



TRIBUNALE ORDINARIO di Torino

Ottava Sezione Civile

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **21804/2023**

tra

Parte_1 , *Parte_2* ed *Parte_3* rappresentati e difesi dall'avv. Filippo Ferlisi in forza di procura alle liti 12.12.2023 e dall'avv. Eugenio Dalmotto in forza di procura alle liti 22.3.2024

ATTORI

e

Controparte_1 , rappresentato e difeso unitamente e disgiuntamente dall'avv. BELTRAME PATRIZIA e dall'avv. MONTALBANO LUCA FRANCESCO in forza di procura alle liti 11.3.2024

CONVENUTO

Oggi **19 maggio 2025**, innanzi al dott.ssa Simonetta Rossi, sono comparsi per [...] *Parte_1* , *Parte_2* ed *Parte_3* l'avv. FERLISI FILIPPO e l'avv. DALMOTTO EUGENIO e per *Controparte_1* l'avv. BELTRAME PATRIZIA.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e a discutere la causa.

L'avv. Ferlisi e l'avv. Dalmotto precisano le conclusioni come da note conclusive.

L'avv. Beltrame precisa le conclusioni come da note conclusive.

Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio, previo consenso dei difensori alla lettura della sentenza in loro assenza

Terminata la camera di consiglio viene data lettura in udienza del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, costituenti parte integrante del verbale di causa:

Il Giudice

dott.ssa Simonetta Rossi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Simonetta Rossi ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **21804/2023**
avente a oggetto: rapporti condominiali
promossa da

tra

Parte_1 , *Parte_2* e *Parte_3* , rappresentati e difesi
dall'avv. Filippo Ferlisi in forza di procura alle liti 12.12.2023 e dall'avv. Eugenio Dalmotto in
forza di procura alle liti 22.3.2024

ATTORI

e

Controparte_1 , rappresentato e difeso unitamente e
disgiuntamente dall'avv. BELTRAME PATRIZIA e dall'avv. MONTALBANO LUCA FRANCESCO in
forza di procura alle liti 11.3.2024

CONVENUTO

Udienza di discussione in data 19.5.2025

CONCLUSIONI

Per *Parte_1* , *Parte_2* e *Parte_3* :

“Voglia l'On.le Tribunale di Torino, in composizione monocratica,
ogni diversa istanza, eccezione e deduzione respinte,
previ gli incombenti istruttori del caso.

- ritenere e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità delle delibere assembleari sopra indicate e
precisamente di quella del 27.6.2023 e di quella del 25.9.2023 ed infine di quella del 6
novembre 2023, in relazione agli interventi che il *CP_1* convenuto si propone di
effettuare sui balconi, per tutte le motivazioni sopra spiegate ed in particolare siccome esso

ritiene che i balconi siano condominiali, nel contrasto con la normativa e soprattutto con le previsioni del Regolamento di Condominio;

- ritenere e dichiarare la invalidità della delibera assembleare del 27.6.2023 in relazione alla parte in cui viene deliberata la nomina dell'amministratore che deve essere ritenuta nulla per la violazione di cui all'art. 1129 comma 14.

- nel non creduto caso in cui venga dichiarata la invocata cessazione della materia del contendere, darsi atto della soccombenza virtuale del Condominio, con ogni pronuncia conseguenziale in ordine alle spese di causa.

Con vittoria di spese e di onorari di giudizio”.

Per Controparte_1 :

“Voglia il Tribunale Ill.mo Adito,

IN VIA PREGIUDIZIALE

RILEVATA la presenza della clausola arbitrale nel regolamento del condominio

DICHIARARE l'improponibilità dell'impugnazione per l'esistenza della medesima.

DICHIARARE l'inammissibilità/improcedibilità della domanda per il mancato rispetto del principio della necessaria simmetria tra la domanda azionata in sede di media-conciliazione e quella avviata nel successivo giudizio.

IN RITO

DISPORRE la prosecuzione del processo nelle forme del rito ordinario fissando l'udienza di cui all'art. 183 cpc

NEL MERITO

Alla luce del deliberato assembleare del 17.07.24 che ha nominato amministratore del condominio Parte_4 ,

DICHIARARE la cessazione della materia del contendere in ordine alla delibera assunta dall'assemblea del condominio del 23.06.23 sul punto nomina dell'amministratore.

RILEVATA la carenza di interesse ad agire in capo ai ricorrenti,

DICHIARARE INAMMISSIBILI le impugnazioni proposte dai ricorrenti.

In ogni caso,

RESPINGERE le domande tutte formulate dagli attori e, per l'effetto,

ASSolvere il Condominio esponente da ogni domanda proposta nei suoi confronti.

Con vittoria di spese ed onorari di giudizio, CP_2 CPA e IVA come per legge nonché le spese, le competenze e gli onorari della presente procedura, applicando la maggiorazione ex

art. 4, comma 1 bis, D.M. 55/2014 per il deposito con modalità ipertestuali, e le successive occorrendo tutte”.



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso *ex art. 281 decies* e segg. c.p.c., *Parte_1*, *Parte_3* e *Parte_2*, primi due quali nudi proprietari e il terzo quale usufruttuario *Parte_2* di un locale adibito a palestra, che si estende al piano seminterrato del *Controparte_3*, (in seguito “*CP_1*”) e dello stabile di via Ventimiglia 152-154, dopo aver premesso che il *CP_1* aveva deciso di intervenire sui balconi condominiali a seguito di un parere di un tecnico che aveva affermato che si starebbe per verificare un loro cedimento strutturale, ha proposto impugnazione avverso le deliberazioni assunte rispettivamente nelle date 27.6.2023, 25.9.2023 e 6.11.2023, chiedendone la declaratoria di nullità e o l’annullamento in relazione agli interventi che il *CP_1* convenuto si proponeva di effettuare sui balconi per le ragioni qui di seguito esposte:

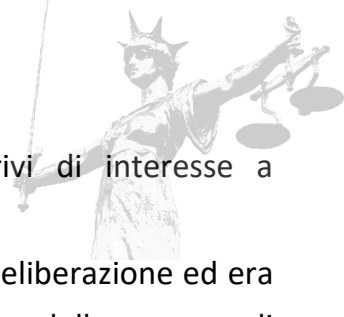
1. nullità della deliberazione assunta al punto 3 dell’ordine del giorno dell’assemblea del 27.6.2023 avente a oggetto: “Approvazione puntellamento balconi ad angolo. Delibera della spesa e riparto. Approvazione progetto di consolidamento statico dei balconi, e mandato per richiesta di offerta economiche” per avere l’assemblea (i) deliberato su un bene che non ha natura condominiale, (ii) disposto che partecipassero alla spesa soggetti facenti parte di altri condomini prevedendo l’inizio di una procedura legale nel caso in cui questi si fossero rifiutati di concorrere alle spese, senza peraltro redigere il riparto; (iii) omesso l’indicazione dei soggetti che avevano votato e (iv) approvato la deliberazione con una maggioranza non corretta, trattandosi di riparazioni straordinarie che richiedono la maggioranza pari ai 2/3 del valore dell’edificio;
2. nullità della deliberazione assunta il 25.9.23 al punto 2 in quanto la decisione di puntellare i balconi doveva rimanere dell’amministratore, ma stante la dichiarazione di voto essi attori, esclusi dalla deliberazione, si erano dissociati dalla decisione e dalla relativa spesa;
3. nullità della deliberazione assunta in data 6 novembre 2023 quanto all’allegato riparto di esercizio del “Puntellamento balconi e tettoia ascensore” in quanto non oggetto di approvazione;
4. nullità della deliberazione di nomina dell’amministratore di cui al punto 2 dell’assemblea del 27.6.2023 per l’omessa specifica indicazione del compenso.

Il *CP_1* si è costituito in giudizio e ha eccepito in via pregiudiziale:

- (i) l'improcedibilità dell'impugnazione atteso che la controversia aveva a oggetto l'interpretazione di una norma del Regolamento e il Regolamento all'art. 9 del capo 6 conteneva una clausola compromissoria in virtù della quale per qualsiasi controversia nascente dall'interpretazione del regolamento le parti interessate si rimettono al giudizio di un arbitro amichevole compositore la cui nomina sarà richiesta al Signor Pretore Capo di Torino;
- (ii) l'improcedibilità per la mancata corrispondenza tra l'oggetto della mediazione obbligatoria e l'oggetto dell'impugnazione, sia in quanto nessuna mediazione era stata disposta in riferimento all'assemblea del 6.11.2023, sia in quanto la mediazione relativa alla deliberazione assunta dall'assemblea in data 27.6.23 non aveva avuto ad oggetto la nomina dell'amministratore.

Nel merito, parte convenuta ha contestato la fondatezza delle impugnazioni in quanto:

- (i) con riferimento alla deliberazione assunta al punto 3 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 27.6.23 (i) la parte decisoria ineriva esclusivamente alla spesa relativa al puntellamento il cui riparto doveva essere effettuato secondo i millesimi di spese generali, mentre la restante parte era solo programmatica e aveva ad oggetto l'eventuale coinvolgimento di altri lotti interessati alla problematica; (ii) non si trattava di spesa straordinaria, in quanto riparazione con una spesa contenuta; (iii) il problema che aveva determinato il puntellamento dei balconi non riguardava solo un deficit strutturale dei balconi, bensì la stabilità della soletta portante dei condòmini di [...] *CP_1* e di Via Ventimiglia 152 – 154, con la conseguenza che la discussione relativa alla natura condominiale o esclusiva della relativa proprietà dei balconi era irrilevante trattandosi invece di spesa relativa alle parti comuni dell'edificio; (iv) irrilevanza dell'errata indicazione del nominativo di *Persona_1* e non di *Parte_1* nel verbale e dell'allontanamento del sig. *Parte_1* prima della deliberazione di cui ai punti 2 e 4, posto che l'assemblea continuava validamente ad operare alla luce della presenza di 12 condòmini per 509 mm.; (v) validità delle deliberazioni assunte ai punti 2 e 4 attesa l'indicazione dell'approvazione all'unanimità dei presenti ovvero di 12 condòmini per 509 millesimi; (vi) infondatezza nel merito dell'impugnazione della deliberazione di cui al punto 2 relativa alla nomina dell'amministratore risultando la distinta dei compensi indicata analiticamente in calce al consuntivo di ogni gestione che, unitamente ai documenti previsti dall'art. 1130 c.c. veniva inviata dall'amministratore unitamente alla convocazione dell'assemblea;

- 
- (ii) con riferimento alla deliberazione 25.9.23 gli attori erano privi di interesse a impugnare;
 - (iii) nel corso dell'assemblea del 6.11.23 non era stata assunta alcuna deliberazione ed era irrilevante l'invio, unitamente alla convocazione, del riparto delle spese di puntellamento balconi e tettoia ascensore.

Il **CP_1** ha concluso chiedendo al tribunale, in via pregiudiziale, di dichiarare l'improponibilità dell'impugnazione per l'esistenza della clausola arbitrale o in ogni caso l'inammissibilità/improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di Mediazione e per il mancato rispetto del principio della necessaria simmetria tra la domanda azionata in sede di media-conciliazione e quella avviata nel successivo giudizio e, nel merito, l'inammissibilità delle impugnazioni per carenza di interesse e, in ogni caso, per infondatezza.

Intervenivano in giudizio **Controparte_4** e **CP_5** che assumevano conclusioni conformi rispetto ai ricorrenti. Il Condominio eccepiva la carenza di legittimazione attiva degli intervenuti per essere condòmini del **Controparte_6** c.p.c.

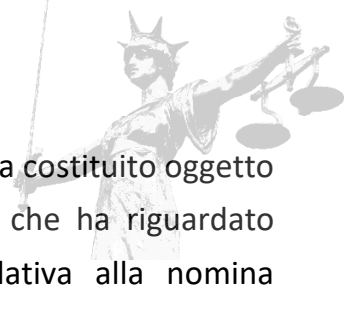
Con ordinanza 12.11.2024 il giudice dichiarava l'estinzione del processo a spese compensate per quanto riguarda il rapporto processuale tra **Controparte_4** e **CP_5** da un alto e il Condominio sito in **CP_1**, **Controparte_1** dall'altro.

Disposta la mediazione con riguardo all'impugnazione dell'assemblea del 6.11.2023 e rigettata l'istanza di mutamento del rito, la causa è stata discussa ex art. 281 sexies c.p.c. all'udienza odierna sulle conclusioni come in epigrafe trascritte.

2. L'eccezione di improcedibilità per la presenza di una clausola compromissoria non può trovare accoglimento per l'assorbente ragione che la causa in corso non ha ad oggetto l'esatta interpretazione del regolamento contrattuale, ma la validità delle deliberazioni assembleari impugunate il cui oggetto non involge alcuna interpretazione di clausole contenute nel Regolamento Condominiale, bensì di disposizioni normative.

Ciò posto l'eccezione deve essere rigettata.

3. Deve, invece, essere dichiarata improcedibile l'impugnazione della deliberazione assunta al punto 4 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 27.6.2023 in quanto la mediazione introdotta con riguardo alle deliberazioni assunte a tale assemblea aveva ad oggetto il solo punto 3 riguardante "Approvazione puntellamento balconi ad angolo. Delibera della spesa e riparto. Approvazione progetto di consolidamento statico dei balconi, e mandato per richiesta



di offerta economiche”, né la validità della deliberazione di cui al punto 4 ha costituito oggetto della mediazione introdotta in data 3.6.2024 e rubricata al n. 24/254, che ha riguardato esclusivamente la nullità della deliberazione assunta al punto 2 relativa alla nomina dell'amministratore.

4. Nel merito, l'impugnazione della deliberazione assunta al punto 3) dell'ordine del giorno dell'assemblea del 27.6.2023 è fondata.

Si rileva, infatti, che in mancanza dell'indicazione del criterio di riparto delle spese e della sua approvazione e in presenza della deliberazione di chiedere la partecipazione a queste spese di consolidamento strutturale ai condomini amministrati dai signori Ventimiglia e *CP_7* non vi è modo di comprendere come tale spesa deliberata sarà ripartita e dunque quali condòmini e in quale misura dovranno contribuire a tale spesa.

Ne discende l'invalidità della deliberazione per l'omessa indicazione dei criteri di riparto.

L'accoglimento di tale motivo di impugnazione assorbe l'esame degli altri motivi e in particolare se si tratti di deliberazione che inerisce una parte comune - la soletta - o solo i balconi e in questo caso la natura o meno condominiale di tali manufatti e se si tratti di spesa ordinaria o straordinaria.

5. Deve, invece, essere rigettata l'impugnazione della deliberazione assunta dall'assemblea in data 27.6.2023 al punto 2 di nomina dell'amministratore, per la quale la condizione di procedibilità deve ritenersi assolta a seguito dell'introduzione della mediazione proposta in data 3.6.2024 con apposita istanza di mediazione, rubricata al n. 24/254, con comparizione delle parti al 30.7.2024.

Risulta assorbente, al fine del rigetto dell'impugnazione, il richiamo contenuto nella deliberazione al compenso percepito dall'Amministratore l'anno precedente che equivale ad un'indicazione di un compenso espresso, numericamente determinato e inequivocabilmente determinabile. Si rileva, *a fortiori*, che risultano agli atti i documenti inviati dall'amministratore *Pt_4* unitamente alla convocazione dell'assemblea del 26-27 giugno 2023 (docc. 9 a 14 di parte convennuta). Nel documento 13 — Riparto Costi energia elettrica; specifica spese bancarie; indicazione analitica specifica del compenso dell'amministratore con relativi costi — sono dettagliatamente riportati i compensi dell'amministratore, oltre al contributo previdenziale del 4% e IVA, per un totale complessivo pari a € 2.144,27.

6. Deve essere rigettata, altresì, l'impugnazione della deliberazione assunta al punto 1.

dell'ordine del giorno dell'assemblea del 25.9.2023 atteso che parte attrice non aveva diritto a partecipare a tale deliberazione né ad impugnarla avendo a oggetto la partecipazione alla mediazione introdotta dagli attori contro la restante compagine condominiale.

7.Devono infine essere rigettate le impugnazioni avverso le deliberazioni assunte dall'assemblea al punto 2 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 25.9.23 "Varie ed eventuali" e del 6.11.2023 ai tre punti all'ordine del giorno per non essere stata posta alla votazione dell'assemblea alcuna questione tra quelle inserite nell'ordine del giorno né conseguentemente assunta alcuna deliberazione sui diversi argomenti trattati.

8. Le spese di lite, alla luce della parziale soccombenza, devono essere interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

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

ANNULLA la deliberazione assunta dal *Parte_5* *CP_1* *Controparte_1* al punto 3 dell'ordine del giorno dell'assemblea svolta in data 27.6.2023 avente a oggetto: "Approvazione puntellamento balconi ad angolo. Delibera della spesa e riparto. Approvazione progetto di consolidamento statico dei balconi, e mandato per richiesta di offerta economiche".

RIGETTA ogni altra domanda proposta da parte attrice nel presente giudizio.

DISPONE l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

Torino, 19 maggio 2025

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi