell'assemblea a causa della mancata possibilità di tenere la stessa stante l'emergenza sanitaria in corso e comunque era decorso il termine di 30 giorni dall' assemblea del 28.12.2019 (mediazione avviata il 4.2.2020, primo incontro fissato al 13.3.2020, rinviato al 24.4.2020 e poi al 13.7.2020; all'assemblea fissata al 11.7.2020 non vi era il quorum costitutivo e veniva richiesto ulteriore differimento negato dall' attrice; all' incontro del 13.7.2020 non era presente l'attrice personalmente ), nonché per essere stata la stessa promossa da un difensore privo di poteri (ossia con delega conferita all'abogado F.XXXXX C.XXXX senza affiancamento di un avvocato iscritto

in Italia). Il Condominio precisava che l'art. 20 reg. cond. era stato modificato dall' assemblea del 21.1.2006 con introduzione della possibilità di prevedere fino a 5 deleghe per ciascun condomino; che la c.d. delega telefonica era invece una delega pervenuta via mail, stampata e inserita agli atti; che in ogni caso vi erano le maggioranze; che i terrazzi degli ultimi piani svolgono funzioni di copertura quali lastrici solari; che le spese G.XXXXXXXX, P.X e B.XXXX riguardano parti comuni dell' edificio; che i rimborsi ai consiglieri erano stati deliberati dall' assemblea; che i rimborsi all' amministratore sono per spese autostradali per recarsi presso il condominio.

La causa ha natura documentale e non venivano ammesse le istanze di prova orale con provvedimento del 11.5.2021.

Sull'eccezione di incompetenza per valore si ritiene che poiché la causa ha ad oggetto l'impugnazione di varie delibere condominiali, tra cui la delibera di nomina dell'amministratore, essa abbia valore indeterminato: l'eccezione andrà pertanto respinta.

Sull'eccezione di improcedibilità si osserva che l'attrice in relazione alla domanda di mediazione per l'annullamento della delibera del 28/12/2019 ha presentato istanza all'Organismo di Mediazione in data 23/1/2020 e comunicato l'istanza in data 25/1/2020 al condominio; mentre in relazione alla RG n. a mediazione per l'annullamento della delibera del 06/10/2021 all'Organismo di mediazione in data 18/2/2020 e comunicato al condominio la presentazione dell'istanza in data 20/2/2020; l'incontro di mediazione (con esito negativo) si teneva in data 13/7/2020 e la citazione con cui si impugnava le delibere era notificata al condominio in data 4/9/2020: pertanto risultano rispettati i termini di cui all'art. 1137 c.c. In relazione alla mancata presenza della sig. ra C.XXXXXX si rileva che l'abogado F.XXXXX C.XXXX compariva all'incontro del 13.7.2020 munito di procura notarile come verbalizzato dal mediatore e che pertanto sia soddisfatto il requisito di comparizione della parte. In relazione alla mancata autorizzazione dell'amministratore da parte del Condominio si rileva come ciò comporti la mancata comparizione dello stesso, in quanto privo dei poteri necessari non essendogli stati forniti dall'assemblea, ma ciò non inficia la validità del tentativo di mediazione ai fini della procedibilità della domanda.

In relazione alla validità della procura conferita all'abogado stabilito C.XXXX si osserva che la delega sottoscritta in data 20.1.2020 dalla sig. ra C.XXXXXX ed allegata all'istanza di mediazione sia conferita sia all'abogado C.XXXX che all'avvocato B.XXXX; sul punto si richiama il parere del C.N.F. n. 9 del 28.3.2012 per quanto riguarda l'avvocato "affiancante", con il quale lo "stabilito" deve agire d'intesa, egli - "non è obbligato a presenziare, ovvero assistere alle udienze alle quali l'avvocato stabilito partecipa; si osserva tuttavia che l'intesa implica una forte responsabilità dell' avvocato italiano per quanto attiene al controllo dell' attività dell' avvocato stabilito, pur in assenza della condivisione del mandato difensivo". Si ritiene pertanto che la procedura di mediazione, sebbene proposta con istanza sottoscritta dal solo abogado C.XXXX sia pertanto valida, potendo il dubbio riguardare semmai la possibilità per quest'ultimo di sottoscrivere l'eventuale accordo al fine di munirlo dell'efficacia esecutiva, questione che tuttavia non riguarda il presente giudizio.

In relazione al conferimento delle deleghe per la partecipazione all'assemblea si ritiene che la norma prevista dal regolamento contrattuale sul limite del numero di deleghe per ogni condomino sia di natura regolamentare, ossia non si tratti di una norma che limita i diritti personali dei condomini sulle loro proprietà esclusive o comuni, o che preveda clausole in base alle quali alcuni condomini hanno maggiori diritti rispetto agli altri, e che pertanto si possa modificare con la maggioranza semplice e non sia necessaria l'unanimità. La delibera del 21.1.2006 di modifica della normativa regolamentare sul conferimento delle deleghe non è mai stata oggetto di impugnazione ed è pertanto valida. Si ritiene altresì che non siano valide le deleghe orali ex art. 67 disp. att. c.c. e che siano valide le deleghe scritte pervenute via fax o e-mail; a tal proposito si richiama la sentenza del Tribunale di Roma n. 78 del 2021 secondo cui anche qualora nella comunicazione e-mail non sia presente una firma autografa del delegante, è sufficiente che si possa accertare l'identità del delegante e ciò è possibile qualora l'amministratore conosca l'indirizzo mail utilizzato, per esempio perché il condomino lo ha comunicato per l'aggiornamento dell'anagrafe condominiale; inoltre si ritiene che non sia necessario che il delegato stampi la mail e la consegni in forma cartacea essendo sufficiente che il delegante la invii per mail direttamente all'amministratore che provvederà a conservarla. Nel caso di specie, in relazione all' assemblea del 25.1.2020, nel verbale si da atto che la delega del sig. C.XXXX è pervenuta via e-mail e al documento 15 di parte convenuta risulta tale comunicazione e-mail inviata dal sig. C.XXXX dal proprio indirizzo e-mail utilizzato per fini professionali il 25 gennaio 2020 alle ore 10: 48, ossia in un momento antecedente all'assemblea; la comunicazione contiene delega sottoscritta e scansionata; parte attrice non contesta né la sottoscrizione da parte del C.XXXX né la provenienza dal suo indirizzo di posta elettronica; la delega del sig. C.XXXX si ritiene pertanto valida. Per quanto riguarda invece l'assemblea del 29.12.2019 "telefonica" ed il condominio ha prodotto la delega del C.XXXX ma non la mail di invio della stessa e quindi non è possibile verificare che essa sia stata effettivamente inviata in data anteriore all' assemblea, cosa peraltro contestata da parte attrice; la delega di G.XX non può pertanto essere considerata valida. Tuttavia eliminando i millesimi di G.XX dal computo dei

millesimi dell'assemblea del 28.12.2019 rimangono 421, 20 millesimi per 59 condomini su 114; poiché in seconda convocazione è sufficiente la maggioranza di un terzo dei partecipanti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, la delibera supera la c.d. prova di resistenza, ossia la prova del calcolo della maggioranza eliminando dal computo il voto del condomino privo di delega, e deve essere dichiarata valida.

\*\*\*

In merito all'imputazione al condominio dei 2/3 delle spese di manutenzione dei terrazzi dell'ultimo piano occorre verificare se tali terrazzi siano in realtà lastrici solari con funzione di copertura o meri balconi aggettanti. L'art. 4 del regolamento di condominio sancisce che i balconi sono proprietà esclusiva dei singoli condomini, mentre l'art. 3 prevede che sono parti comuni, il tetto e la parte di terrazzo per accedere al vano scala.

Alla luce di quanto sopra le spese relative alla manutenzione dei balconi devono essere attribuite ai proprietari delle unità immobiliari a cui gli stessi si riferiscono e non possono essere imputati in alcun modo al condominio. Risulta inoltre che l'assemblea del 29.12.2018 avesse incaricato l'amministratore di chiedere i preventivi per l'esecuzione dei lavori straordinari relativi ai terrazzi da sottoporre all'approvazione di una prossima assemblea, ma non vi è alcuna approvazione di tali lavori in data anteriore all'assemblea del 28.12.2019 che, pertanto, deliberava la ripartizione di un acconto senza aver preventivamente approvato i lavori nel suo complesso.

La delibera relativa all'approvazione delle spese relative alle opere straordinarie relative ai balconi andrà annullata. In merito alle asserite spese personali inserite nel rendiconto approvato in data 29.12.2019 si osserva quanto segue: "La fattura di R.XXXXX L.X di euro 853, 30 (doc. 17 parte convenuta) risulta relativa a spese per sostituzione pluviale e gronda condominiale; tale lavorazione ha comportato l'esecuzione di opere presso singole unità immobiliari che erano funzionali alla sostituzione del pluviale; l'importo risulta correttamente addebitato tra le spese condominiali; b) Le spese di euro 38, 50 per sfiato radiatore P.X sono a carico del singolo condomino e non del condominio in quanto l'impianto di riscaldamento è comune sino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva ex art. 1117 c.c.; si ritiene pertanto che sia il termosifone che la valvola termostatica siano di proprietà del singolo condomino e che la suddetta spesa vada posta a carico del solo sig. P.X e non di tutti i condomini; c) Lo stesso dicasi per la spesa di euro 275, 00 sostenuta per smontaggio radiatore, slacciamento terzo tubo, montaggio valvolina sfiato manuale del sig. B.XXXX. La delibera di approvazione del rendiconto andrà pertanto annullata nella parte in cui inserisce tra le spese a carico di tutti i condomini le somme di euro 38, 50 e 275, 00 in quanto spese personali dei condomini P.X e B.XXXX. r Q o 05 pagina 5 di 6 Sentenza n. 285/2021 pubbl. il 05/10/2021 RG n. 722/2020. Per quanto riguarda i rimborsi autostradali riconosciuti al sig. P.XXXX per 22, 70 (delibera di approvazione del rendiconto del 28.12.19) e i rimborsi spese ai consiglieri (delibera 28.12.19 e 25.1.20) si osserva quanto segue. Il rimborso delle spese di trasferta del consiglio dei proprietari è stato deliberato con assemblea del 28.12.2013, mai impugnata e pertanto valida. L'assemblea del 25.1.2020 ha confermato, con voto contrario del solo condomino C.XXXX delegato M.XXXXXX, la rimborsabilità di tali spese. Si ritiene che si tratti di norma regolamentare e che pertanto non sia necessaria approvazione all'unanimità non incidendo sui diritti personali dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive. Per quanto riguarda il rimborso spese all'amministratore di euro 22.70, il Condominio riferisce trattarsi di rimborso per spese autostradali in quanto l'amministratore si sarebbe recato più volte presso il condominio su richiesta di alcuni dei condomini; poiché il Condominio non riferisce se si trattava di questioni personali di tali condomini, con conseguente imputabilità solo ad essi delle spese, oppure se si trattava di questioni comuni a tutti, né produce il compenso dell'amministratore approvato dall'assemblea di nomina, non vi è prova della rimborsabilità di tali somme che andranno pertanto espunte dal rendiconto. In merito alla mancata comunicazione del luogo in cui si trovano i registri di cui all'art. 1130 c.c. contestuale alla nomina dell'amministratore di cui alla delibera del 25.1.2020 si ritiene che, trattandosi di rinnovo dell'incarico dell'amministratore già in carica, tale indicazione possa essere omessa restando valido quanto in uso nel corso del precedente incarico. Parte attrice non ha allegato ulteriori elementi in relazione a tale presunto vizio e pertanto allo stato tale motivo di annullamento andrà rigettato.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in euro 5.355, 00 ai sensi del DM 55/2014, tenendo conto del valore indeterminato della lite, ai valori medi per la fase di studio e introduttiva e ai valori minimi per la fase istruttoria e decisionale trattandosi di causa di natura documentale e con discussione orale.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

annulla la delibera di cui al punto 1 all'o.d.g. dell'assemblea del 29.12.2019 di approvazione del rendiconto 2018/2019 e ripartizione delle spese nella parte in cui attribuisce a tutti i condomini la spesa di euro 38, 50 per lavori nell'unità P.X e di euro 275, 00 per lavori nell'unità B.XXXX, nonché nella parte in cui attribuisce a tutti i condomini i 2/3 della spesa di complessivi euro 5.500, 00 di manutenzione dei balconi, e nella parte in cui attribuisce a tutti i condomini un rimborso spese di euro 22, 70 a favore del sig. P.XXXX;

condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in 5.355,00 per compensi, oltre 15% sp.gen., oltre anticipazioni esenti documentate, iva e cpa come per legge.

Sentenza ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Aosta,

5

ottobre

2021

Il Giudice dott. Simona Modolo