



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, in persona del Giudice dott. Tommaso Bellei, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 597 R.G.A.C. dell'anno 2018 promossa

DA

... .. (PIEDILUCO ... , C.F. ... ) e ... ..

(SAN GEMINI (TR) ... , C.F. ... ), con il patrocinio dell'avv. ... .. ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Terni, via ...

PARTE ATTRICE

CONTRO

**COND. ... IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T.... ... GEST.**  
**CONDOM. (PERUGIA (PG)...., C.F.**

...), con il patrocinio dell'avv. ... .. ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Terni, via ...

PARTE CONVENUTA

**OGGETTO:** invalidità delibera assemblea condominiale.

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 16/03/2021 le parti hanno concluso come risulta dal verbale d'udienza qui richiamato e trascritto.

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con atto di citazione ritualmente notificato ... .. e ... .. citavano in giudizio il CONDOMINIO ... rassegnando - per i motivi ivi dedotti, qui richiamati e trascritti – le seguenti conclusioni:



*“Voglia il Tribunale di Terni, ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e conclusione disattesa, accertare e dichiarare la nullità, ovvero pronunciare l’annullamento e comunque l’invalidità ed inefficacia della deliberazione assunta dal Condominio convenuto, con sede in Terni, ... nell’assemblea del 13.12.2017, relativamente al punto 2), per tutte le ragioni esposte in narrativa ed in particolare per aver deliberato in materia di diritti reali e modifiche implicanti variazioni dei diritti soggettivi sulle cose comuni del condominio, senza l’unanimità e senza l’accordo tra tutti i proprietari previsto dal Regolamento regionale n. 2/2015 e rendere ogni conseguente e inerente provvedimento. Con vittoria di spese e competenze professionali da distrarsi in favore del sottoscritto Procuratore antistatario”.*

Con comparsa di risposta si costituiva il **CONDOMINIO** ... rassegnando – per i motivi ivi dedotti, qui richiamati e trascritti – le seguenti conclusioni:

*“Piaccia all’Ecc.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione:*

*1) in via preliminare: accertare e dichiarare, per tutte le ragioni esposte in narrativa, la nullità dell’atto di citazione per indeterminatezza dell’oggetto;*

*2) sempre in via preliminare: accertare e dichiarare, per tutte ragioni esposte in narrativa, l’intervenuta decadenza del diritto di impugnare la deliberazione dell’assemblea dei condomini oggetto di causa dinanzi all’autorità giudiziaria ai sensi dell’art. 1137, comma secondo, c.c.;*

*1) in via principale, nel merito, rigettare, per tutte le ragioni esposte in narrativa, le domande di parte attrice poiché non provate, e, comunque, infondate sia in fatto che in diritto.*

*Con vittoria di spese, competenze ed onorari da distrarre in favore dello scrivente procuratore antistatario”.*

Con ordinanza emessa in data 8.11.2018, ritenuta la causa matura per la decisione, il giudizio veniva rinviato per la precisazione delle conclusioni e, all’udienza del 16 marzo 2021, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione alle parti dei termini ex art. 190 c.p.c.

2.1. Deve in primo luogo essere rigetta l’eccezione preliminare avanzata da parte convenuta atteso che, alla luce di un esame complessivo dell’atto introduttivo del giudizio e degli altri atti depositati da parte attrice (per tutte Cass. n. 20294/2014), sono sufficientemente determinati gli elementi di cui all’art. 163, terzo comma, nn. 3) e 4) c.p.c., vale a dire la c.d. “*causa petendi*” che il “*petitum*”, vale a dire la caducazione della deliberazione dell’assemblea condominiale del 13.12.2017 nella parte in cui ha disposto modifiche implicanti variazioni dei diritti soggettivi sulle cose comuni del condominio, senza l’unanimità e senza l’accordo tra tutti i proprietari come previsto dal Regolamento regionale n. 2/2015.



2.2. Deve invece essere accolta l'eccezione di decadenza del diritto di impugnare la deliberazione in esame ai sensi dell'art. 1137 c.c. atteso che la parte attrice ha documentato di aver depositato in data 12 gennaio 2018 (il trentesimo giorno utile) domanda per l'espletamento della procedura di mediazione prevista dall'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 ma non ha documentato il momento in cui tale domanda sia stata comunicata alla controparte.

Ebbene, deve rilevarsi che l'art. 5 comma 6 del citato d.lgs. cit. prevede espressamente, in modo espresso, che è dalla data di comunicazione alle altre parti della domanda di mediazione che si producono gli effetti della domanda giudiziale sulla prescrizione e che, dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce la decadenza: al fine di impedire la decadenza riguardo all'impugnazione della deliberazione condominiale non rileva quindi la data di deposito della domanda di mediazione bensì quella in cui tale domanda viene comunicata all'altra parte (v. in tal senso Cass. n. 2273/19).

Da ciò ne consegue che la parte attrice risulta decaduta dalla facoltà di impugnare la delibera in questione per i soli motivi di annullabilità della stessa tra cui deve includersi il conflitto di interessi lamentato (cfr. Cass. n. 10329/1998 secondo cui *“E' annullabile entro trenta giorni, su impugnazione dei condomini dissenzienti, la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare analiticamente i nomi dei partecipanti e il valore della loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria onde verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 c.c., nonché il nome e il valore della quota proporzionale dei condomini assenzienti e dissenzienti, necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione ai quorum, se le quote sono disuguali, sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio.”*).

2.3. Ciò posto, occorre tuttavia rilevare che la delibera assembleare impugnata risulta affetta da nullità che può essere dichiarata – anche su rilievo d'ufficio - a prescindere dal mancato rispetto del termine perentorio previsto dall'art. 1337 c.c.

Al riguardo, appare opportuno riportare una condivisibile massima della Suprema Corte secondo cui *“...negli edifici in condominio, poichè la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840 c.c., comma 3, l'utilizzazione ancorchè parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa (Cass. 27-1-1993 n. 966). La costruzione di manufatti nel cortile comune di un fabbricato condominiale, pertanto, è consentita al singolo condomino solo se non*



*alteri la normale destinazione di quel bene, non anche quando si traduca in corpi di fabbrica aggettanti, con incorporazione di una parte della colonna d'aria sovrastante ed utilizzazione della stessa a fini esclusivi (Cass. 16-2-2005 n. 3098; nello stesso senso Cass. 134-1991 n. 3942)...” (cfr. Cass. n. 5551/2016 citata da parte attrice nella prima memoria ex art. 183, comma 6 c.p.c.).*

Ebbene, nel caso di specie, non risulta contestato – e comunque risulta provato sulla base della consulenza tecnica redatta dal Geom. ... nel procedimento iscritto al RG 841/2016 di questo Tribunale al quale ha partecipato anche l’odierna parte convenuta, contrariamente da quanto affermato dal Condominio nella propria memoria di replica (e dei provvedimenti emessi dal Comune di Terni ivi richiamati da considerarsi efficaci nonostante la pendenza di un giudizio al TAR Umbria) - che:

- l’opera realizzata dal ... risulta difforme rispetto al progetto autorizzato dal Comune di Terni con permesso a costruire n. 532/2010 avendo apportato modifiche sostanziali (“*allungamento del ballatoio e della tettoia di copertura*”);
- riscontrate tali difformità, il Comune di Terni emetteva ordinanza n. 0127418 del 28/9/2015 di demolizione e ripristino dei luoghi;
- il ... presentava S.C.I.A. per sanare tali difformità ma, in data 28/2/2017, prot. n. 0028291, il Comune di Terni rinnovava la proposta di diniego e di non sanabilità delle suddette opere per violazione delle distanze legali previste dal Regolamento regionale n. 2/2015;
- la tettoia è stata realizzata su area di proprietà comune a tutte le unità immobiliari comprese nel fabbricato censito al N.C.E.U. al Fg. 128 particella 18 (tra cui l’odierna parte attrice) in violazione delle distanze minime previste dall’art. 24 del Reg. regionale n. 2/2015 ed in assenza di un accordo tra i proprietari confinanti registrato e trascritto (cfr. doc. 9 fasc. attrice).

Alla luce di quanto evidenziato deve quindi ritenersi che le opere realizzate dal ... ed approvate dall’assemblea condominiale con la delibera impugnata sia stata adottata in violazione di legge atteso che, da una parte, arrecano pregiudizio alle parti comuni – riduzione di aria e luce alle unità abitative che si prospettano nel cortile comune – e costituiscano quindi un’innovazione vietata ai sensi dell’art. 1102, comma 2 c.c. e, dall’altra, violano le distanze minime previste dall’art. 24 del Regolamento regionale n. 2/2015 incidendo sui diritti individuali sulle cose comuni, per cui la predetta delibera, avente un oggetto illecito, è affetta da nullità.

Le spese processuali seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo secondo i valori medi previsti dal DM n. 55/2014 (valore indeterminabile, scaglione da Euro 26.000,01 a Euro 52.000,00), con riduzione non oltre il 50% per la fase istruttoria atteso il rigetto delle rispettive richieste.



**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. dichiara la nullità della delibera del Condominio convenuto assunta nell'assemblea del 13.12.2017, relativamente al punto 2);
2. condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in Euro 6.394,00 oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali da versarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario.

Così deciso, in Terni il 22 settembre 2021

**Il Giudice**

Tommaso Bellei

