



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

TRIBUNALE DI CATANIA
Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del G.O.T. d.ssa Maria Barbara Giardinieri, ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 18501/19 R.G., avente ad oggetto: "impugnazione
delibera condominiale"

TRA

Parte_1 (C.F. *CodiceFiscale_1*), nata a *LgN_1* il
DtN_1 e residente a *Lg_1* *Indirizzo_1* ,elettivamente domiciliata in
Lg_1 *Indirizzo_2* ove è sito il proprio studio e quello
dell'avv. *Avvocato_1* (C.F. *CodiceFiscale_2*) che la rappresenta e
difende, sia unitamente che disgiuntamente a parte attrice, giusta procura in atti;

ATTORE

CONTRO

Luogo_2 (C.F. *P.IVA_1*) in
persona dell'amministratore pro-tempore, D.ssa *Persona_1* , elettivamente
domiciliato in *Lg_1* *Indirizzo_3* ove è sito lo studio degli avv.ti *Avvocato_2*
(C.F. *CodiceFiscale_3*) e *Avvocato_3* (C.F. *CodiceFiscale_4*)
che, sia unitamente che disgiuntamente, lo rappresentano e difendono giusta procura
in atti;

CONVENUTO

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione in data *Data_1* , la sig.ra *Parte_1* - premettendo
di essere proprietaria di appartamento sito al piano quinto dello stabile di *Indirizzo_4*

[...] di *Lg_1*, impugnava la delibera assembleare assunta in data *Data_2* convenendo in giudizio il *Luogo_2* in persona dell'amministratore pro-tempore, per ivi sentire accogliere le conclusioni qui di seguito riportate: " *Piaccia all'Ill.mo Giudice adito accertare e dichiarare l'invalidità per annullabilità ed o/nullità della delibera assembleare del *Data_2* impugnata per i motivi esposti in narrativa*"

L'odierna attrice eccepiva - in via preliminare - che la delibera adottata il *Data_2* era invalida per vizi di natura formale dal momento che l'amministratore non aveva provveduto alla convocazione di tutti i condomini.

Nel merito, deduceva la sig.ra *Parte_1* che l'assemblea condominiale aveva, erroneamente ed illegittimamente, deliberato su materia che incide sul diritto dei singoli condomini senza il necessario quorum deliberativo e pertanto la determinazione così assunta andava annullata.

In ordine al suddetto profilo, parte attrice riferiva che, dovendo predisporre la condotta del gas metano per il proprio appartamento - dopo essersi confrontata con i tecnici e aver acquisito il parere favorevole di alcuni condomini della stessa ala dell'edificio - si determinava a collocare la tubatura all'interno dell'androne dello stabile (percorso più breve e che non incide sul decoro architettonico dell'edificio) con l'intenzione di provvedere, di poi, a "incamiciarla" con una finta trave in cartongesso.

Quindi, l'odierna opponente comunicava - con pec del *Data_3* - l'intenzione di collocare il tubo del gas nell'androne condominiale e le relative modalità di realizzazione. Alla suddetta comunicazione non faceva seguito alcuna osservazione da parte dell'amministratore e quindi la sig.ra *Parte_1* provvedeva alla realizzazione del collegamento per come consigliato dai tecnici e comunicato al condominio convenuto.

Dopo qualche mese dal detto allaccio, si verificava una perdita che determinava l'interruzione della fruizione del gas e il tempestivo intervento dell'*Org-* che provvedeva a riparare l'avaria causata da un errore degli installatori. Di poi, l'assemblea condominiale con delibera del *Data_2*, deliberava che la condotta in

questione andava collocata solo all'esterno dello stabile e invitava parte attrice alla rimozione di quella posta all'interno dell'androne condominiale.

Una volta venuta a conoscenza della delibera, parte attrice in data *Data_4* si attivava per la realizzazione della "incamiciatura" ma i condomini ne ostacolavano la realizzazione pretendendo che la nuova tubatura venisse posta all'esterno per come deliberato in data *Data_2*. La sig.ra *Parte_1* al solo scopo di evitare l'interruzione della fornitura e pur affrontando ulteriori e gravose spese, si determinava alla realizzazione di nuova condotta esterna.

Quindi, in data *Data_5*, si costituiva il *Luogo_2*

[...] chiedendo il rigetto della proposta opposizione e l'accoglimento delle seguenti conclusioni: *"Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito – preliminarmente, in virtù dell'eccepite difetto di competenza, dichiarare la propria incompetenza ritenendo competente per materia, il Giudice di Pace di Catania con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite; - sempre in via preliminare, dichiarare la mancanza di interesse ad impugnare dell'attrice per aver dato esecuzione alla delibera e non aver proposto nessun'altra domanda neanche in via di sospensiva dell'efficacia esecutiva della delibera; Nel merito – rigettare la chiesta dichiarazione di nullità e/o annullabilità della delibera impugnata siccome infondata e, in accoglimento di quanto dedotto in ordine alla mancanza di vizi formali, ritenere validamente eseguita la convocazione della riunione assembleare; rigettare la chiesta dichiarazione di nullità e/o annullabilità della delibera impugnata ritenendo infondata la dedotta violazione dell'art. 1122 c.c. anche in merito al quorum necessario per assumerla. Infine, in accoglimento della spiegata domanda riconvenzionale e con riferimento alla parte di delibera non eseguita, e cioè a quella parte in cui si chiede la rimozione della condotta posta all'interno dell'androne condominiale, si insiste nell'accoglimento della domanda riconvenzionale avente ad oggetto la condanna della *CP_1* alla rimozione, a sue cure e spese, della condotta realizzata all'interno dell'androne condominiale con conseguente ripristino dell'androne: ovvero a risarcire il danno causato al *CP_2* quantificato nella misura di € 650,00 oltre Iva. Con vittoria di spese e compensi professionali e con riserva di più ampiamente precisare e dedurre"* Ciò posto, la prima udienza di comparizione fissata per il *Data_6* veniva differita al *Data_7* a causa dell'emergenza epidemiologica determinata dalla diffusione del Covid 19.

Quindi all'udienza del **Data_7** , il Tribunale atteso il mancato previo esperimento del procedimento obbligatorio di mediazione, assegnava il termine di quindici giorni per il deposito della relativa istanza nonché quello di tre mesi per l'espletamento del relativo procedimento: la causa veniva quindi rinviata all'udienza del **Data_8** per l'eventuale prosecuzione.

Alla detta udienza - tenutasi nella forme cartolari - la causa veniva rinviata per i medesimi incombeni all'udienza del **Data_9** , avendo le parti depositato note di trattazione contenenti non solo istanze e conclusioni.

Di poi all'udienza del **Data_9** , tenutasi con lo scambio di note di trattazione, la causa veniva posta in riserva sull'eccezione preliminare di incompetenza per materia del giudice adito.

Con ordinanza del **Data_10** , il Tribunale rigettava la proposta eccezione confermando la propria competenza e assegnava alle parti i termini di cui all'art. 183 VI° comma c.p.c. .

All'esito del deposito delle suddette memorie, all'udienza del **Data_11** la causa veniva posta in riserva ordinanza. Di poi, il Tribunale , ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava il procedimento all'udienza del **Data_12** per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza così fissata, la causa veniva posta in decisione con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. .

§§§§§

Prima di procedere all'esame dei singoli motivi di impugnazione proposti occorre stabilire se gli stessi costituiscono ragioni di nullità o di annullabilità della delibera impugnata . Sul punto, orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità statuisce che " *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, 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;*

debbono, invece, 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..." (Cass. Civ. n. 4806/2005)

Ed ancora sul punto l'unanime orientamento giurisprudenziale statuisce che *"In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stati stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135 numeri 2) e 3) c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicchè la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137 2° comma c.c. ."*

Ciò posto, si osserva che le due ragioni di gravame proposte devono inquadrarsi nella categoria delle annullabilità delle deliberazioni assunte nell'esercizio delle attribuzioni assembleari.

Venendo adesso ai singoli motivi di impugnazione proposti, occorre preliminarmente esaminare quello relativo alla mancata convocazione di alcuni condomini in relazione all'assemblea condominiale tenutasi in data **Data_2** .

Il motivo proposto si appalesa infondato e, come tale, va rigettato. Invero, occorre tenere a mente che il vizio di mancata convocazione può essere eccepito soltanto dal condomino pretermesso e non dalla generalità dei partecipanti al condominio: la omessa convocazione integra infatti un vizio del procedimento che attiene in via esclusiva alla sfera d'interesse del soggetto escluso.

Al riguardo, l'orientamento della Suprema Corte è concorde nell'affermare che "...in tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento, e non di nullità, delle deliberazioni assunte dall'assemblea (Cass. Civ. n. 10338/14) . Trova, dunque , applicazione in materia l'art. 1441 c.c. , secondo il quale l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge. Ne consegue che il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per la omessa convocazione di altri condomini".(In tal senso Cass. Civ. n. 4806/2005)

E ancora di recente " Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condominio, in quanto l'interesse a far valere un vizio che renda annullabile una deliberazione dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti" (In tal senso Cass. Civ. n. 10071/2020)

Con il secondo motivo di lagnanza proposto, parte attrice rappresenta che l'assemblea dei condomini non può incidere sul diritto facente capo ai singoli condomini di uso comune della res condominiale disciplinato dall'art. 1102 c.c. . Nell'ipotesi di delibera condominiale che vieta al singolo condomino l'uso della cosa comune, la stessa non può essere assunta se non con il voto unanime dei condomini.

Nella fattispecie di che trattasi, per come già esplicitato, la condomina [...]

Parte_1 al fine di predisporre la condotta del gas metano a servizio del proprio appartamento, a seguito di consulto tecnico e previa comunicazione al *CP_2* convenuto, provvedeva al relativo allaccio facendo transitare la condotta all'interno dell'androne condominiale per poi "incamiciarla" con una finta trave di cartongesso.

Il *CP_2* convenuto - pur non avendo effettuato alcuna contestazione alla comunicazione di parte attrice - successivamente alla realizzazione dell'impianto e, probabilmente, a causa di una fuga di gas verificatasi per un errore degli installatori, con delibera assunta in data *Data_2* stabiliva che la tubazione andava posta solo

all'esterno dello stabile e che quella collocata all'interno dell'androne andava rimossa: la decisione veniva assunta con millesimi pari, a poco più, del 50%.

Parte attrice si determinava ad impugnare la delibera di che trattasi e, nel contempo, attesa l'opposizione dei condomini, al solo fine di evitare l'interruzione della fornitura del gas, si determinava ad effettuare l'allaccio ex novo con apposizione della condotta lungo le pareti esterne.

Al fine di esaminare il suddetto motivo di impugnazione, occorre preliminarmente verificare se nella fattispecie di che trattasi parte attrice abbia allegato e dimostrato di avere interesse all'impugnazione e che dalla delibera impugnata consegua un apprezzabile suo personale pregiudizio (In tal senso si veda Trib. Catania Sez. III *Data_13*).

Nel caso in questione le suddette condizioni sussistono dal momento che - nonostante la spontanea esecuzione della delibera impugnata - la sig.ra *Parte_1* è titolare di interesse ad impugnare essendo stata costretta a dismettere l'impianto precedentemente collocato e a realizzare una condotta esterna ex novo con evidente aggravio di oneri anche di natura economica.

Ciò posto, occorre esaminare la fondatezza o meno del motivo di impugnazione proposto.

Con la deliberazione assunta in data *Data_2*, l'assemblea condominiale, con approvazione a maggioranza, non ha vietato all'odierna parte attrice l'uso della cosa comune ma soltanto esercitato il potere di disciplinare l'uso dei beni e dei servizi comuni stabilendo che i tubi del gas venissero collocati sui muri perimetrali dell'edificio.

La correttezza delle suddette modalità trova la sua conferma in numerose sentenze di legittimità ove si legge che *" rientra nei poteri dell'assemblea del condominio il potere di disciplinare la gestione dei beni e dei servizi comuni, ai fini della migliore e più razionale utilizzazione di essi da parte dei condomini... . In definitiva, in tema di utilizzazione dei beni comuni, l'assemblea di condominio, con deliberazione presa a maggioranza, ha il potere di decidere modalità concrete o di modificare, nell'interesse collettivo, quelle in atto ove accerti che*

queste sono divenute onerose ovvero che vanno sostituite con altre idonee modalità di utilizzo. In tal caso il provvedimento, se non sottrae il bene comune alla sua destinazione principale o non ne impedisce l'uso paritario a tutti i condomini secondo il loro diritto, ben può essere adottato a maggioranza, trattandosi di una modifica delle modalità di utilizzazione del bene o di svolgimento del servizio, che non incidono sul diritto di cui sono titolari i singoli condomini" (In tal senso Cass. Civ. n. 7711/2007)

In considerazione di quanto sopra esposto, la delibera assunta in data *Data_2* non ha impedito totalmente l'uso del bene comune ma ha semplicemente regolamentato l'uso delle cose e servizi comuni senza spingersi al punto di intaccare la sfera di proprietà del singolo condomino in ordine all'uso del bene comune.

Essendo questo il chiaro oggetto del deliberato assembleare, correttamente la decisione è stata assunta a maggioranza.

Venendo adesso alla domanda riconvenzionale tempestivamente proposta dal *CP_2* convenuto e avente ad oggetto la richiesta di condanna di parte attrice alla rimozione, a sue spese e cure, della conduttura realizzata all'interno dell'androne condominiale con conseguente ripristino dell'androne ovvero a risarcire il danno causato al *CP_2* nella misura di € 650,00 oltre Iva si ritiene che, in ragione del rigetto dei motivi di impugnazione proposti, non sia necessario una pronuncia sul punto dal momento che la delibera condominiale assunta in data *Data_2* prevede già l'obbligo per parte attrice di provvedere agli interventi sopra descritti.

In ragione di quanto finora esposto, la domanda proposta dalla sig.ra la *Parte_1* [...] si appalesa infondata e, pertanto, va rigettata; le spese di lite, liquidate per come in dispositivo in considerazione del valore di lite e dell'attività processuale svolta, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa n. 18501/19 R.G.:

Rigetta la domanda proposta da *Parte_2* ;

Condanna la sig.ra *Parte_2*, al pagamento in favore del *Luogo_2* delle spese di lite che liquida in €

1.950,00 oltre rimborso spese generali al 15%, Iva al 22% e Cpa al 4%.

Augusta , *Data_14*

IL G.O.T.

D.ssa Maria Barbara Giardinieri

ATTO DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 DM 44/2011