

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Taranto prima sezione civile in composizione monocratica in persona del Giudice ad essa assegnato Dott. Antonio Pensato ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile in primo grado n. 3315/2025 R.G.
TRA

..... rappresentato e difeso dagli Avv.ti Mariangela Cantoro e Carlo Fumarola

-attore-

E

..... posto in Manduria alla Piazza Garibaldi n. 16 Rappresentato e difeso dall'Avv. Giuseppe La Fratta

-convenuto-

Le parti precisavano le loro conclusioni come da note scritte depositate telematicamente.

COINCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

.....conveniva in giudizio il in epigrafe indicato al fine di impugnare la delibera assunta dall'assemblea dei condomini in data 12/5/2025 nella parte in cui aveva deciso di non chiudere il portone di accesso allo stabile neppure durante il periodo notturno proposto dall'attore. Deduceva invalidità della delibera impugnata perché decidendo di non chiudere il portone l'assemblea aveva violato l'art. 1102 c.c. in quanto aveva sottratto un bene comune alla sua finalità precipua che era di proteggere l'edificio, e le singole proprietà in esso esistenti, da intrusioni di terzi.

Chiedeva dichiararsi nulla od annullarsi la delibera impugnata. Si costituiva in giudizio il convenuto eccependo l'incompetenza per materia del Tribunale adito e, nel merito, chiedendo il rigetto delle avverse domande sul rilievo della loro infondatezza.

In rito, l'eccezione di incompetenza sollevata dal convenuto va dichiarata inammissibile in quanto è stata sollevata in violazione dell'art. 38 comma 1 c.p.c.. Dispone detta norma che l'incompetenza per materia è sollevata con la comparsa di risposta tempestivamente depositata.

L'art. 167 c.p.c. dispone che il convenuto deve costituirsi con comparsa di risposta depositata entro 70 giorni prima dell'udienza fissata in atto di citazione.

Nella presente controversia, l'attore ha evocato in giudizio il convenuto indicando l'udienza del 9/12/2025 nel proprio atto di citazione. Ne consegue che il convenuto doveva depositare la propria comparsa di risposta entro il 30/9/2025, per la sua tempestiva costituzione.

Invece, si è costituito in data 24/10/2025, ben oltre il predetto termine di legge. Ne consegue che è decaduto dalla facoltà di sollevare eccezione di incompetenza per materia, dunque non esaminabile perché inammissibile.

Nel merito, la domanda di annullamento proposta dall'attore è fondata e va, dunque, accolta. L'assemblea dei condomini facenti parte del convenuto fu convocata per deliberare, tra gli altri argomenti, sulla richiesta dell'attore di chiusura del portone di accesso allo stabile condominiale nelle ore notturne (rif. punto n. 6 dell'ordine del giorno riportato in calce al verbale del 12/5/2025). L'assemblea deliberò di non chiudere il portone, neppure in orari notturni diversi da quelli indicati dall'attore.

Tale deliberato è viziato in quanto viola l'art. 1102 c.c.

Il portone di accesso all'edificio in condominio rientra tra le parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art. 1117 c.c.. essendo espressamente menzionato al comma 1 n.1) di detta norma.

Il suo utilizzo soggiace, pertanto, a quanto prevede l'art. 1102 c.c. secondo cui ciascun condomino ha diritto di fare uso delle parti comuni purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini il pari uso.

L'art. 1102, seppure dettato in materia di comunione, si applica anche alla ipotesi del condominio di edifici per il rinvio previsto dall'art. 1139 c.c.

L'argomento di cui al punto n. 6 dell'ordine del giorno era stato sottoposto all'assemblea dei condomini, come si rileva dal complessivo contenuto del verbale in data 12/5/2025, per la situazione di fatto esistente, che vedeva il portone di accesso all'edificio in condominio sempre aperto, e per l'esigenza, avvertita dall'attore, che occorresse disciplinarne la chiusura almeno nelle ore in cui erano chiusi gli esercizi commerciali che avevano accesso dall'interno dell'androne comune, al fine di garantire la sicurezza delle proprietà individuali contro il rischio di intrusione di terzi.

L'assemblea dei condomini deliberò di non chiudere il portone. Con tale decisione l'assemblea dei condomini non si è limitata a disciplinare l'uso di una parte comune, come sarebbe accaduto se avesse disposto sull'apertura e chiusura sia pure con orari diversi da quelli proposti dall'attore, ma ha completamente negato la chiusura del portone.

Tale deliberato ha, di conseguenza, sottratto il portone di accesso alla sua precipua funzione che è quella di proteggere le proprietà individuali dal rischio di intrusione di terzi estranei, sostanzialmente inibendo il suo utilizzo fondamentale.

Detta decisione si pone in contrasto con l'art. 1102 c.c. in quanto sottrae un bene condominiale alla sua precipua destinazione d'uso.

La delibera in data 12/5/2025 va, quindi, annullata, in parte qua, per contrarietà a legge (art. 1137 comma 2 c.c.).

Alla soccombenza del convenuto segue la condanna (art. 91 c.p.c.) alla rifusione delle spese di lite del presente giudizio in favore dell'attore, liquidate come da separato dispositivo e secondo minimi tariffari attesa l'esigua attività difensiva resasi necessaria per la definizione del procedimento, con la sostanziale ripetizione delle medesime tesi difensive.

P.Q.M.

Il Tribunale di Taranto prima sezione civile in composizione monocratica in persona del Giudice ad essa assegnato Dott. Antonio Pensato definitivamente pronunciando nella causa di cui all'epigrafe, così provvede:

- 1) Accoglie le domande proposte dall'attore e, per l'effetto, annulla la delibera in data 12/5/2025 relativamente al punto n. 6 dell'ordine del giorno;
- 2) Condanna il convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore di liquidate in euro 545,00 per esborsi ed euro 3809,00 per compensi, oltre IVA, CAP e rimborso spese generali in misura di legge.

Taranto, 4/2/2026

Il Giudice Dott. Antonio Pensato