



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO
SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Palermo, in persona del Giudice istruttore Dott.
Stefano Sajeve, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la
seguinte

SENTENZA

(ai sensi dell'art. 190 c.p.c.)

nella causa civile iscritta al n° 11787 del Registro Generale
Affari Contenziosi dell'anno 2018 pendente

tra

████████████████████ SRL (p.iva ██████████) con sede in
Palermo Via ██████████ ██████████ ██████████ nella persona del legale



rappresentante *pro tempore* e [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) entrambi rappresentati e difesi dall'avv. [REDACTED] giusta procura in calce alla citazione.

ATTORI

e

CONDOMINIO [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona del suo amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso, congiuntamente e disgiuntamente, dall'Avv. [REDACTED] e dall'Avv. [REDACTED] giusta in calce alla comparsa responsiva.

[REDACTED] nata a Palermo il 2 [REDACTED] 3, (C.F.: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED] [REDACTED] nato a Salemi (TP) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Caltavuturo (Pa.) [REDACTED] [REDACTED] nata a Palermo il [REDACTED] [REDACTED] S.R.L. (P.I. [REDACTED] corrente in Palermo, in persona dell'amministratore *pro tempore*, e [REDACTED] nato a Palermo il [REDACTED], tutti rappresentati e difesi, congiuntamente e disgiuntamente, dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED]



[REDACTED] nata a Milano il
[REDACTED]
[REDACTED] nata a Naro il [REDACTED]
[REDACTED] nata a Tregnago (VR)
il [REDACTED]
[REDACTED] nato a Zurigo (Ch) il [REDACTED]
[REDACTED]
nata a Petralia Sottana (Pa.) il [REDACTED]
[REDACTED] nato a Petralia
Sottana (Pa.) il [REDACTED]

██████████ nata a Petralia Sottana (Pa.) il ██████████
██████████ n.q. di eredi di ██████████
██████████ nato a Petralia Soprana (Pa.) il ██████████ (C.F.: ██████████
██████████ e deceduto a Cefalù (Pa.) il ██████████

CONVENUTI - CONTUMACI

FATTI CONTROVERSI

Con l'atto introduttivo del giudizio, gli attori in epigrafe indicati, agendo nella qualità di condomini dello stabile sito in ██████████ 7, impugnavano la delibera assembleare del 13 marzo 2018 di approvazione del bilancio di gestione dell'annualità 2017, la cui efficacia domandavano in via cautelare fosse sospesa, lamentandone: (i) la nullità/annullabilità perché adottata in violazione dell'art. 1123 c.c. in mancanza di un regolamento condominiale e di tabelle millesimali; (ii) la nullità/ annullabilità perché adottata in violazione dei criteri di riparto delle spese per la gestione dei beni comuni di cui all'art. 1123 c.c.; (iii) la nullità/ annullabilità perché adottata senza aver convocato il condomino ██████████. Domandavano inoltre: (i) che fosse ordinato al Condominio di rielaborare il bilancio del 2017 in conformità ai principi di cui all'art. 1123 c.c.; (ii) che fosse dichiarato l'obbligo del condomino di



identificare i beni comuni; (iii) che fosse dichiarata l' "autonomia delle diverse porzioni del complesso immobiliare, delimitato da Piazza [REDACTED], via [REDACTED]

Via [REDACTED] (iv) che fosse dichiarata che le attrici avevano diritto di costituirsi in separato condominio; (v) che fosse determinato giudizialmente il regolamento di condominio e le tabelle millesimali.

Con comparsa del 14 gennaio 2019 si costituiva il Condominio il quale sollecitava il rigetto delle avverse domande replicando: (i) che la delibera era stata approvata sulla base delle tabelle centesimali di proprietà approvate all'unanimità dall'assemblea dei condomini con delibera del 14 luglio 2003; (ii) che la mancata elaborazione di un regolamento condominiale non era causa di invalidità della delibera né vi erano i presupposti per la sua determinazione giudiziale; (iii) che l' [REDACTED] non era condominio dello stabile per cui è causa; (iv) che i beni condominiali erano esattamente individuabili sulla scorta dei titoli di acquisto delle singole proprietà individuali versati in atti dalla stessa controparte; (v) che non vi erano i presupposti per autorizzare le controparti alla costituzione di un separato condominio poichè le suddette proprietà individuali inerivano ad un edificio comune come tale fisicamente non scindibile in due plessi autonomi.

Con comparsa del 19 febbraio 2019 si costituivano i condomini [REDACTED]



██████████ S.R.L. e ██████████
██████████ i quali eccepivano la tardività dell'impugnazione della delibera del 13 marzo 2018 e si associavano per il resto alle difese spiegate dall'ente di gestione.

Con distinte comparse del 21 dicembre 2018 e del 11 gennaio 2019 si costituivano rispettivamente ██████████ e ██████████ eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva rispetto a tutte le domande spiegate dagli attori in quanto entrambi privi della qualità di condomini dello stabile stabile sito in Palermo nella p.zza ██████████

Con provvedimento del 23 ottobre 2020 il processo era interrotto in ragione del decesso di ██████████ e veniva tempestivamente riassunto con ricorso del 21 dicembre 2020 nei confronti dei suoi eredi i quali restavano tuttavia contumaci.

La causa, istruita mediante produzione documentale, perveniva in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza 21 dicembre 2021.

MERITO DELLA LITE

Va, preliminarmente, dichiarata inammissibile la domanda di *“esatta individuazione delle aree e la determinazione di quote millesimali proporzionali, da ascrivere a ciascun condomino anche per parti frazionate rimaste indivise o illecitamente accorpate e/o ampliate nel tempo identificando, se del caso, i condomini che devono eliminare gli illeciti*



urbanistici realizzati, onerandoli al ripristino dei luoghi con gli originari accessi separati alla singole porzioni autonome dell'intero complesso immobiliare, nel rispetto degli accessi "storici" esistenti, prima delle indebite modifiche e/o accorpamenti, appropriazioni di spazi comuni e variazioni volumetriche delle proprietà perpetrate dai singoli condomini privati" irritualmente spiegata dagli attori nella memoria istruttoria di cui all'art. 183 co.6 n.1 c.p.c. (cfr. fra le altre Cass., n. 16800/2018 nonchè Cass., n. 947/2012 "Nel vigore del regime delle preclusioni di cui agli art. 183 e 184 c.p.c. come formulati dalla l. 26 novembre 1990 n. 353, ed applicabili alla fattispecie ratione temporis, la questione circa la novità delle domande è del tutto sottratta alla disponibilità delle parti e ricondotta esclusivamente al rilievo d'ufficio da parte del giudice, in virtù del principio secondo cui il thema decidendum non è più modificabile dopo la chiusura della prima udienza di trattazione o dopo la scadenza del termine concesso dal giudice ai sensi dell'art. 183, comma 5, cit.; ne consegue che, ove una domanda non sia stata proposta in primo grado nei termini perentori previsti dalla legge, essa deve essere dichiarata inammissibile anche in appello, a causa dell'inderogabile divieto di domande nuove di cui all'art. 345 del codice di rito" nonchè Tribunale di Milano 24.7.2008).

Va, del pari, dichiarata inammissibile la memoria istruttoria di cui all'art. 183 co.6 n.1 c.p.c. depositata da parte attrice nella parte in ella omette di precisare puntualmente le domande già spiegate nell'atto introduttivo come era suo onere e rinvia allo scopo al contenuto di un documento prodotto a suo corredo.



Deve, invero, ricordarsi che, per principio generale, l'attività assertiva della parte (e nella specie quella di precisazione delle domande diretta a offrire al Giudicante un'esplicitazione, un chiarimento di quanto già racchiuso nelle precedenti difese, anche con l'allegazione di fatti secondari, senza con ciò modificarne il suo oggetto mediato o immediato) deve essere svolta non soltanto entro i termini assegnati a pena di decadenza dal codice di rito, ma anche nelle forme dallo stesso prescritte e dunque veicolata a mezzo degli scritti difensivi all'uopo previsti dal legislatore, mentre i documenti allegati a loro corredo svolgono soltanto una funzione asseverativa risolvendosi in strumenti di riscontro dei fatti primari o secondari già allegati.

Tali principi, si badi, non trovano deroga neanche laddove, come nella specie, il documento oggetto della irrituale *relatio* abbia natura di consulenza di parte: tale allegazione difensiva infatti presuppone siano stati ritualmente introdotti in giudizio dall'interessato tutti i fatti costitutivi della fattispecie attributiva del diritto non potendo la stessa in caso contrario supplire a tale omissione.

Vanno, in ultimo, dichiarati inammissibili e perciò espunti dal fascicolo d'ufficio tutti i documenti irritualmente prodotti da parte attrice dopo aver già depositato la propria memoria istruttoria di cui all'art. 183 co. 6 n. 2 c.p.c.

Non può che essere condivisa, infatti, la tesi di chi ritiene che il potere di compiere una data attività difensiva per la quale il codice



di rito prescriva un termine decadenziale e una forma tipica si consumi con il deposito dell'atto giudiziale a ciò preposto (e nella specie la memoria istruttoria n.2) quand'anche non sia ancora maturata la relativa preclusione (sulla questione si segnalano cfr. Cass. n. 21472/2012; Tribunale Frosinone 10.10.2014; Tribunale Mantova 30 maggio 2017), dovendosi ricordare che le forme processuali sono indisponibili in quanto sono poste a presidio di interessi generali. Ma, anche ove si volesse prescindere da tale assorbente rilievo, e si ammettesse per ipotesi che le parti abbiano facoltà di depositare nel fascicolo d'ufficio atti processuali atipici e non autorizzato, il principio di tutela del contraddittorio processuale imporrebbe, comunque, di escludere che possano senza giustificata ragione frazionare una attività che il codice prescrive sia svolta unitariamente: ciò sorprende il ragionevole affidamento delle controparti nella intervenuta consumazione del potere difensivo e nell'eshaustività dell'attività svolta nella forma tipica e le sottopone a un onere di continuo controllo che appare eccessivamente gravoso tanto più quando non venga ancorato alla ricorrenza di un apprezzabile interesse dell'agente.

Tale situazione ricorre proprio nel caso che ci occupa nel quale appunto gli attori dopo aver prodotto nel fascicolo d'ufficio la memoria istruttoria n. 2 – la quale si badi non conteneva neppure l'indice della documentazione che gli interessati avevano intenzione di produrre a suo corredo e dunque (in disparate da quanto detto sopra in ordine all'ammissibilità di atti atipici) legittimava le



controparti a fare affidamento sulla esaustività dell'attività svolta - senza giustificazioni e dunque arbitrariamente hanno effettuato plurimi depositi di materiale documentale tutto di formazione antecedente.

Ciò chiarito, va adesso accolta, perché fondata, l'eccezione di difetto di legittimazione passiva spiegata dai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] entrambi, invero, non possedendo la qualità di condomini dello stabile sito in Palermo nella p.zza [REDACTED] non sono abilitati a contraddire rispetto alle domande attoree di impugnazione della richiamata delibera assembleare, di accertamento dei beni comuni, di redazione giudiziale del regolamento condominiale, di separazione in autonomo condominio.

Nel dettaglio è documentalmente provato che [REDACTED] abbia alienato la propria proprietà individuale sita nel suddetto stabile all'attrice [REDACTED] giusta compravendita del 18.12.2013 (cfr. all. comparsa) mentre [REDACTED] abbia sede in un distinto stabile sito nella via [REDACTED] identificato al N.C.E.U. di Palermo, al Foglio di Mappa [REDACTED] Particella [REDACTED] Sub [REDACTED] strutturalmente autonomo, dotato di propria distinta identità catastale e rispetto al quale i beni comuni dello stabile di p.zza [REDACTED] non si pongono in rapporto di



accessorietà. Tali allegazioni tempestivamente svolte dai convenuti oltre a trovare riscontro nella documentazione allegata a corredo delle rispettive comparse non sono state peraltro confutate da parte degli attori.

Nel merito, invece, tutte le domande attoree sono infondate e sono dunque rigettate per le ragioni appresso indicate.

Quanto alla impugnazione della delibera assembleare del 13 marzo 2018 di approvazione del bilancio di gestione dell'annualità 2017 deve, innanzitutto, segnalarsi che i vizi denunciati (mancanza del regolamento condominiale e delle tabelle millesimale, mancata imputazione delle spese anche al condominio [REDACTED] [REDACTED] violazione del principio di proporzionalità nel riparto delle spese) non sono sussumibili nel tassativo elenco delle nullità, il quale, è noto, per incontroverso indirizzo ricomprende oltre alle delibere affette da nullità virtuale soltanto quelle prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito, o che non rientri nelle competenze dell'assemblea, o ancora che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini (Cass n. 23076/2018) o infine quelle che accertano a maggioranza l'ambito dei beni comuni e l'estensione delle proprietà esclusive, in deroga all'art. 1117 c.c., necessitando invece un accordo di tutti i proprietari in forma scritta (Cass n. 20612/2017).



In disparte da tale assorbente rilievo (da solo sufficiente a imporre la qualificazione del vizio come annullabilità) deve segnalarsi per completezza che, secondo condivisibile indirizzo, sono annullabili e non nulle le deliberazioni relative alle spese, che si lamentino essere state adottate in violazione dei criteri legali o convenzionali prescritti, perché le stesse rappresentano esercizio delle attribuzioni assembleari di cui all'art. 1135. (sul punto da ultimo Cass., Sez. Un., n. 9839/2021 *"Sono meramente annullabili le deliberazioni dell'assemblea condominiale 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, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative"*).

L'inquadramento del vizio della delibera nel genus dell'annullabilità impone allora di esaminare l'eccezione di decadenza dall'impugnazione sollevata ai sensi dell'art. 1137 co. 2 c.c. dai condomini convenuti.

Tale eccezione, a ben vedere, appare infondata nel caso che ci occupa: va condivisa, infatti, l'opinione di chi ritiene che la decadenza dal potere di impugnazione sia impedita se nel termine di trenta giorni dalla adozione o dalla comunicazione della delibera al condomino assente questi avvii il procedimento di mediazione ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 (il quale si erge a condizione di procedibilità obbligatoria della domanda) e dunque



depositi la relativa domanda (sulla questione fra le altre Corte appello di Brescia, n. 1337/2018 *“La decadenza dal potere di impugnativa della delibera assembleare condominiale è utilmente impedita dal deposito, nel rispetto del termine ex art. 1137 c.c., presso il competente organismo, della domanda di mediazione ai sensi dell' art. 5 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, e non già dalla sua successiva comunicazione alle altre parti*). Ciò nella specie è avvenuto poichè è documentalmente provato che la domanda di mediazione sia stata depositata presso l'Organismo di Mediazione Forese dell'Ordine degli Avvocati di Palermo in data 11 aprile 2018 (cfr. istanza e verbale negativo in atti).

La delibera tuttavia, pur essendo stata ritualmente impugnata dagli interessati, appare scevra da i vizi denunciati.

Quanto al primo dei vizi motivi - mancata approvazione delle tabelle millesimali e del regolamento condominiale - è noto che tale omissione non produce affatto annullabilità delle deliberazioni del consesso assembleare qualora i condomini abbiano adottato un criterio di riparto alternativo rispondente comunque al principio sotteso alla disposizione di cui all'art. 1123, 1° co. c.c. (per il quale le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza devono essere sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno): *“in tema di condominio, le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal*



regolamento condominiale, la loro allegazione rappresentando un fatto meramente formale che non muta la natura di entrambi gli atti” (così Cass., n. 26042/2019).

Il criterio per determinare le singole quote, infatti, preesiste ed è indipendente dalla formazione della tabella millesimale, derivando dal rapporto tra il valore della proprietà singola e quello dell'intero edificio (Cass. n. 5794/1983).

Si conviene peraltro che l'unità sistematica tra l'art. 1118 c.c. e l'art. 1123, 1° co., non impedisce, trattandosi di norme derogabili, che siano convenzionalmente previste discipline diverse e nel dettaglio criteri di imputazione delle spese su base diversa da quella millesimale e criteri di imputazione che si fondino su meccanismi diversi da quelli indicati dal legislatore: i condomini, ad esempio, nell'esercizio della loro autonomia, posso anche accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli art. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla *'diversa convenzione'* di cui all'art. 1123, co.1, ultima parte, c.c., la quale ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell' art. 69 disp. att. c.c. (in tal senso fra le altre Cass., n. 18487/2018 nonché Tribunale di Roma, n.1522/2019 *“In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 cod. civ. e 68 disp. att. cod.*



civ., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, primo comma, ultima parte, cod. civ., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. cod. civ., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. cod. civ., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito").

Orbene nel caso concreto i condomini dello stabile di p.zza [REDACTED] Palermo, con delibera adottata all'unanimità il 14 luglio 2003 (cfr. all. 10 comparsa condominio)



hanno adottato le cd. tabelle centesimali e, per quello che consta in questa sede, proprio su tale documenti di natura tecnico valutativa hanno distribuito fra i condomini il carico delle spese comuni durante l'anno 2017 e approvato il relativo rendiconto con delibera del 13 marzo 2018 sicchè non si ravvisa il denunciato vizio di annullabilità.

Quanto al secondo dei vizi motivi – violazione del principio di cui all'art. 1123 c.c. – deve rilevarsi che l'allegazione appare generica e indimostrata e come tale non può essere accolta (sulla questione cfr. Cass n. 13505/1999): gli interessati invero hanno omesso di dettagliare le ragioni che li conducono a ritenere che il bilancio sia stato redatto in violazione dei criteri di riparto consensualmente adottati (le suddette tabelle centesimali della cui esistenza peraltro non fanno menzione malgrado come detto sia documentalmente provata la loro unanime adozione) e hanno omesso di introdurre in giudizio elementi di riscontro che possano adombrare tale forma di illegittimità, lacuna questa che non poteva essere colmata dall'autorità giudiziaria a mezzo di ctu la quale sarebbe stata, ove svolta, meramente esplorativa (sul punto fra le numerose cfr. Cass, n. 30218/2017 *"la consulenza tecnica d'ufficio non è mezzo istruttorio in senso proprio, avendo la finalità di coadiuvare il giudice nella valutazione di elementi acquisiti o nella soluzione di questioni che necessitino di specifiche conoscenze. Ne consegue che il suddetto mezzo di indagine non può essere utilizzato al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume, ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda*



con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati).

Va poi esclusa che la fondatezza del terzo dei vizi motivi indicati dagli attori – il mancato addebito delle spese comuni [REDACTED] – poiché come evidenziato sopra questo ente morale è privo della qualità di condominio e dunque non deve farsi carico di tali esborsi.

Al rigetto della domanda di annullamento consegue l'assorbimento di tutte le domande consequenziali quali: la domanda di accertamento della rispondenza del rendiconto del 2017 al principio di cui all'art. 1223 c.c. e la domanda di condanna alla reimpostazione contabile del suddetto bilancio.

La domanda di accertamento dei beni comuni deve essere rigettata: come eccepito dall'ente di gestione convenuto oltre a quelli che sono comuni *ex lege* (art. 1117 c.c.) gli ulteriori spazi comuni sono stati analiticamente indicati negli stessi atti di acquisto delle proprietà individuali dei singoli condomini (cfr. all. 8 comparsa condominio nonché titoli allegati alla stessa citazione) sicché non si ravvedono profili di incertezza che possano giustificare la proposizione della suddetta domanda di accertamento, dovendosi anche qui osservare che gli attori non



hanno (tempestivamente) allegato e dimostrato la consumazione di condotte appropriative dei beni comuni da parte dei singoli condomini e che le generiche allegazioni contenute nell'atto introduttivo non hanno trovato riscontro alcuno durante l'istruzione della causa.

La domanda di accertamento della *"autonomia delle diverse porzioni del complesso immobiliare, delimitato da Piazza [REDACTED]*

[REDACTED] e la domanda *"autorizzazione delle attrici a costituirsi in un proprio condominio autonomo"* sono del pari infondate e vanno rigettate.

Al riguardo è sufficiente osservare che la disciplina della suddivisione di un condominio in più condomini separati, regolata dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., per costante indirizzo (cfr. fra le altre Cass., n. 1638/2018) si può attuare soltanto quando lo stabile oggetto dell'iniziale divisione possa essere scisso in parti che abbiano caratteristiche tipiche degli edifici autonomi, anche se parte degli stessi resta in comune con la struttura originaria con elementi comuni tra i vari palazzi tra le parti indicate dall' art. 1117 c.c. . La separazione, quindi, deve essere fisica e funzionale e non può consistere nella mera suddivisione e parcellizzazione del complesso a fini amministrativi e fiscali.



Alla stregua di una corretta interpretazione degli art. 61 e 62 disp. att. c.c., quindi, l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio laddove il complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, mentre, qualora la divisione non sia possibile senza previa modifica dello stato delle cose mediante ristrutturazione, lo scioglimento e la costituzione di più condomini separati possono essere approvati soltanto dall'assemblea con un numero di voti che sia espressione di due terzi del valore dell'edificio e rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio (così Cass , n. 27507/2011).

A ciò consegue che non è possibile ordinare la separazione e lo scioglimento del condominio qualora (come nella specie) sia incontrovertibile la sussistenza di parti comuni tra le proprietà immobiliari degli attori e quelle del condominio, nello specifico beni essenziali quali le fondazioni, i tetti e gli impianti fognari (nello stesso senso su fattispecie analoga già Tribunale di Fermo, n. 312/2018).

In ultimo, non può trovare accoglimento la domanda diretta alla redazione giudiziale di un regolamento di condominio.

Al riguardo, giova ricordare che laddove (come nella specie) si abbia riguardo a edifici con un numero di condomini superiore a



dieci, l'art. 1138, comma 2, c.c. impone l'adozione di un regolamento condominiale e riconosce a ciascun condomino la facoltà di prendere l'iniziativa per la sua formazione o il suo completamento. Ciò di cui si discute invece è se l'autorità giudiziaria, adita da uno o più condomini, possa sostituirsi all'assemblea nella formazione del regolamento obbligatorio e, in caso di risposta positiva a tale quesito ci si interroga sulla natura contenziosa di tale domande e sulla eventuale assoggettabilità delle stesse alla normativa generale dei procedimenti in camera di consiglio, in forza degli artt. 1139 e 1105, co 4, c.c.

Con riguardo alla prima assorbente questione deve segnalarsi che la giurisprudenza di legittimità, muovendo dalla natura essenzialmente privata del regolamento di condominio, ha condivisibilmente statuito che *"il giudice può approvare il regolamento formato su iniziativa di un condomino, ex art. 1138, comma 2, c.c., ma non predisporlo a propria cura"* (così Cass. n. 12291/2011).

Applicando tale principio di diritto al caso di specie, ne consegue che, sebbene le parti abbiano l'obbligo di redigere un regolamento di condominio ai sensi dell'art. 1138 c.c. tale regolamento non può essere formato dal Tribunale (che potrebbe al più approvare un regolamento formato ad iniziativa di uno o più condomini) sicchè la richiesta in tal senso svolta da parte attrice non può trovare accoglimento.



Al rigetto di tutte le domande segue, per il principio della soccombenza, la condanna degli attori alla refusione delle spese di lite sostenute dai convenuti, le quali - calcolate ai sensi del D.M. 55/2014, tenendo conto del valore della causa e della sua complessità e applicando parametri medi per tutte le fasi del presente giudizio - sono liquidate in euro 7.254,00 per onorari oltre accessori come per legge. In ragione del rigetto dell'eccezione di decadenza sollevata dai convenuti [REDACTED]
[REDACTED]
S.R.L. e [REDACTED] nei rapporti con gli attori le spese vanno invece compensate per un settimo e poste per i restanti sei settimi a carico dei secondi soccombenti in via prevalente.

Va, in ultimo, dichiarato che non sussistono gli estremi per condanna di parte attrice soccombente ai sensi dell'art. 96 co. 3 c.p.c. poiché malgrado l'infondatezza di tutte le domande spiegate spiegate difetta nella specie il presupposto soggettivo del dolo o della colpa grave in capo alla stessa (sulla cui definizione Cass. n. 16482/17; Cass. n. 24645/2007) e comunque nei rapporti con [REDACTED]
[REDACTED] S.R.L. e [REDACTED] il presupposto della integrale soccombenza



P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

RIGETTA tutte le domande spiegate da [REDACTED] Srl e [REDACTED]

CONDANNA [REDACTED] Srl e [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio di [REDACTED] alla [REDACTED] - Palermo delle spese di lite che liquida in € 7.254,00 per compensi di procuratore, oltre iva, cpa e rimborso spese generali pari al 15% sul compenso totale.

COMPENSA per un settimo le spese di lite fra [REDACTED] Srl, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] S.R.L. e [REDACTED]

CONDANNA [REDACTED] Srl e [REDACTED] al pagamento in favore [REDACTED] [REDACTED] S.R.L. e [REDACTED] dei restanti sei settimi delle spese di lite che liquida in € 6.217,68 per compensi di procuratore, oltre iva, cpa e rimborso spese generali pari al 15% sul compenso totale.



CONDANNA [REDACTED] Srl e [REDACTED] al pagamento in favore [REDACTED] delle spese di lite che liquida in € 7.254,00 per compensi di procuratore, oltre iva, cpa e rimborso spese generali pari al 15% sul compenso totale.

CONDANNA [REDACTED] Srl e [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite che liquida in € 7.254,00 per compensi di procuratore, oltre iva, cpa e rimborso spese generali pari al 15% sul compenso totale da distrarsi in favore della sua procuratrice dichiaratasi antistataria ai sensi dell'art. 93 c.p.c.

Così deciso a Palermo, lì 28 marzo 2022

Il Giudice

Dott. Stefano Sajevo

