

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

**VERBALE D'UDIENZA**

CAUSA CIVILE N. R.G. 5098/2023

promossa da:

*Parte\_1*, nato a Catania il 20/03/1974, (C.F. *C.F.\_1*) e *Parte\_2*, nato a Troina il 08/10/1942 (C.F. *C.F.\_2*), entrambi con il patrocinio dell'Avv. GAETANO ANTONIO BELFIORE ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Via Della Fiaccola n° 18, Catania;

**attori**

**contro:**

*Controparte\_1*, in persona del suo amministratore *pro tempore*, Ing. *Controparte\_2* ;

**convenuto contumace**

\*\*\*\*\*

All'udienza del 14 febbraio 2025, è presente per parte attrice l'Avv. Gaetano Belfiore il quale discute la causa riportandosi a tutto quanto domandato, dedotto ed eccepito nei propri scritti difensivi e da ultimo nelle note conclusionali. Precisa che entrambi gli attori hanno ricevuto la convocazione per l'assemblea condominiale del 13/06/2019 mentre il sig. *Pt\_1* non ha ricevuto il verbale della delibera in quanto assente. L'attore *Parte\_1* [...] è presente personalmente ed esibisce la tessera sanitaria con il proprio codice fiscale.

Il Giudice Onorario:

- Viste le richieste di parte attrice;
- Viste le note conclusive ritualmente depositate da parte attrice;

- Visti gli atti e i documenti allegati;

Alle ore 9,30 si ritira in Camera di Consiglio per deliberare.

Alle ore 14,30, all'esito della Camera di Consiglio, il Giudice Onorario decide la causa ex art. 281 *sexies* c.p.c. mediante sentenza emessa a fine udienza e depositata telematicamente in data odierna.

Il G.O.T

Dott.ssa Maria Cristina Sardo



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario Dott.ssa Maria Cristina Sardo  
ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. **5098/2023** promossa da:

*Parte\_1*, nato a Catania il 20/03/1974, (C.F. *C.F.\_1*) e *Parte\_2*, nato a Troina il 08/10/1942 (C.F. *C.F.\_2*), entrambi con il patrocinio dell'Avv. GAETANO ANTONIO BELFIORE ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Via Della Fiaccola n° 18, Catania;

**attori**

**contro:**

*Controparte\_1*, in persona del suo amministratore *pro tempore*, Ing. *Controparte\_2* ;

**convenuto contumace**

\*\*\*\*\*

Con atto di citazione notificato a mezzo pec il 05/04/2023 all'amministratore del [...] *Controparte\_3*, i signori *Parte\_1* e *Parte\_2* [...] convenivano innanzi il Tribunale di Catania il *Controparte\_1*

124/A Catania, premettendo di avere esperito inutilmente il tentativo di mediazione obbligatoria e chiedendo al Tribunale adito, “*previa sospensione inaudita altera parte della delibera assembleare ritenere e dichiarare viziata la delibera assunta dl CP\_1 convenuto il 13/06/2019, conseguentemente annullarla per i motivi infra calendati e per l’effetto condannare il CP\_1 convenuto al pagamento delle spese e compensi del giudizio*”.

I motivi di impugnazione della delibera erano due:

In primo luogo, **l’invalidità della delibera per violazione dell’art. 1136 comma VI cod. civ. per omessa convocazione di tutti i condomini;**

Assumevano allo scopo che:

- La predetta deliberazione del 13/06/2019, assunta all’unanimità dei presenti, era invalida in quanto in quanto l’avviso di convocazione non era stato notificato a tutti i condomini.
- Nella delibera si leggeva: “*totale proprietari convocati 16 (16 unità immobiliari) – Totale proprietari presenti: 9 (9 unità immobiliari)*”. Ma, tra i condomini che non erano stati convocati, risultavano i comproprietari della terrazza del fabbricato condominiale, sita al nono piano e censita al Catasto Urbano del Comune di Catania al foglio 25 particelle 274 (ex 167) 275 (ex 167) e 276 (ex 167) ed, all’epoca della delibera, in proprietà comune di Controparte\_4 e Parte\_3 per ¼; Controparte\_5 per 1/8; Controparte\_6 2/16; CP\_7 , Controparte\_8 per ¼ e gli eredi di Controparte\_9 per ¼;
- Si poteva evincere dagli atti pubblici di acquisto prodotti (doc. 4.-5-6-7-8) che gli originari comproprietari dello stabile condominiale erano: Parte\_4 , Controparte\_10 , Controparte\_11 e Controparte\_9 giusto atto di acquisto che producevano, i quali sul terreno acquistato avevano edificato il fabbricato (doc. 9). Gli eredi di CP\_9 [...] , unico che non aveva effettuato l’atto di trasferimento della terrazza, erano: CP\_12 [...] Controparte\_13 Controparte\_14 , Controparte\_15 CP\_16 [...] , Controparte\_17 , Controparte\_18 Controparte\_19 CP\_20 [...] , Controparte\_21 , Controparte\_22 Controparte\_23 [...] Controparte\_24 Controparte\_25 Controparte\_26 ;
- Nello stesso piano di riparto dei lavori l’amministratore, peraltro, attribuiva la quota di spesa a carico degli eredi Controparte\_9

- Nella delibera veniva dichiarato il numero di 16 condomini e quindi appariva del tutto evidente come l'amministratore condominiale avesse omesso di convocare tutti i condomini. Il Presidente dell'assemblea e il segretario erano incorsi in un chiaro errore nel verificare l'esatto adempimento per la validità dell'adunanza previsto dall'art. 1136 comma 6 cod. civ. e nel dichiarare valida la costituzione dell'assemblea;
- L'amministratore condominiale ai sensi degli artt. 1130 c. 1 n° 6 e 1129 comma 2 aveva l'obbligo di curare la tenuta del registro dell'anagrafe dei condomini e quindi doveva essere in grado di conoscere tutti i proprietari al fine di regolarmente convocare l'assemblea;
- Nel caso di specie, la delibera trattava al punto 4 dell'ordine del giorno l'Esame preventivi di spesa formulati sulla base del Computo metrico estimativo e appalto lavori di impermeabilizzazione terrazzo;
- La convocazione dell'assemblea condominiale doveva essere notificata a tutti i comproprietari degli immobili interessati. Allo scopo, gli attori richiamavano il sesto comma dell'art. 1136 c.c. per cui l'assemblea condominiale non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto siano stati regolarmente convocati;
- Richiamavano inoltre l'art. 67 disp. att. cod. civ. adducendo che, in caso di unità immobiliare in proprietà indivisa tra più soggetti, la convocazione dell'assemblea doveva essere comunicata a tutti i comproprietari, anche se poi solo uno di loro poteva partecipare all'assemblea con diritto di voto vincolante anche per gli altri.
- Nel presente caso, la mancata convocazione di tutti i comproprietari della terrazza non aveva consentito la nomina di un rappresentante della comunione per presenziare all'assemblea con diritto di voto vincolante per i comunisti. La delibera, pertanto, doveva essere annullata

**Altro motivo di impugnazione della delibera riguardava il difetto di maggioranza in violazione art. 1136 cod. civ.:**

Rilevavano, all'uopo, gli attori che la delibera impugnata risultava essere stata assunta con la maggioranza di 413,928 millesimi ma che la maggioranza che aveva determinato l'approvazione delle delibere risentiva della circostanza che nella determinazione del *quorum* costitutivo e del conseguente *quorum* deliberativo dell'assemblea non si era tenuto conto dei millesimi assegnati alla terrazza di proprietà esclusiva. Ed invero riportava un valore di millesimi complessivi di 734,723. Quindi, nel computo millesimale non era stata considerata la terrazza con i relativi millesimi di valore. Ne derivava che la delibera risultava viziata sotto il profilo della sussistenza della relativa maggioranza prescritta dall'art. 1136 cod. civ.

Il **CP\_1** convenuto non si costituiva in giudizio, cosicchè questo Giudice ne dichiarava la sua contumacia.

Con ordinanza del 04/12/2023, questo Giudice rigettava la richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera, non apparendo ricorrere i requisiti necessari per la sospensione;

All'udienza del 22/03/2024, questo Giudice fissava l'odierna udienza del 14/02/2025 ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c., con termine per note conclusive fino a dieci giorni prima.

Nella propria comparsa conclusionale, parte attrice insisteva in tutte le proprie domande e precisava, tra l'altro, quanto al primo motivo di impugnazione, che: *“L'assemblea condominiale per l'adunanza del 12-13/06/2019 non è stata correttamente convocata, per l'omesso invito notificato ai proprietari della terrazza così come indicati specificamente nell'atto di citazione ed è quindi affetta da vizi che comportano la sua annullabilità. Con particolare riferimento agli eredi **Controparte\_9** che l'amministratore non ha mai ricercato e gli altri comproprietari **Controparte\_5** per 1/8; **Controparte\_6** 2/16; **CP\_7** [...], che non sono stati convocati.”* Sosteneva inoltre: *“In tema di condominio, nell'ipotesi di unità immobiliare in comproprietà pro-indiviso, la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari spetta a ciascun comproprietario. Ciò in applicazione del disposto di cui agli artt. 1100 e 1105 c.c.. Nel caso a petto, dunque, gli odierni attori quali comproprietari della terrazza, assenti all'adunanza dell'assemblea, hanno il diritto di impugnare la delibera per la violazione dell'art. 1136 c.c. e 67 Disp. Att. c.c., in quanto non sono stati convocati tutti gli aventi diritto”.*

Quanto al secondo motivo di impugnazione, parte attrice, in comparsa conclusionale, dichiarava: *“Ulteriore vizio di invalidità della delibera impugnata afferisce il mancato raggiungimento del quorum costitutivo e deliberativo in relazione al punto 4 dell'ODG. Ed invero il suddetto punto prevedeva “Esame preventivi di spesa formulati sulla base del computo metrico estimativo e appalto lavori di impermeabilizzazione terrazzo”. Tale tipo di lavori rientrano tra quei lavori per i quali è prevista una maggioranza qualificata anche in seconda convocazione, trattandosi di spese di una certa entità. In questo caso l'art. 1136 comma 4 c.c. prevede il quorum deliberativo pari alla metà del valore dell'edificio. Ebbene, nel verbale della delibera impugnata si evince che essa è stata approvata dall'unanimità dei presenti pari a millesimi 413,928 pari al 56,34% dei millesimi e il 56,25% dei proprietari.*

*Tale deliberazione sconta un difetto di calcolo ab origine, in quanto considera i millesimi della tabella generale che sono indicati in 734,723. Tuttavia la tabella generale non indica integralmente il valore del fabbricato, in quanto come detto omette la 17ma unità immobiliare, rappresentata dalla terrazza di proprietà esclusiva che dovrebbe avere attribuiti i restanti 265,27 millesimi di valore. In questo caso, pertanto, rapportando i voti ai millesimi effettivi si avrebbe una delibera che in rapporto al valore complessivo non supera la metà del valore del fabbricato, attestandosi al 41,39%. La delibera, quindi, non può essere legittima in quanto adottata senza la prescritta maggioranza in violazione dell'art. 1136 comma 4 c.c.”.*

All'odierna udienza del 14/02/2025, la causa è stata discussa ex art. 281 *sexies* c.p.c. dal procuratore di parte attrice e viene decisa come segue.

\*\*\*\*\*

**La domanda attorea è infondata e non merita accoglimento.**

Non vi è prova, infatti, che la delibera del 13/06/2019 del **CP\_1** convenuto, presenti i vizi dedotti da parte attrice e tali da poter comportare una declaratoria di annullamento.

**Quanto al primo motivo di impugnazione, ossia la mancata convocazione dei comproprietari della terrazza:** si rileva che gli attori non lamentano la propria mancata convocazione all'assemblea del 13/06/2019 ma quella di altri soggetti terzi, comproprietari della terrazza (di cui si premurano di fornire gli atti di provenienza).

Come sopra rilevato infatti, gli attori hanno specificato, nella loro comparsa conclusionale che la mancata convocazione ha riguardato i comproprietari della terrazza “Con particolare riferimento agli eredi **Controparte\_9** che l'amministratore non ha mai ricercato e gli altri comproprietari **Controparte\_5** per 1/8; **Controparte\_6** 2/16; **CP\_7** [...] , che non sono stati convocati.” Si tratta di soggetti estranei al presente giudizio, che non figurano né come attori né come intervenienti.

Per di più, quanto all'attore **Parte\_1**, è stata prodotta addirittura agli atti la prova della notifica allo stesso dell'avviso di convocazione dell'assemblea (cfr. allegato 3), con comunicazione spedita dall'amministratore il 03/06/2019 e ricevuta il 06/06/2019.

Quindi è comprovato che certamente lo stesso **Pt\_1** era stato convocato all'assemblea in questione.

Quanto all'attore **Parte\_2**, non è stata effettuata una analoga produzione documentale, tuttavia in atti non è mai stata lamentata la sua mancata convocazione all'assemblea, bensì quella di altri comproprietari della terrazza (cfr. *supra*).

Ed in ogni caso, all'odierna udienza di discussione, il procuratore degli attori ha specificato a verbale che entrambi gli attori, sia *Parte\_1* che *Parte\_2* [...], avevano ricevuto l'avviso di convocazione per l'assemblea del 13/06/2019. Quindi erano stati regolarmente convocati.

Ora, si rileva che **legittimato ad impugnare la delibera è il solo condomino pretermesso** e non la generalità dei partecipanti al Condominio: la mancata convocazione integra infatti un vizio procedimentale, inerente l'esclusiva sfera d'interesse del soggetto escluso. Così ha statuito la **Suprema Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con la sentenza del 28 maggio 2020, n. 10071**.

Ed invero, la delibera assembleare adottata in difetto di convocazione di alcuni dei condomini è annullabile e non nulla. Trattandosi di annullabilità, la legittimazione ad impugnare spetta quindi al solo condomino pretermesso e non anche agli altri partecipanti al Condominio: il difetto di convocazione è infatti un vizio procedimentale che afferisce unicamente la sfera di interesse dei condomini non convocati.

Nella nota sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 4806 del 2005, invero, i giudici di legittimità hanno segnato la differenza fra nullità ed annullabilità della delibera condominiale. Ed il vizio di mancata convocazione è un vizio che attiene all'annullabilità e può essere eccepito solamente dal soggetto non convocato e non da altri condomini.

Inoltre, la sentenza di **Cassazione Civile n. 8520/2017** ha statuito: *“Come già affermato da questa Corte, 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 (cfr. Cass., n. 17486 del 2006; n. 10338 del 2014). 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 altra pronuncia la Suprema Corte aveva già chiarito che, in tema di omessa convocazione di uno dei condomini all'assemblea di condominio, solamente chi non è stato convocato ha diritto a far valere l'invalidità della conseguente delibera per questa specifica causa (cfr. **Corte di Cassazione con la sentenza n. 13338 del 13/05/2014**).

Vero è inoltre che la mancata convocazione di tutti i comproprietari dell'immobile indiviso comporta l'irregolarità dell'assemblea, sul presupposto che la legge impone la regolare convocazione di tutti gli aventi diritto e che *“Ove vi siano più comproprietari di un'unità immobiliare facente parte del condominio, la convocazione deve giungere a*

*ciascuno di essi, affinché possano individuare un loro rappresentate che partecipi alla assemblea, secondo quanto previsto dall'art. 67 disp. att. c.c.*”. Ed inoltre, che: *“Spetta all'amministratore premurarsi di avvisare anche coloro che non vivono stabilmente nell'edificio condominiale ed individuare correttamente coloro ai quali deve essere inviata la convocazione all'assemblea, affinché la stessa possa legittimamente deliberare”* (Tribunale di Grosseto, con sentenza n. 565 del 07/06/2018).

Ma ciò non comporta certamente deroghe alla legittimazione ad agire in giudizio per fare valere tale vizio di convocazione, che, come detto, spetta soltanto al condomino non convocato (che sia comproprietario o proprietario esclusivo della unità immobiliare in Condominio).

In un caso analogo, in cui alcuni condòmini avevano impugnato una delibera contestando, tra le altre cose, l'omessa convocazione di altri condòmini, il Tribunale di Milano ha rigettato sul punto la domanda per carenza di legittimazione attiva. Si legge in sentenza che: *«la riforma del 2012, positivizzando il principio affermato dalle SS.UU. nella sentenza n. 4806/2005, ha chiarito nell'art. 66 disp. att. c.c. che in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione agli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati. Di conseguenza, la legittimazione a domandare l'annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo condomino avente diritto pretermesso.»* (così: **sentenza n. 7915 resa dal Tribunale di Milano il 12/07/2017**).

In definitiva, se un condomino (sia pure comproprietario di unità immobiliare) si avvede che un altro condomino non è stato convocato, non ha interesse ad agire né legittimazione attiva per far valere in giudizio la causa d'invalidità della delibera.

La domanda attorea va quindi rigettata per difetto di legittimazione attiva degli attori, rilevabile d'ufficio dal giudice.

**Quanto al secondo motivo di impugnazione della delibera afferente il preteso mancato raggiungimento del quorum costitutivo e deliberativo in relazione al punto 4 dell'ODG.**

Parte attrice come visto, sostiene che suddetto punto prevedeva *“Esame preventivi di spesa formulati sulla base del computo metrico estimativo e appalto lavori di impermeabilizzazione terrazzo”*. E sostiene anche che *“Tale tipo di lavori rientrano tra quei lavori per i quali è prevista una maggioranza qualificata anche in seconda convocazione, trattandosi di spese di una certa entità. In questo caso l'art. 1136 comma 4 c.c. prevede il quorum deliberativo pari alla metà del valore dell'edificio.”*

Va, pertanto, preliminarmente verificato se, nella specie, si possa parlare di lavori straordinari di notevole entità.

Occorre precisare che la nozione di spese straordinarie di notevole entità, per le quali occorre la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 comma 4 c.c., in assenza di un criterio normativo di individuazione, deve ritenersi affidata ad una valutazione del Giudice rispetto alla quale l'estremo della proporzionalità tra spesa e valore dell'edificio configura non un vincolo e un limite alla discrezionalità ma un eventuale elemento di giudizio, nel senso della possibilità per il giudice di tenere conto, nei casi dubbi, oltre che dei dati di immediato rilievo - cioè dell'ammontare oggettivo della somma occorrente e del rapporto tra la stessa ed il costo delle comuni riparazioni straordinarie - anche dell'importanza economica dell'immobile e di quanto tale spesa proporzionalmente ricada sui singoli condòmini: solo rapportando tali dati con i costi è consentito dare un significato non arbitrario al concetto di notevole entità (cfr. Cass. n. 15/1982 e Cass. n. 810/1999 - cfr. anche più di recente **Cass. sentenza n. 25145/2014** per la quale "*agli effetti dell'articolo 1136, quarto comma, cod. civ. (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della "notevole entità" delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito (al quale chi deduce l'illegittimità della delibera deve fornire tutti gli elementi utili per sostenere il suo assunto. Il giudice, d'altro canto, può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condòmini)*").

Ebbene, nel caso in esame, premesso che parte attrice non ha prodotto né il contratto d'appalto né il capitolato lavori, tuttavia, sulla base della delibera impugnata e del riparto delle spese ivi allegato, può affermarsi che i lavori deliberati per l'impermeabilizzazione della terrazza non siano stati di notevole entità.

Invero, anche già l'importo complessivo dei lavori dati in appalto alla impresa [...] *Controparte\_27* non appare in sé da considerare di notevole entità (€ 16.283,59), sebbene i lavori fossero relativi all'impermeabilizzazione della terrazza di copertura condominiale.

In ogni caso, il rilevante numero dei condòmini ed il modesto importo da attribuire ai singoli condòmini (agli attori è stata addebitata la spesa complessiva di € 1.809,32 per ciascuno) inducono a pervenire alla conclusione che nella specie non trattasi di lavori

straordinari "di notevole entità", con la conseguente validità della delibera sotto il profilo del *quorum* applicato.

Invero, la ratio ispiratrice dei commi 4 e 5 dell'art. 1136 c.c. è da collegarsi alla necessità di una maggior ponderazione e condivisione quando si tratti di adottare delibere potenzialmente atte ad incidere in modo rilevante sulla gestione e/o sul patrimonio del *CP\_1* e non sussiste equivalenza tra la natura di lavori deliberati (nel caso di specie lavori sulla terrazza) e il concetto di manutenzione straordinaria di notevole entità (**cf. sentenza Tribunale di Roma n. 13019 del 07/09/2022**)

**Anche questa domanda è quindi infondata e va rigettata.**

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ex art 281 *sexies* c.p.c. nella causa civile n. 5098/2023 R.G., disattesa o assorbita ogni altra istanza:

- 1) Rigetta l'impugnazione proposta da *Parte\_1* e da [...] *Parte\_2* avverso la delibera assembleare del 13/06/2019 del Condominio sito in via Forlanini n.124/A Catania;
- 2) Nulla sulle spese processuali, essendo rimasto il *CP\_1* convenuto contumace. Catania, 14/02/2025

**IL GIUDICE ONORARIO**

**Dott.ssa Maria Cristina Sardo**

