



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE**

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. **43818** del Ruolo Generale per l'anno **2019**,
TRA

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Roma, Via ██████████ presso lo Studio dell'Avv. M. ██████████ come da procura in atti.

ATTORE

E

CONDOMINIO ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Roma, Piazza Pompei n. 14 presso lo studio dell'Avv. ██████████ come da procura in atti.

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

* * * * *

Con atto di citazione ritualmente notificato, ██████████ ha convenuto in giudizio il Condominio di ██████████ in Roma impugnando due distinte delibere rese dall'assemblea dei condomini in date 16.04.2019 e 11.05.2010.

Esponessa di aver ricevuto dall'amministratore del Condominio ██████████ solo in data 11.04.2019 l'avviso di convocazione per l'assemblea del Condominio da tenersi in prima convocazione il 15.04.2019. Eccepiva il mancato rispetto del termine previsto dall'art. 66, 3. co., disp. att. c.c. nonché dallo stesso regolamento di condominio di origine contrattuale avendo ricevuto l'invito solamente quattro giorni prima della prima adunanza.



Oltre a tale vizio formale l'attore censurava il deliberato del 16.4.2019 per una serie di incongruenze contabili riferite al consuntivo 2017 presentato ed approvato nella suddetta assemblea. Evidenziava, altresì, che l'assemblea era stata convocata da un Condominio legalmente inesistente in quanto arbitrariamente distaccatosi dall'unità condominiale costituita da tre palazzine, cinque negozi, tre villini e le aree comuni di ingresso e giardini, come evincibile dal regolamento condominiale contrattuale, redatto dal Notaio Dr. [REDACTED] con atto Rep. 43413/90. A tale ultimo riguardo esponeva che un gruppo di condòmini secessionisti, riunitisi in assemblea, avevano deliberato in data 11.5.2010, senza le dovute maggioranze, la separazione dal Condominio di [REDACTED] costituendo un condominio autonomo e apportando una modifica alla condotta principale dell'acqua e all'impianto elettrico. Precisava che l'amministrazione delle palazzine B e C non avrebbe mai costituito un nuovo regolamento di condominio, né modificato le tabelle e relativi millesimi, anche in considerazione delle indivisibili parti comuni con la restante parte del condominio (pal.na A, tre villini e 5 negozi).

Ha ritenuto, dunque, l'attore che la delibera del 11.5.2010 sarebbe affetta da insanabile nullità così come nulle sarebbero le delibere successive adottate dal Condominio di [REDACTED] pal. B/C e ha concluso, chiedendo di *"annullare la deliberazione assembleare del 16.04.2019 del condominio convenuto, sospendendone l'efficacia esecutiva, nonché dichiarare la nullità assoluta della deliberazione assembleare dell'11.05.2010 che ha previsto la scissione dell'unità condominiale come contrattualmente prevista, e di tutte le successive, sospendendone l'efficacia esecutiva, con vittoria di spese di lite da distrarsi in favore dell'Avv. [REDACTED] che si dichiara, a mente dell'art. 93 c.p.c., distrattario."*

Si è costituito il condominio convenuto contestando tutto quanto ex adverso dedotto ed eccependo in via preliminare, l'improcedibilità della domanda per mancato preventivo esperimento del procedimento di mediazione, la nullità della notifica nonché la mancanza di una valida procura alle liti. Nel merito dell'impugnazione della delibera del 16.4.2019 eccepiva la carenza di interesse ad agire in ordine al vizio di tardiva comunicazione dell'avviso di convocazione non sorretto dalla c.d. prova di resistenza. Contestava, altresì, l'infondatezza delle censure mosse al bilancio approvato. Quanto, invece, alla delibera del 11.05.2010 ne assumeva la totale validità così come di quelle successivamente adottate dal condominio. A tale riguardo, eccepiva in primo luogo la natura contrattuale del regolamento di condominio posto che l'attore non avrebbe fornito prova che il detto regolamento fosse stato predisposto dal costruttore quale unico proprietario dell'edificio condominiale né che di esso vi era espresso richiamo nelle singole compravendite. Evidenziava, ancora, che dal contenuto dello stesso regolamento non era in alcun modo evincibile la natura convenzionale delle singole clausole che non potevano, comunque, essere intese come limitative dei diritti dei singoli condomini. Riteneva pertanto, che la delibera del 11.5.2010



con la quale era stata deliberata la scissione dell'originario Condominio [REDACTED] nei due attuali condominii, ovvero il Condominio di [REDACTED] Pal. B/C ed il Condominio di Via [REDACTED] Pal. A, era stata adottata con le prescritte maggioranze, nel rispetto della normativa prevista dagli articoli 61 e 62 disp. att. c.c.. Eccepiva, infine, che parte attrice, che aveva partecipato alla suddetta assemblea esprimendo voto contrario, non aveva impugnato la delibera nei termini (ex art. 1137 c.c.) con conseguente intangibilità di quanto statuito, così come non erano state impugnate le delibere successive con le quali veniva data esecuzione al deliberato del 11.5.2010 lasciando, tra l'altro, immutate le tabelle millesimali ed il regolamento di condominio. Parte convenuta ha concluso chiedendo: *"Piacchia all'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa: In via preliminare: accertare e dichiarare, per i motivi sopra esposti ivi da intendersi integralmente trascritti, il mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex D. Lgs n. 28/2010 e legge n. 98 del 9 agosto 2013 e, per l'effetto, dichiarare ex art. 5 del D. Lgs n. 28/2010 e della legge n. 98 del 9 agosto 2013 l'improcedibilità della presente domanda giudiziale; In via parimenti preliminare: A) accertare e dichiarare, per i motivi sopra esposti ivi da intendersi integralmente trascritti, la nullità della notifica a mezzo pec dell'atto introduttivo, stante la mancata apposizione della firma digitale sull'atto di citazione in opposizione a delibera assembleare, sulla procura alle liti e sulla relata di notificazione, nonché la mancanza di una valida procura alle liti, stante altresì la mancanza dell'asseverazione di conformità all'originale mediante sottoscrizione con firma digitale e, per l'effetto, dichiarare l'inammissibilità e l'improcedibilità della presente domanda giudiziale; B) accertare e dichiarare, per i motivi sopra esposti ivi da intendersi integralmente trascritti, la carenza di interesse ad agire dell'attore, ex art. 100 c.p.c., in quanto non è stata data prova del danno effettivo e del pregiudizio attuale che potrebbe subire senza l'intervento del giudicante; né è stata fornita la prova di resistenza, volta a dimostrare che con il voto dell'attore l'esito della delibera sarebbe stato diverso; In via principale: rigettare tutte le domande proposte dal sig. [REDACTED] per tutti i motivi sopra esposti sia in fatto che in diritto ivi da intendersi integralmente trascritti, poiché alcuna duplicazione delle somme è stata effettuata e/o indicata nel bilancio consuntivo 2017 approvato all'assemblea condominiale del 16.04.2019; nonché rigettare la domanda di nullità della delibera assembleare dell'11.05.2010 e di tutte quelle successive, per tutti i motivi sopra esposti ivi da intendersi integralmente trascritti, stante la regolarità della detta delibera assembleare adottata con la maggioranza degli intervenuti rappresentanti 548,38 millesimi e, pertanto, nel pieno rispetto della normativa prevista in ambito di scissione dei gruppi di edifici ai sensi e per gli effetti degli articoli 61 e 62 disp. att. c.c. e dall'art. 1136, comma 2, c.c. Con espressa riserva di meglio esporre, dedurre, produrre, e modificare nel corso del giudizio e in ogni caso con vittoria di spese e compensi di giudizio oltre IVA, CPA e rimborso spese generali 15% come per legge".*

Rigettata l'istanza di sospensione del deliberato impugnato le parti venivano inviate in mediazione che si concludeva con verbale negativo. Concessi i termini ex art. 183, co. 6, cp.c., parte convenuta evidenziava il tardivo deposito della memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c.



da parte dell'attore nonché irritalità della stessa poiché contenente documentazione non prodotta al momento della costituzione in giudizio; rilevava, altresì, l'irritalità della mediazione svolta ed eccepiva l'improcedibilità delle domande.

La causa, documentale, è stata istruita mediante deposito di atti e documenti e, precitate le conclusioni, è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c per il deposito di conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

* * * * *

In ordine logico, vanno preliminarmente affrontate e decise tutte le questioni preliminari sollevate dal condominio convenuto che vanno rigettate per le ragioni che seguono.

Quanto alla nullità della notifica eseguita dall'attore a mezzo PEC, parte convenuta ha in primo luogo censurato la mancata apposizione della firma digitale sull'atto di citazione in opposizione a delibera assembleare, sulla procura alle liti e sulla relata di notificazione. Ha evidenziato che la notifica dell'atto introduttivo e dei predetti allegati è stata effettuata a mezzo pec allegando dei meri file PDF, totalmente sprovvisti della firma digitale, in palese violazione degli articoli 125 e 163 c.p.c. nonché dell'art. 3-bis della L. 53/94 relativo alle notificazioni degli atti civili. Ha aggiunto che la procura alle liti è stata allegata alla notifica in mera copia per immagine, sprovvista della relativa asseverazione di conformità all'originale mediante sottoscrizione del procuratore con firma digitale e ciò ne comporterebbe un difetto di procura.

L'eccezione va disattesa per il principio pacifico e notorio per cui è esclusa ogni forma di nullità se l'atto ha raggiunto lo scopo per il quale è destinato.

Invero, il principio, sancito in via generale dall'art. 156 c.p.c., secondo cui la nullità non può essere mai pronunciata se l'atto ha raggiunto lo scopo a cui è destinato, vale anche per le notificazioni, anche in relazione alle quali la nullità non può essere dichiarata tutte le volte che l'atto, malgrado l'irritalità della notificazione, sia venuto a conoscenza del destinatario. Non solo, è, inoltre, inammissibile l'eccezione con la quale si lamenti un mero vizio procedimentale, senza prospettare anche le ragioni per le quali l'erronea applicazione della regola processuale abbia comportato, per la parte, una lesione del diritto di difesa o possa comportare altro pregiudizio per la decisione finale (cfr. Cass. SS.UU. n. 7665/2016).

Nella specie, le irregolarità formali evidenziate dal convenuto non hanno comportato alcun pregiudizio alla sua difesa avendo egli compiutamente esercitato i propri diritti nel pieno rispetto del contraddittorio.

Quanto all'ulteriore censura in ordine alla improcedibilità della domanda per dedotta mancata partecipazione al procedimento di mediazione di parte istante, tale censura è da considerare intempestiva posto che essa è stata evidenziata solo con le memorie depositate



ai sensi dell'art. 183, co. 6, c.p.c.. Invero, a norma dell'art. 5 co. 1 bis del D.Lgs. 28/2010, l'improcedibilità deve essere eccepita, a pena di decadenza, nella prima difesa utile mentre parte convenuta all'udienza del 12 marzo 2021 fissata per la verifica della condizione di procedibilità non ha mosso alcun rilievo limitandosi a chiedere la concessione dei termini ex art. 183, co. 6, c.p.c..

Va rigettata, altresì, l'eccezione di intempestività del deposito dei documenti allegati da parte attrice alla prima memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c. posto che l'unica preclusione temporale per la produzione dei documenti non depositati con l'atto introduttivo del giudizio è costituito dalla memoria ex art. 183, co. 6, c.p.c. n. 2, termine pienamente rispettato dall'attore.

Venendo al merito del giudizio occorre distinguere la domanda di impugnazione dell'attore avverso il delibera del 16.04.2019 per la quale è stato chiesto l'annullamento da quella avverso il deliberato del 11.5.2010 per la quale è stato censurato un vizio di nullità.

Quanto alla prima domanda (impugnazione del deliberato del 16.4.2019) essa è da ritenersi fondata e per essa va applicato il principio della c.d. "ragione più liquida" che, come noto, consente al giudice di pronunciarsi immediatamente su una questione che appaia *ictu oculi* di evidente e agevole risoluzione, idonea a dirimere l'intera controversia, al punto da rendere completamente inutile l'analisi di tutte le altre questioni seguendo l'ordine di cui all'art. 276 c.p.c..

Ciò precisato ed in applicazione di tale principio, va data evidenza al vizio censurato dall'attore in ordine al mancato rispetto del termine ex lege fissato per l'avviso di convocazione (art. 66 disp. att. c.c.) e l'impugnazione proposta va accolta con conseguente annullamento della delibera impugnata.

L'attore ha denunciato, come primo motivo di impugnazione, il ritardato recapito dell'avviso di convocazione e, dunque, l'inosservanza delle prescrizioni previste dal novellato art. 66, comma 3, disp. att. c.c..

Secondo la citata norma, *«l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.»*; il tempestivo invio dell'avviso è condizione di validità dell'assemblea, e ciò è espressamente stabilito dalla c.d. riforma del 2012, la quale ha modificato il terzo comma del testo previgente disponendo che *“In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati”* (il vizio di omessa convocazione o convocazione fuori termine integra, ormai, pacificamente un vizio di annullabilità - in questo senso Cass. SS.UU. n. 4806/2005 e da ultimo, Cass. SS. UU. n. 9839 14 aprile 2021).



In punto di diritto, occorre rilevare che la disposizione dell'art. 1136, secondo comma, c.c. – secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini siano stati invitati alla riunione – implica che ogni condomino deve essere preventivamente e tempestivamente informato della convocazione dell'assemblea e dell'oggetto al duplice scopo di avere uno *spatium deliberandi* per decidere se partecipare o meno all'assemblea e, in caso positivo, essere presente alla riunione e partecipare alla stessa con cognizione di causa, apportando il proprio contributo ed illustrando compiutamente la propria posizione.

In tema la Suprema Corte ha affermato che: *“Ogni condomino ha il diritto di intervenire all'assemblea e deve, quindi, essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione previsto dall'art. 66, ultimo comma, disp. att. cod. civ., nel testo previgente, quale atto unilaterale recettizio, sia non solo inviato, ma anche ricevuto nel termine, ivi stabilito, di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, avendo riguardo alla riunione dell'assemblea in prima convocazione. Ne consegue che la mancata conoscenza di tale data, da parte dell'avente diritto, entro il termine previsto dalla legge, costituisce motivo di invalidità delle delibere assembleari, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., come confermato dal nuovo testo dell'art. 66, terzo comma, disp. att., cod. civ., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, a nulla rilevando, ai fini della tempestività dell'avviso, né la data di svolgimento dell'assemblea in seconda convocazione, né che la medesima data sia stata eventualmente già fissata.”* (Cass. n. 22047/2013).

Inoltre, l'avviso è un atto di natura privata, unilaterale e recettizio soggetto come tale alla regola della presunzione di conoscenza sancita dall'art. 1335 c.c. per cui si presume conosciuto "nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia."

Nel caso in cui un condomino eccepisca la mancata convocazione o la convocazione fuori termine, spetta al Condominio provare di aver assolto al relativo obbligo nel rispetto dei tempi e modi previsti dalla legge non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa di tale obbligo (cfr. Cass. n. 5254/2011; Cass. n. 10875/1998) costituendo, l'avviso, un elemento costitutivo della validità della delibera (cfr. Cass. ordinanza n. 22685/2014).

Nel caso di specie, parte attrice, assente in assemblea, ha prodotto la raccomandata con la quale le è stato recapitato l'avviso che ha dichiarato di aver ricevuto in data 11.4.2019 (cfr. doc. n. 1) con convocazione per il successivo 15.4.2019 (in prima riunione).

Di converso, il Condominio non ha provato che effettivamente l'avviso sia arrivato a destinazione nel termine di legge limitandosi a prendere atto di tale tardività ed evidenziando, a giustificazione di tale mancanza, circostanze del tutto inconferenti e non provate (disservizio dell'ufficio postale) che assolutamente non giustificano il mancato assolvimento dell'onere ad esso incombente.



Non merita rilievo l'eccezione di carenza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. sollevata dal Condominio, quale pre/condizione per la valida proposizione dell'azione di annullamento ex art. 1137 c.c..

In via generale, l'interesse all'azione rappresenta un principio cardine del nostro ordinamento. Assume, infatti, rilevanza, in ogni giudizio, l'analisi del presupposto su cui si fonda la domanda, se sia supportata dall'interesse a conseguire un provvedimento al fine di evitare di subire un danno ingiusto, ovvero a conseguire un vantaggio. In ipotesi, come nella specie, di impugnazione di delibera assembleare, la norma va letta ed applicata considerando l'utilità concreta che la parte può vedersi riconosciuta dall'accoglimento della pretesa fatta valere.

Ciò nondimeno, occorre distinguere i vizi meramente formali da quelli sostanziali.

Per i primi giurisprudenza costante ritiene che *"la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 cod. civ. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 cod. proc. civ. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni"* (cfr. Cass. 10/05/2013 n. 11214, Cass. 10 febbraio 2010 n. 2999; in senso conforme Cass. 25 agosto 2005 n. 17276; Cass. 23 marzo 2001 n. 4270; Cass. 4 aprile 1997 n. 2912) e, dunque, l'interesse ad agire è *in re ipsa* coincidendo con l'interesse a rimuovere l'atto viziato essendo diritto di ciascun condomino vedere rispettate tutte le fasi del procedimento assembleare. Per quelli sostanziali, invece, occorre avere un interesse concreto e, dunque, l'esistenza di un vantaggio effettivo che potrebbe derivare dalla pronunzia giurisdizionale o la presenza di un danno *latu sensu* derivante dalla delibera asseritamente viziata (cfr. Cass. Civ. ordinanza n. 6128/2017).

Nel caso di specie, l'attore ha impugnato la delibera censurando quale primo motivo proprio un vizio formale (mancato tempestivo invio dell'avviso di convocazione) tipico vizio questo per il quale l'interesse è da considerare *in re ipsa*, onde l'eccezione è da ritenere infondata.

Tanto precisato la delibera impugnata va annullata per inosservanza di quanto disposto dall'art. 66 disp att. c.c. con assorbimento delle ulteriori censure.

Va, invece, rigettata la domanda diretta ad ottenere la declaratoria di nullità proposta dall'attore avverso il deliberato del 11.5.2010.

Ritiene l'attore che la predetta delibera avrebbe determinato la scissione dell'originario Condominio in due distinti condominii, uno dei quali è l'odierno Condominio di [REDACTED] Pal. B/C. contravvenendo alle disposizioni del regolamento di natura contrattuale che ne sancirebbe il divieto; la decisione, pertanto, avrebbe richiesto



l'unanimità dei consensi mentre essa sarebbe stata assunta solo con la maggioranza prevista dall'art. 1136, co. 2, c.c..

Ora, come è noto, ai sensi dell'art. 61 disp. att. cod. civ. “qualora un edificio o un gruppo di edifici appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, il condominio può essere sciolto e i comproprietari di ciascuna parte possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione”.

Il successivo art. 62 disp. att. c.c. dispone, inoltre che “la disposizione del primo comma dell'articolo precedente si applica anche se restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 del codice. Qualora la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e occorranza opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio deve essere deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal quinto comma dell'art. 1136 del codice stesso.”

Occorre precisare, come più volte ribadito dalla Suprema Corte, che la divisione può operare solo se ogni condominio oggetto della scissione abbia le caratteristiche di un edificio autonomo (pur permettendo l'esistenza di parti comuni ai vari edifici ex art. 1117 c.c.) (cfr. Cass. n. 1964/1963; Cass. n. 27507/2011; Cass. n. 21686/2014; Cass. n. 22041/2018; Cass. n. 16385/2018).

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, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art. 62 citato che fa riferimento all'art. 1117 c.c. (parti comuni dell'edificio, in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi). In questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'art. 1117, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi (cfr. da ultimo Cass. n. 9846/2022).

La normativa di cui agli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. non è disciplina derogativa degli artt. 1111 c.c. (scioglimento della comunione) e 1119 c.c. (indivisibilità del condominio) ma è coerente con il sistema, non costituendo un'eccezione all'ordinaria disciplina condominiale ma



adeguamento della stessa, ove ne ricorrano le condizioni di applicabilità. Il che significa che ove non vi sia un'esigenza – strutturale o funzionale – che renda necessario l'istaurarsi o il mantenimento di un unico condominio tra i tutti i comproprietari delle singole unità immobiliari, questi ultimi possono organizzarsi in condomini autonomi con conseguente estinzione dell'organizzazione originaria e la costituzione di nuova organizzazione per ciascuna gestione dei neo costituiti condomini (con la possibilità qualora, come prescrive la norma, rimangano in comune alcune parti, di costituzione anche di un supercondominio per la gestione di tali parti comuni).

Tuttavia, è ben possibile che i condomini e/o terzi prevedano divieti o condizioni particolari relativamente allo scioglimento del condominio all'interno del regolamento condominiale. In tali casi è necessario valutare la natura del regolamento condominiale in cui tali clausole sono inserite e interrogarsi circa i rapporti tra tali previsioni e le disposizioni di legge.

Nel caso di specie, parte attrice sostiene che il regolamento condominiale che disciplina il "Condominio Via [REDACTED]", sito in Roma alla via omonima (cfr. doc.1), è di natura "contrattuale", in quanto predisposto dall'unico originario proprietario dell'intero edificio come evincibile dall'allegato al rogito sottoscritto in data 22 dicembre 1990, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari e che parte attrice ritine specificamente richiamato nei singoli atti di acquisto delle unità immobiliari componenti il condominio.

Tali affermazioni sono state dettagliatamente contestate dal condominio convenuto e parte attrice non ha fornito prova né della predisposizione di tale regolamento da parte del costruttore, né della trascrizione di tale regolamento (di cui non ha fornito la corrispondente nota), né che effettivamente tale atto sia stato il primo atto con il quale si è costituito il condominio, né tanto meno che tale regolamento sia stato richiamato in tutti gli atti di acquisto delle singole unità immobiliari (non avendo fornito documentazione al riguardo). Vero è che parte attrice ha prodotto solo il predetto atto di acquisto con allegato il regolamento nonché il proprio atto di acquisto dove viene richiamato il regolamento di condominio (cfr. doc n. 3) che da soli non sono sufficienti a ritenere provata la natura contrattuale del regolamento contestata dal Condominio convenuto.

In ogni caso, dalla lettura del regolamento prodotto non si rinviene alcuna clausola che imponga un divieto di scioglimento o divisione del Condominio mentre le disposizioni richiamate dall'attore e riferite al regolamento, lungi da valere come clausole limitative, altro non costituiscono che semplice disciplina generale richiamante le disposizioni del cod. civ.

Ne consegue che, nella specie, in assenza di disposizioni convenzionali che dispongono specifici divieti alle regole generali previste dalle norme dettate in materia condominiale, vanno richiamate ed applicate le disposizioni del cod. civ..



Quanto, infine, alla natura dell'edificio condominiale e alla sua possibile divisibilità occorre osservare che è da considerare "autonomo" l'edificio o la parte di esso allorché l'insieme dei piani o degli appartamenti, da cui risulta composto, sono posti in modo da costituire, con le parti accessorie e con i servizi comuni, un tutto unico a sè stante, che potrebbe, secondo i comuni criteri edilizi, qualificarsi come un caseggiato o come un edificio indipendente. Si è osservato, ad esempio, che non sia necessaria, a tal fine, una autonomia statica assoluta, riferita cioè a tutti gli elementi che compongono la parte da separare, per cui, quando gli appartamenti, con i quali si vuole fondare un edificio autonomo, costituiscono ad es. tutta l'ala destra dello stabile, ma uno di essi si spinge fin dentro l'ala sinistra, la separazione dovrebbe essere concessa.

Orbene, nel caso di specie è pacifica la circostanza che il complesso condominiale fosse costituito fin dall'origine da edifici autonomi. Lo stesso regolamento del condominio prodotto dall'attore fa riferimento nell'incipit a "tre fabbricati" denominati "villini A, B e C".

Lo stesso attore ha prodotto documentazione fotografica e planimetrica dalla quale si evince l'autonomia strutturale dei tre villini ciascuno diviso per più piani composti da singoli appartamenti, da box e da negozi situati al piano terra.

Risulta, inoltre, documentato che, a seguito di tale scioglimento, il condominio oggi convenuto si è costituito ponendo in essere (a seguito di delibere non impugnate) tutte le attività necessarie a rendersi autonomo tra cui la nomina del nuovo amministratore che a sua volta ha provveduto a richiedere un nuovo codice fiscale, ad aprire un proprio conto corrente e a volturare tutte le utenze relative al fabbricato nonché i contratti in essere con terzi. L'assemblea, inoltre, ha lasciato immutato il regolamento condominiale in essere nonché le relative tabelle millesimali previste per ciascun corpo di fabbrica. Risulta inoltre ampiamente documentato che il condominio di [REDACTED] pal. B/C è da tempo operativo e delibera sulla base delle stesse tabelle applicate fin dalla delibera del 15 giugno 2010 in atti.

Nè può dirsi provata l'affermazione di parte attrice circa l'avvenuta esecuzione di opere costituenti innovazione (per cui sarebbe stata necessaria una diversa maggioranza) quale quella eseguita dal Condominio sulla condotta dell'acqua, posto che tale affermazione è rimasta priva di riscontro probatorio (né la comunicazione di Roma Capitale del 04.02.2014 e del 17.10.2018 può ritenersi sufficiente alla dimostrazione di quanto sostenuto) mentre parte convenuta ha allegato mediante la produzione della relativa delibera che il condominio si è limitato solo ad eseguire lavori di scissione dell'utenza idrica delle palazzine B e C dall'utenza comune alle palazzine A, B e C senza alcun intervento invasivo.

In ogni caso, essendo in tale ipotesi la censura ricadente sul quorum deliberativo dell'assemblea e, dunque, su una ipotesi di annullabilità del deliberato, tale censura doveva



essere sollevata dall'attore nel termine perentorio di trenta giorni previsto dall'art 1137 c.c. nella specie abbondantemente spirato.

Ne consegue, pertanto, per tutte le ragioni esposte, la validità ed efficacia della delibera assembleare dell'11.05.2010 assunta in conformità della disciplina prevista dagli articoli 61 e 62 disp. att. c.c.

Quanto alle spese di lite, l'accoglimento solo parziale delle domande avanzate dall'attore e la reciproca soccombenza ne determina l'integrale compensazione tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio [REDACTED] Pal. B/C, Roma nell'adunanza del 16.4.2019;
- rigetta la domanda di nullità del deliberato assunto dall'assemblea del Condominio di [REDACTED] in data 11.05.2010.

Spese compensate.

Così deciso in Roma il 29 dicembre 2022

IL GIUDICE
Maria Grazia Berti

