



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli Nord I sez. civile, nella persona della dott.ssa , ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 7110 dell'anno 2022 riservata in decisione in data 10.06.2024 avente ad oggetto impugnativa delibera condominiale e vertente

TRA

P1 nata a X il X 1958, c.f.: rapp.ta e difesa dall'Avv giusta mandato a in calce all'atto di citazione per opposizione a delibera condominiale indirizzo pec: X

- attrice -

E

C1 in persona del suo amministratore C2 c.f.: rappresentato e difeso dall'Avv. giusta procura rilasciata su foglio separato ed allegata alla comparsa di costituzione e risposta ed elett.te dom.to in

- convenuto -

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note di trattazione scritta depositate per l'udienza del 13.05.2024

FATTO E DIRITTO

La presente sentenza viene resa secondo le indicazioni dettate dagli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. così come modificati dalla legge 18 giugno 2009 n. 69.

A tal fine per la decisione è sufficiente richiamare l'atto di citazione ritualmente notificato con il quale l'attrice P1 chiedeva previo accertamento della illegittimità della delibera assunta il 27 maggio 2022, l'annullamento della stessa con condanna del convenuto alla rifusione delle spese e competenze del giudizio con attribuzione ex art. 93 c.p.c. Si costituiva in giudizio il convenuto C1 con il ministero dell'Avv. depositando comparsa di costituzione e risposta con la quale evidenziava il difetto di procedibilità l

per violazione delle disposizioni dettate in tema di mediazione obbligatoria, contestava la fondatezza della domanda attorea, e ne chiedeva il rigetto con il favore delle spese.

Denegata la sospensione della delibera impugnata con ordinanza resa il 22.01.2023 e concessi termini per le memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c. la causa, ritenuta matura per la decisione, fu assegnata in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.. con ordinanza resa il 13.05.2024 La domanda come proposta è fondata per le ragioni qui di seguito indicate.

L'attrice ha dedotto l'annullamento della delibera della comunione assunta il 27.05.2022 perché adottata senza le maggioranze di legge e perché con tale deliberato era stata costituita una servitù senza il necessario consenso di tutti i comproprietari.

Preliminarmente occorre evidenziare l'intervenuta decadenza del convenuto ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.p.c. atteso che la costituzione è avvenuta oltre il termine stabilito dalla norma in parola e tale decadenza assorbe tutte le eccezioni sollevate che, pertanto, sono da considerarsi rigettate.

Ciò posto merita sottolineare come la delibera assembleare sia stata assunta senza le maggioranze previste per legge non potendosi calcolare nel novero delle teste il voto espresso da P2

quest'ultima in quanto destinataria dell'azione giudiziaria diretta ad ottenere la rimozione della canna fumario oggetto del deliberato assembleare era in chiaro conflitto di interessi avendo un interesse personale e diretto alla delibera da assumere.

In particolare non può revocarsi in dubbio che il deliberato oggetto del giudizio di impugnazione è stato assunto con il voto determinante delle sig.re P1 che si trovavano in una condizione giuridica tale da minare l'imparzialità della decisione.

Invero, Cass. 25.1.2018 n. 1853 ha posto in evidenza che *In tema di invalidità delle delibere assembleari, il conflitto di interessi tra C1 e condominio, manifestandosi al momento dell'esercizio del potere deliberativo e vertendo sul contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune della collettività, è sussumibile nella fattispecie disciplinata dall'art. 2373 c.c. e non in quella prevista dall'art. 1394 c.c., in cui, al contrario, il conflitto si palesa al momento di esercizio del potere rappresentativo e fonda sul contrasto tra l'interesse personale del rappresentato e quello, pure personale, del rappresentante.*

Proprio il richiamo alle norme dettate in materia societaria comportano la pronuncia di annullamento della delibera impugnata.

Invero operando un ragionamento controfattuale, ovvero verificando se il deliberato impugnato resista senza il voto espresso dalla sig.ra P1 in conflitto di interessi, emerge chiaramente la violazione delle regole fissate per l'adozione della delibera.

Infatti, trovando applicazione le norme dettate dall'art. 1136 c.c., la delibera doveva essere assunta con la maggioranza di cui al comma 5 della norma in parola, per cui non computando nel novero dei

deliberanti la sig.ra P2 in conflitto di interessi, risulta che la decisione non è stata assunta nei termini di cui alla disposizione innanzi richiamata.

Sotto un diverso aspetto merita sottolineare che il deliberato oggetto della impugnativa merita di essere soggetto alla scure dell'annullamento in quanto l'installazione della canna fumaria sul terrazzo di copertura di proprietà comune alterando la naturale destinazione dello stesso comporta la necessità del consenso unanime di tutti i comproprietari comportando un pati a carico della proprietà comune e a favore del singolo comproprietario costituito dal diritto di tenere la canna fumaria e di ventilazione sulla proprietà comune.

Sul punto non può sottacersi che ai sensi dell'art. 1108 comma terzo cod. civ., applicabile anche al condominio di edifici per il rinvio contenuto nell'art. 1139 alle norme sulla comunione, la costituzione di una servitù sulle parti comuni dell'edificio richiede il consenso unanime di tutti i condomini e che tale sia il diritto di tenere la canna fumaria e di ventilazione sulla proprietà comune lo si ricava dallo stesso testo del deliberato oggetto di impugnativa laddove si prevedeva che le spese di manutenzione erano appannaggio delle sole sig.re P1

Le argomentazioni svolte dalla difesa del convenuto C1 non colgono nel segno poiché nel caso in esame non è in discussione la possibilità per gli altri comproprietari di utilizzare parimenti il lastrico solare ma l'oggetto del giudizio è la verifica delle condizioni previste dalla legge per la validità o meno della delibera assunta il 27.5.2022.

L'accoglimento della domanda come proposta dall'attore comporta la condanna alla rifusione delle spese di lite del presente giudizio secondo la regola della soccombenza e vanno liquidate in dispositivo a norma del d.m. 55/2014 e successive modifiche e, pertanto, vanno poste a carico del C1 nella misura liquidata nel dispositivo con attribuzione al procuratore anticipatario ai sensi dell'art. 93 c.p.c..

PQM

Il Tribunale di Napoli Nord, I sez. civile, nella persona della dott.ssa , definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dall'attore, ogni altra istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- Accoglie la domanda e per l'effetto annulla la delibera assunta dal convenuto condominio il 27.05.2022

- Condanna il C1 alla refusione delle spese di lite che liquida nella somma di € 300,00 per le spese e di € 5.500,00 per compenso, oltre il rimborso delle spese generali nella

misura del 15% ed oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge con attribuzione all'Avv. per anticipo fattone ai sensi e per gli effetti dell'art. 93 c.p.c.

Aversa 3 dicembre 2024

Il Giudice