



**TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO**

SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **14636/2020**

All’udienza del 25 gennaio 2024, innanzi al dott. Santo Sutera, sono comparsi i procuratori delle parti.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da note depositate riportandosi a tutti i rispettivi atti e chiedono che la causa venga decisa.

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Santo Sutera



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Palermo, sezione civile seconda, in funzione di Giudice Unico, nella persona del Giudice Onorario Dott. Santo Sutera, all'esito della discussione orale, alle ore 15.40, ha pronunciato e pubblicato mediante lettura di dispositivo e contestuale motivazione (art. 281 sexies c.p.c.) la seguente

**SENTENZA**

nella controversia civile iscritta al n°14636 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2020

TRA

Nato a Palermo il 26.01.1944, C.F.: [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv.

[REDACTED] per mandato in atti;

*ATTORE*

Contro

Condominio [REDACTED] Palermo

In persona del suo legale rappresentante in carica, c.f. [REDACTED], rappresentato e difeso dall'Avv. Umberto Bellomare per mandato in atti.

*CONVENUTO*

Oggetto: Impugnazione di delibera assembleare.

**Il Tribunale di Palermo - Seconda Sezione Civile,**

in persona del Giudice Monocratico Dr. Santo Sutera, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinta, definitivamente pronunciando così provvede:

1. Rigetta le domande formulate dall'attore;

2. Condanna l'attore, [REDACTED] alla refusione in favore del convenuto, Condominio di via [REDACTED], Palermo, delle spese del giudizio, quantificate in € 3.809,00 per compensi professionali, oltre al 15% per spese generali, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

### **Motivi della Decisione**

All'esito della compiuta istruzione, della produzione documentale ed alla luce delle difese spiegate dalle parti, si ritiene che le domande proposte dall'attore per la declaratoria di annullamento della delibera assunta dall'assemblea del Condominio di via [REDACTED], Palermo, in data 31.10.2020, siano infondate e vadano, pertanto, respinte.

Preliminarmente si rileva che parte attrice ha impugnato la delibera condominiale in oggetto rilevando la violazione dell'art. 1136, co. 3, c.c., per essere stata assunta con la presenza di sette condomini su un totale di venticinque partecipanti al Condominio, chiedendone l'annullamento.

Parte convenuta, costituitasi in giudizio, pur non contestando il dedotto vizio formale di costituzione dell'assemblea condominiale, ha eccepito in via preliminare la tardività dell'azione incoata e, nel merito, il difetto di interesse ad agire in capo a parte attrice ad impugnare quanto ivi deliberato e chiedendo il rigetto delle domande formulate da parte attrice.

Ebbene, delineata succintamente la fattispecie in esame, si rileva che, all'esito dell'istruttoria della causa, fondata esclusivamente sulla documentazione versata in atti da entrambe le parti, dall'esame della delibera in oggetto, è emerso il difetto di interesse ad agire in capo a parte attrice.

In ordine alla tempestività dell'impugnativa promossa dall'attrice, si rileva che la stessa è stata proposta nel termine prescritto dalla legge, ovvero entro i trenta giorni dalla comunicazione del relativo verbale all'odierno attore, assente all'adunanza.

Infatti, il verbale dell'assemblea del 30.10.2020 è stato comunicato a parte attrice in data 2 novembre 2020, e l'atto di impugnazione è stato notificato al Condominio convenuto in data 16 novembre 2020, e quindi nel rispetto del richiamato termine.

Sul punto, non rileva l'avere incoato il procedimento di mediazione oltre detto termine, su ordine dettato dal Giudice all'esito della prima udienza, atteso che l'azione si è cristallizzata con la notifica dell'atto di citazione e la sua successiva e tempestiva costituzione in giudizio.

Nel merito, va accertata la natura dei vizi lamentati da parte attrice, ovvero se gli stessi configurino una ipotesi di nullità o annullabilità delle delibere impugnate.

Ebbene, dall'esame della detta delibera e dei vizi lamentati da parte attrice, si ritiene che gli stessi rientrino tra quelli per cui è prescritta l'annullabilità.

Sul punto, si richiama quanto stabilito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 4806 del 7 marzo 2005, i cui principi sono stati recentemente ribaditi e arricchiti dalle medesime Sezioni Unite con la sentenza n. 9839 del 14 aprile 2021.

In particolare, le Sezioni Unite hanno evidenziato come debbano qualificarsi nulle le delibere assembleari prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), quelle con oggetto che non rientra nella propria competenza, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, nonché quelle comunque invalide in relazione all'oggetto, e che devono, al contrario, ritenersi annullabili le delibere che presentino vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore al quorum prescritto dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali o adottate in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, nonché quelle che violano norme richiedenti maggioranze qualificate in relazione all'oggetto.

Come detto, le Sezioni Unite hanno ribadito che l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi constitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico (da valutarsi in relazione

al difetto assoluto di attribuzioni), contenuto illecito (ossia contrario a norme imperative o all'ordine pubblico o al buon costume.

Premesso ciò, nel caso in esame la delibera impugnata è stata assunta con un numero di condomini presenti, personalmente e per delega, inferiore al quorum prescritto dall'art. 1136 c.c.

Ne consegue che la delibera in oggetto non è affetta da nullità e che i motivi di impugnazione sollevati da parte attrice, rientrano tra le ipotesi di annullabilità.

In ordine all'eccezione di carenza di interesse ad agire in capo a parte attrice, come dedotto dal Condominio convenuto, si richama il costante orientamento giurisprudenziale cui questo giudice intende uniformarsi, secondo cui, in tema di impugnativa a delibera condominiale, oltre l'aspetto afferente la rilevanza della domanda proposta, ex art. 1137 c.c., previo espletamento del procedimento di media-conciliazione, ciò che risulta fondamentale è che il condomino che impugna deve avere un interesse ad agire concreto e rilevante per la dichiarazione di invalidità dell'atto collettivo oggetto dell'azione.

In altri termini, il condomino che intenda proporre l'impugnativa a delibera condominiale, per vizi esclusivamente formali relativi al rispetto del quorum costitutivo, come nel caso in esame, deve dimostrare di avervi interesse, sul presupposto della sussistenza di un suo apprezzabile personale pregiudizio derivante dalla deliberazione impugnata, in termini di mutamento della propria posizione patrimoniale.

Pertanto, spetta al condòmino che impugna una delibera, allegare e dimostrare di avervi interesse e che dalla delibera in questione ne consegua un apprezzabile suo personale pregiudizio.

Ebbene, nel caso in esame, come rilevato ed eccepito da parte convenuta, l'odierno attore non ha fornito alcun valido elemento ai fini del dedotto danno patrimoniale, a seguito di quanto deliberato dall'assemblea e qui oggetto di impugnazione,

Infatti, il richiamo di parte attrice al paventato danno economico a seguito della ripartizione delle spese condominiali conseguenti alla delibera in esame, in assenza di circostanze concrete che ne

dimostrino l'esistenza rispetto alla temuta lesione del diritto, rientra tra quei fatti eventuali o ipotetici che non si ritengono sufficienti ai fini della sussistenza del necessario presupposto dell'interesse ad agire quale condizione della presente azione.

Per tutti i motivi sopra rappresentati, va dichiarata la tempestività dell'azione incoata, ma vanno rigettate le domande formulate da parte attrice per difetto di interesse ad agire.

Per il principio della soccombenza, l'attore deve rifondere il convenuto delle spese del giudizio liquidate come da dispositivo, applicando i parametri dettati dal D.M. 147/2022 per lo scaglione di riferimento, nella misura minima tenuto conto delle questioni di fatto e di diritto trattate, nonché dell'istruttoria espletata, meramente documentale.

**Il Giudice**

**Dott. Santo Sutera**