

censurando la parte in cui veniva rigettata la domanda di accertamento dell'invalidità della delibera condominiale del 10.09.2016, assunta dal Condominio '██████████

1.2. Con comparsa di risposta si costituiva il condominio appellato che, contestando le censure dedotte dall'appellante, concludeva per il rigetto del gravame.

2. All'udienza del 9.06.2022, le parti precisavano le conclusioni mediante il deposito di note scritte di udienza e la causa veniva trattenuta per la decisione, con dispensa dai termini *ex art.* 190 c.p.c..

* * * *

3. L'appello è infondato e va pertanto rigettato.

3.1. Ciò rende superfluo l'esame delle eccezioni preliminari formulate dal convenuto in virtù del principio (dottrinario e ormai anche) giurisprudenziale della decisione secondo la c.d. "ragione più liquida", che consente al giudice di non rispettare rigorosamente l'ordine logico delle questioni da trattare (art. 276 c.p.c.), ove sia più rapido ed agevole risolvere la controversia in base ad una questione che – pur se logicamente subordinata ad altre – sia più evidente e più rapidamente risolvibile (Cass. SS.UU. n.24883 del 9.10.2008).

3.2. Nel merito, Di ██████████ ha impugnato la sentenza di primo grado muovendo plurime critiche alla decisione del Giudice di Pace che ha rigettato la domanda di accertamento della invalidità della delibera impugnata.

L'appellante con atto di citazione in appello deduceva di aver ricevuto copia della delibera condominiale del 10.09.2016, priva della sottoscrizione del Presidente e del Segretario, eccependo così "l'inesistenza, o comunque l'invalidità ed illegittimità" della stessa.

Il Condominio convenuto si costituiva con propria comparsa sostenendo di aver effettuato due comunicazioni all'attore: a) con la prima ha provveduto al mero invio di una copia del verbale assembleare del 10.09.2016 *"riprodotta al personal computer nella versione della scrittura word, al solo ed esclusivo scopo di rendere la stessa meglio comprensibile ed intellegibile ai condomini"*; b) con la seconda, mediante lett.ra racc.ta a r. del 19.01.2017, è stata trasmessa al condomino ██████████ copia conforme del verbale assembleare all'esito della citata adunanza, in cui si riscontrano le sottoscrizioni del Segretario ██████████ e del Presidente ██████████ (cfr. all. in atti).

In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto.



Pertanto, nel caso scrutinato la delibera del 10.09.2016 non risulta essere affetta da alcuno dei vizi idonei a configurare la sussistenza di una ipotesi di nullità.

La copia comunicata all'appellante risulta essere una mera copia del verbale, riprodotta in word e trasmessa al sol fine di rendere più semplice la comprensione dello stesso. Differentemente da tale documento, l'originale del verbale, trasmesso con lettera raccomandata a/r del 18.01.2017, risulta completo nei suoi elementi essenziali. Tali circostanze sono state opportunamente allegare e provate dal condomino convenuto, pertanto, sul punto, l'appello deve essere rigettato.

3.3. Inoltre, [REDACTED] ha eccepito l'annullabilità del menzionato deliberato in conseguenza della erronea costituzione dell'assemblea. L'appellante ha eccepito, infatti, la falsità del verbale nella parte in cui si riconosce la presenza in assise di [REDACTED] e di [REDACTED]. Ha dedotto infatti che essendo [REDACTED] deceduto in data 30.06.2016 mai avrebbe potuto essere presente alla riunione del 10.09.2016. Con riferimento a [REDACTED] ha eccepito che lo stesso non era stato presente personalmente, ma era stato indicato erroneamente come tale, nonostante fosse stato rappresentato dalla moglie, seppur in virtù di apposita delega.

Sul punto, giova dapprima rammentare il quadro normativo di riferimento.

Invero, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, l'art. 1137 c.c. prevede che:

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Possono dunque, distinguersi due categorie di delibere invalide:

1. delibere inesistenti e nulle, aggredibili in ogni tempo da chiunque dimostri di avervi interesse;
2. delibere impugnabili (o annullabili) che possono essere portate innanzi all'autorità giudiziaria ordinaria entro 30 giorni.

Va aggiunto che in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, secondo quanto già chiarito al quanto capoverso che precede del presente punto; di contro, debbono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. In tal senso si è espressa anche la Corte Regolatrice già nel 2005 con la sentenza



n. 4806 con riferimento alla mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale. Una simile mancanza non comporta la nullità, bensì l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

L'ipotizzata indebita indicazione della presenza di [REDACTED] nella delibera del 10.09.2016 attiene dunque a vizi che comporterebbero l'annullamento della delibera stessa e che avrebbero dovuto essere eccepiti entro 30 giorni dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. La lettera raccomandata a/r in cui era allegata la copia conforme della delibera del 10.09.2016, perveniva all'odierno appellante in data 19.01.2017. Pertanto, appare dunque tardiva l'eccezione formulata nella prima udienza celebrata dinanzi al Giudice di Pace di Lecce, in data 11.04.2017.

Da non trascurare ancora il fatto che l'eccezione citata non può considerarsi nemmeno alla stregua di una *emendatio libelli*.

Infatti, ciò si verifica allorché si incide sulla "*causa petendi*" in modo che ne risulti modificata soltanto l'interpretazione, o la qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto, ovvero quando incidendo sul "*petitum*" ha effetto di ampliarlo o limitarlo, per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere in giudizio. Diversamente si configura una "*mutatio libelli*", nel caso in cui si avanzi una pretesa obiettivamente diversa da quella originaria, introducendo nel processo un "*petitum*" diverso e più ampio, ovvero una "*causa petendi*" fondata su situazioni giuridiche non prospettate prima ovvero su un fatto costitutivo, radicalmente differente.

Nella specie, l'appellante chiedendo l'annullamento della delibera in virtù della erronea indicazione della presenza di due condomini alla riunione in questione, ha modificato il *petitum* della originaria domanda e comunque ha eccepito tali vizi ben oltre il termine di 30 giorni indicato dal 1137 c.c..

4. Alla luce di quanto detto, l'appello va integralmente rigettato.

5. Le spese di lite seguono la soccombenza.

L'appellante va altresì condannato al pagamento di una ulteriore somma pari all'importo del contributo unificato.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza ed eccezione così provvede:

a) Rigetta l'appello;



- b) Condanna [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio [REDACTED] che si liquidano in euro 1.600,00 oltre spese generali, IVA e CAP come per legge, se dovute;
- c) Condanna [REDACTED] al pagamento dell'ulteriore somma di euro 147,00 pari al contributo unificato, in favore dell'Erario.

Lecce, 5 luglio 2022

Il Giudice

dott. Antonio Barbetta

