



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto, I sezione civile, in composizione monocratica nella persona del giudice dott.ssa Federica Rotondo, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 2658/2023 R.G., riservata per la decisione all'udienza del 11.11.2024, promossa

**DA**

*Parte\_1* (c.f. *C.F.\_1*) e *Parte\_2* (c.f. *C.F.\_2*),  
rappresentate e difese dall'avv. CARLUCCI GIUSEPPE, in virtù di procura rilasciata su foglio spillato all'atto di citazione

*-Attrici/Parte attrice-*

**CONTRO**

*Controparte\_1* (c.f. *P.IVA\_1*), in persona dell'amministratore p.t. "*Controparte\_2*", rappresentato e difeso dall'avv. RIZZI FRANCESCO, giusta mandato apposto su foglio separato e materialmente allegato alla comparsa di costituzione e risposta

*-Convenuto/Parte convenuta-*

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione depositato in data 12.05.2023, le sig.re *Parte\_1* e *Parte\_2* convenivano in giudizio il *Controparte\_1*, in persona dell'amministratore p.t., in qualità di proprietarie, la prima, di un appartamento al secondo piano e, la seconda, di un appartamento al piano terra, chiedendo espressamente di "1°) dichiarare la nullità o disporre l'annullamento della convocazione dell'assemblea straordinaria del medesimo Condominio fissata per l' 1 ed il 3 aprile 2023 e dell'assemblea svoltasi, in seconda convocazione, il 3 aprile 2023 e delle deliberazioni essa assunte; 2°) condannare il convenuto al pagamento delle spese processuali".

Le attrici rappresentavano che il 21 marzo 2023 avevano ricevuto l'avviso per partecipare all'assemblea straordinaria, fissata, in prima convocazione, per le ore 10,30 del 1° aprile e, in seconda convocazione, per le ore 17,00 del 3 aprile, con la precisazione che sia in prima che in seconda convocazione la riunione si sarebbe svolta in modalità mista ovvero, in presenza, presso lo studio dell'amministratore e, da remoto, in videoconferenza mediante collegamento telematico per discutere e deliberare in ordine ai seguenti argomenti: "1°) attività svolta dall'avv. Francesco Rizzi in relazione alla diffida notificata dal *Parte\_3* per gli abusi riscontrati all'interno del Condominio, 2°) relazione tecnica a firma dell'arch. *Persona\_1* avente come oggetto l'accertamento di conformità ai fini della regolarizzazione di quanto rilevato dall'ufficio vigilanza edilizia in data 4.10.2022 e consequenziale calcolo degli oneri e delle sanzioni previste: informativa da parte del tecnico e determinazioni da parte dell'assemblea in merito agli adempimenti da porre in essere per quanto di competenza del Condominio e 3°) scadenza mandato amministratore: conferma/nomina del nuovo amministratore e determinazioni del suo compenso".

Le stesse deducevano che tale convocazione assembleare non era valida, in quanto:

- 1) contemplava una modalità, la "modalità mista", di svolgimento dell'assemblea, vietata dall'art. 66 disp. att. c.c., non prevista dal regolamento di condominio, né autorizzata dalla maggioranza con una specifica deliberazione.

Aggiungevano, inoltre, che la suindicata assemblea, alla quale non avevano partecipato, doveva essere dichiarata nulla e/o, in ogni caso, annullabile, per:

- 2) difetto dei requisiti costitutivi e deliberativi previsti dall'art. 1136 c. c. commi 1, 3 e 5. In particolare, asserivano che il verbale assembleare non consentiva la verifica ed il controllo circa la regolarità della convocazione e costituzione dell'assemblea, nonché la legittimazione dei delegati che vi avevano partecipato, atteso che nello stesso non erano stati trascritti i nomi di tutti gli aventi diritto ad intervenire ma, solamente, quelli degli intervenuti;
- 3) deliberazioni attinenti beni di proprietà esclusiva; sosteneva che dalle delibere approvate in sede assembleare il 29.04.2005 e prodotte in allegato, e dalle loro dichiarazioni rese al Comune di *CP\_1*, si evinceva che il lastrico solare e le costruzioni ivi insistenti risultavano essere di proprietà degli eredi *Persona\_2* pertanto concludevano che ogni questione relativa a tali parti private esulava dalla competenza dell'assemblea; aggiungevano, sul punto, che il fabbricato era "privo di agibilità a causa di dette costruzioni, abusive e non condonabili" e "devono essere, pertanto, demolite a spese di chi ne è proprietario".
- 4) nullità della nomina di amministratore condominiale della "*Controparte\_2* [...] *CP\_1*", atteso che tale nomina poteva ricadere soltanto su società di persone. Aggiungevano, altresì, che il legale rappresentante della società non possedeva i requisiti di legge ed aveva già procurato al *CP\_1* considerevoli danni.

Si costituiva in giudizio il *Controparte\_1*, in persona dell'amministratore p.t., eccependo, in via preliminare, la nullità dell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 164, co. 1, c.p.c., in quanto la *vocatio in ius* era priva dell'avvertimento di cui all'art. 163, co. 3, n. 7 c.p.c., nella nuova formulazione introdotta dall'art. 3, co. 12, lett. a), n. 3, del d. lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, applicabile, *ratione temporis*, all'atto introduttivo in esame. Chiedevano, dunque, ai sensi dell'art. 164, co. 3, c.p.c., fissarsi una nuova udienza nel rispetto dei termini.

Eccepiva, inoltre, l'improcedibilità della domanda, dato il mancato assolvimento dell'onere della mediazione, ai sensi dell'art. 5 d.lgs. 04.03.10 n. 28 e ss. modifiche.

Evidenziava, nelle more, che le odierne attrici avevano proposto, dinanzi al Tribunale di Taranto, una precedente impugnativa, anche avverso la delibera assembleare del 09.01.23, "*parzialmente basata sulle medesime contestazioni odierne*".

Contestavano punto per punto tutte le doglianze proposte, chiedendo in rito di dichiarare la nullità dell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 164, co. 1, c.c., in quanto privo dell'avvertimento, in forma completa, previsto dall'art. 163, co. 3, n. 7, c.p.c. (nuova formulazione) e sempre in rito di dichiarare l'improcedibilità della domanda ex art. 5 d.lgs. 28/2010 mentre nel merito, di rigettare la domanda, in quanto inammissibile e, comunque, totalmente infondata, in fatto ed in diritto, con condanna delle attrici al pagamento delle spese e competenze di lite, da distrarsi in favore del difensore anticipatario.

All'udienza civile del 16.10.2023, parte attrice esibiva verbale di mediazione e attestazione esito negativo procedimento e chiedeva che l'odierno procedimento fosse riunito a quello n. 1090/2023 pendente allo stesso Giudice per connessione; il CP\_1 convenuto si opponeva a tale richiesta. Con ordinanza del 28.11.2023, a scioglimento della riserva assunta in udienza, si rigettava la richiesta di riunione, essendo le cause connesse solo sotto il profilo soggettivo ma non per oggetto o titolo, in quanto i giudizi riguardano invero l'impugnazione di diverse delibere assembleari, e sottoposte a procedure differenti (il presente giudizio è iscritto post riforma Cartabia a differenza di quello 1090/2023), sicché si trovavano in fasi differenti. Si rimetteva, allora, la causa in decisione assegnando alle parti i termini di cui all'art. 189 c.p.c.

Le parti precisavano le conclusioni con note ex art. 189 c.p.c. n. 1.

Parte attrice chiedeva: 1°) *dichiarare la nullità o disporre l'annullamento della convocazione dell'assemblea straordinaria del medesimo CP\_1 fissata per l'1 ed il 3 aprile 2023 e dell'assemblea svoltasi, in seconda convocazione, il 3 aprile 2023 e delle deliberazioni in essa assunte;* 2°) *condannare il convenuto al pagamento delle spese processuali.*

Parte convenuta, invece: 1) *Rigettare la domanda attorea, in quanto inammissibile e, comunque, totalmente infondata, in fatto ed in diritto.* 2) *Condannare le attrici al pagamento delle spese e competenze di lite, nonché di quelle relative al procedimento di mediazione, da distrarsi in favore del sottoscritto difensore anticipatario.*

Le parti depositavano le comparse conclusionali e repliche e all'udienza del 11.11.2024 si riservava la decisione.

\*\*\*\*\*

La domanda ha ad oggetto la impugnazione della delibera assembleare del 3.4.2023 dell'assemblea del CP\_1 convenuto e del relativo avviso di convocazione (la delibera e l'avviso sono acquisti al processo poiché prodotti da parte convenuta; parte attrice produce verbali del 3.5.2023 con contenuto assolutamente diverso da quello dedotto nella citazione a motivo di impugnazione).

Ciò chiarito, la domanda è infondata e va rigettata.

Si ritiene di esaminare nel dettaglio i motivi di impugnazione proposti dalle condomine sig.re Pt\_1 [...] e Parte\_2 proprietarie, come da titoli allegati, di appartamenti facenti parte del Controparte\_1 .

### Invalidità assemblea in modalità mista.

Quanto al primo motivo di doglianza, ovvero l'invalidità della convocazione assembleare fissata per l'1 ed il 3 aprile 2023, in quanto contenente una modalità, la "modalità mista" di svolgimento dell'assemblea, "vietata dall'art. 66 disp. att. c.c., non prevista dal regolamento di condominio, né autorizzata dalla maggioranza con una specifica deliberazione", si osserva che la legge 220/2012, che ha introdotto modifiche alla disciplina del condominio, e successivamente, durante il periodo di pandemia Sars Covid 2019, l'art. 66, co. 6, disp. att. c.c. (comma aggiunto dall'art. 63, co. 1-bis, lett. a), d.l. 14.08.2020, n. 104, conv. con modif., dalla l. 13.10.2020, n. 126, in vigore dal 14.10.2020),

hanno stabilito che le assemblee condominiali possono essere effettuate anche in video- conferenza, purché siano rispettate determinate modalità di convocazione e partecipazione.

Vero che l'art. 66 disp. att. c.c. non prevede espressamente la possibilità di una assemblea in modalità mista ma non vi è una disposizione che la vieta. La disposizione testualmente prevede che *“L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa”*.

Come osserva parte della giurisprudenza di merito, l'uso della disgiuntiva “o” e l'obbligo della indicazione della piattaforma elettronica sulla quale “si terrà” la riunione (art. 66, comma 3, disp. att. c.c.) non sembrano necessariamente imporre che l'assemblea si tenga per “tutti” i condomini con modalità di videoconferenza.

L'assemblea deve soltanto essere convocata in modo formale, con il medesimo anticipo previsto per le riunioni in presenza. Inoltre, è necessario garantire che tutte le informazioni siano trasparenti e che tutti i condomini abbiano la possibilità di intervenire e votare.

È fondamentale che si acquisisca il consenso dei condomini a tale forma di riunione o prevedendola nel regolamento condominiale ovvero, in alternativa, acquisire quondanche e tempestivamente in concomitanza della singola riunione, il consenso della maggioranza dei condomini (per testa). L'ultimo comma dell'art. 66 disp. att. c.c., infatti, dispone che *“Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”*.

La giurisprudenza di merito che già si è espressa sul punto osserva che nell'avviso di convocazione, l'amministratore dovrà indicare, oltre ai requisiti per il collegamento e di abilitazione alla riunione a distanza, anche l'avvertenza che ciascun condomino potrà far pervenire il proprio dissenso entro un certo termine ed in difetto il silenzio si interpreterà come consenso allo svolgimento con modalità da remoto o, comunque, mista; solo nel caso in cui abbiano a pervenire manifestazioni di dissenso che costituiscano la maggioranza degli aventi diritto al voto, dovrà reinviare nuovo avviso per informare che la riunione si terrà solo in presenza (revocando la precedente abilitazione) (sentenza del Tribunale di Padova 18 marzo 2022 n.551).

Ebbene nella fattispecie in esame, il CP\_1 convenuto ha provato che:

- nella riunione del 27.02.23, aveva deliberato, all'unanimità dei presenti (n. 8 condomini su 15 per complessivi 678,63 mill.), sul punto 5 dell'o.d.g., lo svolgimento delle assemblee in modalità di videoconferenza (cfr. doc. 4 comparsa di costituzione e risposta) disponendo altresì che la decisione divenisse parte integrante del regolamento;
- nell'avviso di convocazione per l'assemblea del 1-3 aprile 2023 era precisato lo svolgimento dell'assemblea in modalità mista e venivano indicate le modalità di collegamento (il c.d. link di collegamento), sicché ogni doglianza poteva essere sollevata dai condomini prima della assemblea stessa.

Occorre considerare altresì che parte attrice non precisa l'interesse che sarebbe stato leso dalla convocazione dell'assemblea secondo tale modalità ovvero il *vulnus* patito, sicché ogni altra

considerazione appare ultronea, non essendo previsto un divieto espresso di legge di convocare assemblea in modalità mista, essendovi un precedente deliberato del CP\_1 alla autorizzazione di assemblee in video-conferenza, e non ravvisandosi lesioni ai diritti dei condomini di partecipare all'assemblea, che anzi da tale modalità viene generalmente favorita.

### Invalidità difetto indicazione condomini.

In relazione al secondo motivo di impugnativa, nullità e/o, in ogni caso, l'annullabilità, per difetto dei requisiti costitutivi e deliberativi previsti dall'art. 1136 c. c. commi 1, 3 e 5, posto che nel verbale non erano stati trascritti i nomi di tutti gli aventi diritto ad intervenire ma, solamente quelli degli intervenuti e che nulla vi era scritto circa le deleghe in forza delle quali costoro erano intervenuti, si evidenzia, in primo luogo, che l'art. 1136 c.c. prescrive che l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condòmini sono stati invitati alla riunione: dunque è compito dell'assemblea - rectius, del suo presidente - controllare la regolarità degli avvisi di convocazione, dandone conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare all'assemblea (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro); l'inosservanza di tale adempimento comporta l'annullabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge.

Ciò che è necessario che vi sia non è l'indicazione dei condomini che hanno diritto a partecipare (rinvenibili nei vari registri condominiali) ma la attestazione da parte del Presidente del controllo di regolare convocazione agli aventi diritti di cui si assume la responsabilità il Presidente stesso e che può essere contestata solo dal condomino non convocato.

La Cassazione, infatti, di recente ha osservato che *“Il CP\_1 regolarmente convocato all'assemblea non è legittimato a far valere come motivo di impugnazione della delibera assembleare l'irregolarità della convocazione di un altro condomino. Infatti, la legittimazione ad agire, come requisito soggettivo è (di regola: si veda articolo 81 del Cpc) correlata al fatto che la parte si affermi titolare del diritto per la cui tutela costei agisce in giudizio. Se si tratta del diritto di ciascun partecipante alla comunione (o di ciascun condomino) di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (articolo 1105 del Cc), di esso può affermarsi titolare unicamente il singolo partecipante o condomino non convocato o irregolarmente convocato. Poiché il diritto è leso dal semplice fatto della convocazione mancata o irregolare, il titolare che si lamenti di ciò non ha l'onere di allegare e di provare alcunché d'altro se non tale irregolarità al fine di ottenere l'annullamento della delibera adottata in sua assenza (che egli è tenuto ad impugnare entro trenta giorni dalla comunicazione ex articolo 1137 comma 2 Cc)”*.

Allo stesso modo, le doglianze relative alle deleghe; la Cassazione, come osserva parte convenuta, ha avuto modo di rilevare che *“In tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega o la carenza del potere di rappresentanza, e non anche gli altri condomini estranei a tale rapporto”* (Cass. civ. sez. II, 25.01.2016, n. 1234).

Ebbene, nel verbale di assemblea impugnato emerge chiaramente che l'apertura della discussione sui punti all'ordine del giorno è stata preceduta dalla verifica della regolarità della convocazione degli aventi diritto e della costituzione dell'assemblea da parte del Presidente, assunto dal sig. CP\_3, presente in assemblea, quale delegato del condòmino Persona\_3; nello stesso invero si legge:

*“Il Presidente, verificata la regolare convocazione degli aventi diritto, verificata altresì la costituzione dell’assemblea in seconda seduta essendo andata deserta quella in prima, dichiara aperta la riunione e passa alla discussione dell’ordine del giorno”*) (cfr. doc.1 comparsa).

Le parti attrici non sono legittimate a far valere difetti di convocazione e delega di altri condomini e dunque la loro eccezione deve essere rigettata.

Si vuole sottolineare, infine, che la Cassazione osserva che *“E' perciò compito dell'assemblea, e per essa del suo presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione, sulla base dell'elenco degli aventi diritto a partecipare alla riunione eventualmente compilato dall'amministratore (elenco che può essere a sua volta allegato al verbale o inserito tra i documenti conservati nell'apposito registro), trattandosi di una delle prescrizioni di forma richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.), la cui inosservanza importa l'annullabilità della Delib., in quanto non presa in conformità alla legge* (Cassazione civile sez. II, 18/11/2019, (ud. 03/10/2019, dep. 18/11/2019), n.29878; arg. da Cass. Sez. 2, 22/05/1999, n. 5014; Cass. Sez. 1, 30/10/1970, n. 2263)”

#### Invalidità delibera avente ad oggetto parti di proprietà esclusiva.

Quanto al terzo motivo di impugnativa di parte attrice, vertente di fatto sulla natura condominiale o privata del lastrico solare e dei manufatti ivi esistenti, si rileva che nella propria comparsa conclusionale, parte attrice precisa sostanzialmente di eccepire il difetto di legittimazione sostanziale e processuale del **CP\_1**. In particolare, le attrici producevano in copia l’atto di divisione dei beni lasciati in successione legittima da **Persona\_2** e l’avviso di apertura del procedimento di costruzione abusiva aperto dal Comune di **CP\_1** nei confronti dei proprietari degli immobili ricompresi nell’edificio sito in **CP\_1** alla **Controparte\_1**, sostenendo che *“dall’atto di divisione risulta che gli eredi **Per\_2** si sono divisi soltanto gli appartamenti ma hanno conservata la comunione delle parti accessorie del fabbricato mentre dallo avviso di apertura del procedimento risulta che il fabbricato è difforme da quello rappresentato graficamente nel progetto approvato e costituisce un abuso edilizio permanente insanabile ed imprescrittibile”*. Concludevano quindi che gli atti di compravendita erano, pertanto, affetti da nullità insanabile, posto che *“contenevano la dichiarazione assolutamente falsa, che il bene venduto era stato costruito nel pieno rispetto delle norme edilizie vigenti”*.

Pertanto, deducevano il difetto dei requisiti soggettivi ed oggettivi per affermare la capacità di agire del **CP\_1** convenuto e la sua legittimazione *ad causam*; il fatto che *“l’evidente conflitto d’interessi avrebbe dovuto imporre agli eredi **Per\_2** di astenersi dal voto e financo dalla discussione di questioni inerenti quanto è oggetto di controversia”* ed infine il proprio difetto di legittimazione passiva circa il pagamento di oneri connessi con beni di cui non risultavano essere proprietarie.

Ebbene, è necessario delimitare il *thema decidendum* considerato il testo della delibera impugnata, oggetto di tale giudizio, sicchè ogni valutazione sulla validità delle compravendite o abusività degli immobili esula del tutto da questo giudizio.

Si deve subito osservare che dalla lettura dell’atto di citazione e del verbale di assemblea del 3.4.2023 si evince che in relazione al punto 1 dell’ordine del giorno l’assemblea prendeva atto della relazione dell’avv. Rizzi sulla diffida ricevuta dal **CP\_1** da parte del **Pt\_3** che illustrava l’attività di esamina di una serie di atti dalla quale si presume la natura non condominiale dei sottotetti. Al punto

2 l'assemblea prende atto della relazione dell'arch. *Per\_1*, che informa gli intervenuti sugli approfondimenti svolti in merito alla pratica che ha coinvolto il Condominio in relazione alla diffida ricevuta dal *Parte\_3*. L'assemblea poi ratifica la spesa di euro 516,43 per i diritti di segreteria, sostenuta dal *CP\_1* per la presentazione della Scia per le parti di competenza condominiale (copertura lucernari, vano scala, finestrato e locale lavanderia), autorizzando sempre con voto unanime il compenso del tecnico che sarà in seguito definito ma comunque non superiore ad euro 1.500,00, oltre oneri fiscali. Il tecnico si riserva di riferire in una prossima riunione dei costi per regolarizzare le difformità riscontrate.

Ora, si deve rilevare che la parte della delibera programmatica e interlocutoria (relativa alle relazioni dei tecnici avv. Rizzi e arch. *Per\_1*) non è impugnabile per difetto di interesse ad agire, essendo non idonea a ledere la sfera patrimoniale delle parti attrici (in tema "*l'interesse all'impugnazione di una delibera dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., postula, peraltro, che la stessa delibera appaia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio (Cass. sent. n. 10865/2016) - il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea... deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale (Cass. Civ. sent. n. 6128/2017)*").

Ha contenuto dispositivo invece la parte relativa alla ratifica delle spese di 516,43 euro per la presentazione della scia e il compenso disposto in favore del tecnico ing. *Per\_1* di euro 1.500.

Dalla lettura dell'atto di citazione e della comparsa conclusionale si rileva che parte attrice si duole della delibera del *CP\_1* di ratifica e approvazione di spese relative a parti di proprietà esclusiva e non comune (di cui lamenta l'abusività e la conseguente inagibilità del *CP\_1* che però in tale sede non rileva).

La eccezione deve ritenersi non provata.

In primo luogo, dalla lettura del verbale assembleare emerge che la spesa per la presentazione della scia riguarda le parti lavanderia, vano scala finestrato e copertura lucernari. Tanto si legge pure nella relazione tecnica firmata dall'arch. *Per\_1* datata 3.3.2023 ultima pagina ove l'arch. da atto della necessità di aggiornare la pratica perché è necessario verificare la titolarità dei manufatti, ad esclusione dei lucernari e del vano scala, che potrebbero appartenere a proprietà diverse anziché indivise.

Si deve osservare che innanzitutto la spesa per la scia e del compenso del tecnico appare dovuta quindi anche per la regolarizzazione di parti condominiali (scala e copertura lucernari) sulle quali parte attrice nulla osserva. Non vi è prova allora che si tratti di una spesa a carico del *CP\_1* esclusivamente per parti di proprietà esclusiva.

Si deve poi osservare che dalla documentazione versata in atti, in particolare dall'atto di divisione, a rogito del Notaio *Persona\_4* di *CP\_1*, in data 20 luglio 1963, n. 59519 di repertorio e 3494 di raccolta, registrato a *CP\_1* l'8 agosto 1963 al n. 578 e trascritto a Lecce l'8 agosto 1963 ai nn. 39281, 39282, 39283, 39284 e 39285 RG e 36395, 36396, 36397, 36398 e 36399 RP, con cui gli eredi di *Persona\_2* i sig.ri *Parte\_4* Francesco, Giuseppe, *CP\_4* e *Per\_5*, che avevano ereditato, pro quota (1/5 per ciascuno), l'intero fabbricato di *Controparte\_1* in *CP\_1* hanno proceduto alla suddivisione dei singoli appartamenti che compongono l'edificio, divenendo, così, ciascuno proprietario esclusivo di un certo numero di appartamenti (descritti nell'atto di divisione), emerge, nella seconda parte dell'atto di divisione intestata "PARTI COMUNI", che gli eredi *Per\_2*

“hanno stabilito di lasciare indivise le altre unità immobiliari descritte in premessa e facenti parte della stessa ditta e cioè i locali per autorimessa nel cortile interno del fabbricato di **CP\_1**, con ivi compreso il vano distinto in catasto al n. 3474, integrante l'appartamento al secondo piano distinto col n. 2986/8 (in premessa descritto sb c-II-6)” (cfr. atto di divisione allegato cit.2. a pag. che riporta il numero 134). Ed inoltre, sempre nell'atto di divisione si statuisce che: “A norma dell'art. 1117 cod. civ. resteranno altresì, in comune: 1°) Il suolo su cui sorgono i due fabbricati, le fondazioni, i muri maestri, i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili e in genere tutte le parti degli edifici necessari agli usi comuni; 2°) i locali per portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia e per gli altri simili servizi in comune; 3°) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, gli acquedotti, le fognature, gli impianti per gas, energia elettrica, ecc., fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini”.

Si prende atto, dunque, che con tale l'atto, gli eredi **Per\_2** hanno sciolto la comunione ereditaria, fatta eccezione per i locali per autorimessa ed il vano integrante l'appartamento al secondo piano, assegnandosi, ciascuno di loro, in proprietà esclusiva ed autonoma, un certo numero di appartamenti. Da tale frazionamento in più proprietà individuali dell'originaria unica proprietà, fino a quel momento appartenente *pro indiviso* agli eredi **Per\_2** è sorto *ex se e ope legis* il condominio, con conseguente assoggettamento al relativo regime di condominalità, quali parti comuni del fabbricato tutte quelle cose, impianti e servizi elencati nell'art. 1117 c.c. e previste nell'atto di divisione.

Sul punto si rileva che per costante orientamento giurisprudenziale, l'individuazione delle parti comuni operata dall'art. 1117 c.c. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata soltanto dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (cfr., fra le tante, Cass. Civ., n. 3862 del 1988, Cass. Civ., n. 26766 del 2014 e Cass. civ. 17 febbraio 2020, n. 3852).

Ora, posto quindi che si presume la natura comune del lastrico solare ma che nulla è stato approfondito sui manufatti ivi esistenti, si vuole rilevare che nel caso de quo, dal titolo di **Parte\_2** non risulta alcunchè in ordine ai manufatti insistenti sul lastrico solare invece dal titolo di proprietà di **Pt\_1** [...] risultano escluse dalla vendita il vano lavatoio e i sottotetti (cfr. pag. 2 atto di vendita), tanto che come fa rilevare il convenuto, con ordinanza comunale 24 del 2024, il Comune revocava la precedente ordinanza di demolizione e stabiliva di emetterne un'altra escludendo la sig.ra **Pt\_1** dall'ordine (allegata comparsa conclusionale).

Ora, però a prescindere dalla natura privata dei beni insistenti sul lastrico solare (vi è prova solo del sottotetto e del vano lavatoio per la sig.ra **Pt\_1**), la delibera qui impugnata nella parte relativa alle spese del tecnico **Per\_1** e della scia (dal contenuto dispositivo) non è riferibile solo a spese di parte esclusiva (che in realtà appaiono del tutto escluse) ma si riferiscono anche a spese per ripristino lucernari e vano scala, che non è contestato siano parti comuni.

Neppure a fronte della precisazione di parte convenuta contenuta in sede di costituzione (pag. 5), parte attrice ha osservato e contestato alcunché come suo onere.

Pertanto, alla luce delle precedenti ragioni, occorre osservare che parte attrice non ha dimostrato che la delibera sia invalida poiché il **CP\_1** ha assunto spese per ripianare una situazione di abuso relativa solo a parti esclusive; anzi dalla lettura della delibera e da quanto allegato da parte convenuta risulterebbe il contrario, essendo gli interventi del tecnico **Per\_1** afferenti a proprietà condominiali o quantomeno anche a proprietà condominiali.





## PQM

Il Tribunale di Taranto nella persona del Giudice Federica Rotondo, definitivamente pronunciando nella causa promossa da *Parte\_1* e *Parte\_2* contro [...] *Controparte\_1*, in persona del suo amministratore e legale rappresentante p.t., così provvede:

- RIGETTA la domanda proposta dalle attrici di nullità/annullabilità della convocazione dell'assemblea straordinaria del *CP\_1* convenuto fissata per l'1 ed il 3 aprile 2023 e dell'assemblea svoltasi, in seconda convocazione, il 3 aprile 2023 e delle deliberazioni assunte;
- CONDANNA le attrici *Parte\_1* e *Parte\_2* al pagamento delle spese in favore del *Controparte\_1*, in persona del suo amministratore p.t., che si liquidano in euro € 3.397,00, per competenze, oltre iva e cpa, come per legge, con distrazione in favore del difensore dichiaratosi antistatario.

Così decisa in Taranto, 11.03.2025

Il Giudice  
Federica Rotondo