



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PALERMO

seconda sezione civile

Il Tribunale di Palermo, in composizione monocratica, nella persona della dott. ssa Maria Rosalia Grassadonia, all'udienza del 22 marzo 2016, ai sensi dell'art 281 sexies cpc, ha pronunciato e pubblicato la seguente,

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 10550/2014 promossa da:

GABRIELE BUBBA, con il patrocinio dell'avv. **ROBERTO P...**,
elettivamente domiciliato in VIA P... PALERMO
presso il difensore avv. D...
ATTORE

contro

CONDominio VIA G... A... NR..., Palermo, con il
patrocinio dell'avv. **...**, elettivamente domiciliato in VIA
... PALERMO presso il difensore avv. **...**
... CONVENUTO

Oggetto: impugnazione delibera condominiale

P.Q.M.

SENT. 17/3/16
CRON. 2320/16
REP. 29/5/16

Il Giudice Unico, ogni contraria istanza, eccezione e difesa reietta, definitivamente pronunciando

- 1) In accoglimento della domanda dell'attore dichiara l'annullamento delle delibere impugnate nella parte in cui hanno stabilito le modalità di ripartizione delle spese relative alla installazione del cancello automatico
- 2) Condanna il Condominio convenuto a rifondere all'attore le spese del giudizio che liquida in euro 2000,00 per compensi professionali oltre euro 550,00 per spese oltre iva cpa e 15% per spese forfettarie.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione regolarmente notificato, l'odierno attore conveniva in giudizio il Condominio di via G. ██████████ Palermo chiedendo la nullità delle delibere assembleari del 23.10.13 e del 25.02.14. In particolare esponeva che le stesse fossero state adottate dall'assemblea in violazione dell'art. 4 del regolamento condominiale ed in spregio alla tabella ivi allegata contenente "i criteri di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'atrio antistante le villette condominiali e/o i box".

Inoltre riteneva invalida la delibera assembleare del 25.02.14 in quanto carente del quorum legale necessario.

Si costituiva il condominio che contestava tutto quanto dedotto dall'attore chiedeva il rigetto della domanda e la condanna dello stesso alle spese del giudizio.

Omissa ogni istruttoria la causa veniva rinviata per la decisione ex art 281 sexies cpc.

All'udienza del giorno 22 marzo 2016, dopo la precisazione delle conclusioni e la discussione, questo giudice pronunciava sentenza ai sensi dell'art 281 sexies c.p.c.

Preliminarmente è opportuno rilevare che oggetto del contendere è solo accertare la legittimità o meno delle delibere impugnate sulla base dei motivi di impugnazione indicati dall'attore e cioè per erronea ripartizione delle spese relative alla sostituzione del cancello e per mancanza di quorum.

Si precisa che nessun rilievo può avere nel presente giudizio la proposta di conciliazione proveniente dall'attore in sede di mediazione considerato che non si è pervenuti alla conciliazione.

Nel merito si ritiene che la domanda proposta dall'attore sia da accogliere nella parte in cui le delibere impugnate hanno stabilito di ripartire la spesa per la sostituzione del cancello in deroga ai criteri legali e a quanto disposto dal regolamento.

Infatti tale spesa deve essere ripartita tra tutti i comproprietari ed anche tra quelli che non posseggono autorimesse di proprietà esclusiva nel cortile, qualora il cancello consenta comunque l'accesso a parti comuni dell'edificio. Le delibere impugnate pertanto che hanno deciso di ripartire le spese condominiali in parti uguali tra tutti e/o taluni condòmini, si pone in modo apertamente contrario al precetto di cui all'articolo 1123 codice civile

Non si condivide invece la tesi dell'attore secondo cui la sostituzione del cancello condominiale con un altro automatizzato costituisca innovazione.

Infatti secondo la Suprema Corte le innovazioni contemplate dall'art. 1120 c.c., per le quali è indispensabile il consenso della maggioranza indicata dall'art. 1136, comma 5 c.c., sono costituite dalle opere di trasformazione della cosa comune che

incidono sull'essenza di essa e ne alterano l'originaria funzione e destinazione, laddove rientrano tra le modificazioni quelle opere che, senza alterarne la consistenza e la destinazione, e senza pregiudicare i concorrenti diritti di uso e di godimento degli altri condomini, siano rivolte alla migliore e più conveniente utilizzazione della cosa stessa. Alla luce di tale principio non pare dubbio che le opere approvate dall'assemblea condominiale con la delibera impugnata, avendo ad oggetto la "modifica e automatizzazione dei cancelli di ingresso ed uscita dei box", non possono essere qualificate come innovazioni, giacché esse, lungi dal comportare un'alterazione sostanziale e funzionale della cosa comune, tendono semplicemente a renderne più agevole l'utilizzazione.

Deve quindi ritenersi che non costituisce innovazione la sostituzione del cancello di ingresso al cortile condominiale, dotato di sistemi di apertura manuale, con altro a movimento automatizzato. Pertanto la relativa spesa può essere validamente deliberata dall'assemblea dei condomini con le maggioranze previste dall'art. 1136, commi 2 e 3 c.c.

Per tali motivi le delibere vanno annullate nella parte in cui hanno modificato i criteri di ripartizione previsti dalla legge e dal regolamento.

Si precisa che l'attore ha impugnato la delibera solo per i motivi sopra esposti e pertanto questo giudice non può certamente stabilire se le delibere impugate hanno escluso l'attore dal godimento di cose comuni e se lo stesso abbia o meno diritto a ricevere le chiavi del cancello automatico.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Palermo 22 marzo 2016

il got

Mario Rosalia Frassaboni