



## Motivi della decisione

All'esito della compiuta istruzione, della produzione documentale ed alla luce delle difese spiegate dalle parti, si ritiene che le domande formulate dagli attori siano fondate e vadano pertanto accolte.

Preliminarmente, si rileva che gli odierni attori, impugnavano separatamente con due atti di citazione regolarmente notificati, cui è seguita la riunione dei relativi procedimenti per connessione oggettiva e parzialmente soggettiva, la delibera adottata in seconda convocazione dall'assemblea del Condominio di [REDACTED] Palermo, in data 15.5.2014, con la quale, alla presenza di n. 13 condomini su un totale di 18, veniva approvato, tra gli altri, il 2° punto all'ordine del giorno, avente ad oggetto lo scioglimento del suddetto Condominio a suo tempo costituito relativamente alla stradella privata di che trattasi.

In particolare, gli attori, premettendo di essere proprietari esclusivi, giusta titoli ed atti pubblici, di un box auto sito in Palermo con accesso da una stradella privata con ingresso dal civico n. 80 di Via [REDACTED] e di essere, altresì, titolari, sempre in forza di titoli ed atti pubblici, della comproprietà indivisa della menzionata stradella, che detto box faceva parte di un condominio, il "Condominio Stradella privata Via [REDACTED] [REDACTED] a suo tempo costituito tra tutti i comproprietari e fruitori della stradella al fine di disciplinarne le modalità d'uso, che detto Condominio faceva parte di un complesso residenziale costruito negli anni '50 dalla società [REDACTED] oggi suddiviso in sei diversi condominii (il Condominio di [REDACTED] il Condominio di [REDACTED] e il Condominio [REDACTED] tutti amministrati -ad eccezione del Condominio di [REDACTED] dal Dott. [REDACTED] che in data 15.5.2014 si riuniva in seconda convocazione l'assemblea del Condominio di Via [REDACTED] [REDACTED] che, alla presenza di n. 13 condomini su un totale di 18, approvava il 2° punto all'ordine del giorno avente ad oggetto lo scioglimento, su proposta dell'Amministratore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] Sig. [REDACTED] del Condominio di [REDACTED] hanno



eccepiteo l'illegittimità di detta delibera condominiale in quanto contraria a norme di legge (art. 61 disp. att. c.c.), e, comunque, adottata in assenza del necessario quorum deliberativo previsto per legge.

Il condominio convenuto, sebbene regolarmente citato in entrambi i giudizi poi riuniti, non si è costituito e viene pertanto dichiarato contumace.

Ebbene, all'esito dell'istruttoria della causa, con particolare riferimento alla documentazione versata in atti dalle parti e alla CTU espletata, è emerso che le domande formulate dagli attori siano fondate e la delibera impugnata va annullata.

Infatti, all'esito della disposta CTU a firma dell'Ing. [REDACTED] [REDACTED] è emerso che il Condominio Stradella privata Via [REDACTED] non è suscettibile di divisione in parti distinte e separate, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale atteso che, tale unità immobiliare, per sua natura, ubicazione, caratteristiche geometriche e progettuali e per la sua evoluzione costruttiva, si configura come un "unicum", cioè un organismo unico ed unitario, le cui porzioni possiedono una stretta relazione fisica e funzionale e non risultano indipendenti tra loro, con la conseguenza che è, pertanto, tecnicamente impossibile suddividerla per costituire degli "edifici autonomi".

Sul punto, dirimente appare la relazione espletata dal nominato CTU, il quale, ha accertato che la stradella in questione gode di un unico accesso carrabile da Via [REDACTED] e di un ulteriore ingresso solo pedonale da una scala interna ubicata nell'intercapedine tra due degli edifici facenti parte del complesso residenziale limitrofo alla stradella, e che non risulta possibile realizzare ulteriori accessi, sia carrabile che pedonale, oltre quelli attuali; ha riscontrato che un'eventuale divisione della stradella privata in parti distinte dovrebbe mantenere garantita per ogni sua parte gli accessi pedonali e carrabili esistenti. Tuttavia, qualsiasi partizione o realizzazione di un altro elemento strutturale non sarebbe in grado di creare l'accesso esclusivo per ogni unità afferente lo spazio dove risiedeva il Condominio [REDACTED] di conseguenza, in un'eventuale divisione talune unità perderebbero l'accesso carrabile, oltre l'accesso pedonale ed alcune per assurdo rimarrebbero prive di accesso. In particolare il C.t.u. ha così concluso: *"Tenuto conto della geometria dell'area oggetto di*



perizia, della presenza di vari locali aventi unico accesso dalla suddetta stradella privata, in base alle considerazioni sopra descritte e dalle condizioni al contorno della stradella privata, risulta dall'analisi svolta dallo scrivente, impossibile attuarsi una divisione in parti distinte aventi ciascuna una propria autonomia strutturale che garantisca le medesime condizioni di accesso carrabile e pedonale accertate sui luoghi, per ognuno dei locali presenti nell'area condominiale.” (cfr. Relazione CTU pag. 13).

Premesso ciò, si rileva che l'ipotesi relativa allo scioglimento del condominio, oggetto della delibera in esame, è contemplata dall'art. 61 disp. att. c.c., il quale al comma 1 dispone che qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi possa dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possano costituirsi in condominio separato.

In ordine al concetto di “edificio autonomo”, tale fattispecie ricorre allorquando in uno stesso condominio vi siano più entità materiali dotate di un proprio ingresso e di una propria autonomia strutturale, mentre se la separazione non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi interessanti la sfera giuridica di altri condomini alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri reali, è da escludersi l'esistenza di quella autonomia strutturale richiesta per procedere allo scioglimento del condominio.

Sul punto, la Giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di precisare che lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., in quanto il tenore della norma, riferito all'espressione “edifici autonomi” esclude di per sé che il risultato della separazione si concreti in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine “edificio” va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di



divisione in parti distinte aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo (Cass. Civ., sez. II, 1.12.2010 n. 24380).

Più di recente, la Suprema Corte ha, inoltre, affermato che *“l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio, ai sensi degli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ., solo quando l'immobile sia divisibile in parti strutturalmente autonome, ciò che è escluso dall'esistenza di interferenze materiali involgenti elementi strutturali essenziali”* (Cass. Civ., sez. II, 14.10.2014 n. 21686).

Ciò posto, è evidente come nel caso di specie non ricorra il presupposto essenziale previsto dall'art. 61 disp. att. c.c. per procedere allo scioglimento del condominio, ovvero la presenza di entità materiali dotate di una propria autonomia strutturale ed indipendenti tra loro: invero, i diversi condomini del Condominio di [REDACTED] non godono sulla stradella de qua di diritti aventi ad oggetto parti suscettibili di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia, e il Condominio di che trattasi costituisce un'identità unitaria e non divisibile, e la mancanza di tale autonomia (da intendersi non come autonomia amministrativa, ma strutturale) osta per certo allo scioglimento del condominio.

Per le esposte motivazioni, va dichiarata l'inefficacia della delibera impugnata, perché assunta in violazione del regolamento contrattuale.

Per il principio della soccombenza, il condominio convenuto dovrà rifondere gli attori delle spese del giudizio liquidate come da dispositivo, applicando i parametri dettati dal D.N. 55/2014 per lo scaglione di valore accertato, nella misura dei minimi, ritenuta congrua tenuto conto dell'istruttoria espletata e delle questioni di diritto esaminate, oltre alle spese di CTU, definitivamente a carico del Condominio convenuto.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Palermo, Seconda Sezione Civile, in persona del Giudice Unico Dott.ssa Antonina Giardina Giardina, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:



- 1) Accerta e dichiara l'annullamento della delibera assunta dal Condominio di [REDACTED] n° [REDACTED] Palermo, in data 15.05.2014;
- 2) Condanna il convenuto, Condominio di [REDACTED] Palermo, alla refusione in favore degli attori, sigg. [REDACTED] e [REDACTED] nel procedimento n.9199/2014 R.G., delle spese processuali che si liquidano in € 4.300,00 per compensi professionali, €487,07 per spese documentate, oltre al 15% per spese generali, CPA ed IVA come per legge, oltre alle spese di CTU, liquidate con separato decreto nella misura di € 1.500,00, comprensive dell'acconto già disposto e oltre C.N.P.A.I.A. ed IVA.;
- 3) Condanna il convenuto, Condominio di [REDACTED] Palermo, alla refusione in favore dell'attore, [REDACTED] nel procedimento n°11150/2014 R.G., delle spese del giudizio che si liquidano in € 4.300,00 per compensi professionali, € 555,07 per spese documentate, oltre al 15% per spese generali, C.P.A. ed I.V.A. come per legge, oltre alle spese di CTU, liquidate con separato decreto nella misura di € 1.500,00, comprensive dell'acconto già disposto e oltre C.N.P.A.I.A. ed IVA.

Così è deciso in Palermo il 29/01/2020.

**Il Giudice Onorario**  
**Antonina Giardina Giardina**

