

**Trib. Catania sezione 3 civile**  
**Sentenza n. 121 dell'8 gennaio 2025**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**Terza sezione civile**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giada Maria Patane ha pronunciato la seguente SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 11927/2018 promossa da:

(...), rappresentato e difeso da se stesso e, giusta procura in calce, unitamente e disgiuntamente, dall'Avv. (...), presso il cui studio in Catania, Viale (...) è elettivamente domiciliato;

ATTORE/I

contro

(...), in persona dell'amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliato in VIA (...)

CATANIA presso lo studio dell'Avv. (...), che lo rappresenta e difende giusta procura agli atti di causa;

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 19/06/2024 le parti hanno concluso come in verbale.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso, depositato in data 16.07.2018, parte attrice ha impugnato la delibera adottata dal (...) convenuto in data 12.10.2017, limitatamente al punto 9 della stessa, al fine di ottenerne la declaratoria di nullità o l'annullamento.

In particolare l'attore espone che con la delibera impugnata, il (...) convenuto ha deliberato di far rimuovere a sue spese all'attore (...) l'inferriata apposta al suo portone di ingresso.

Costitutosi in data 31.05.2023, il (...) ha sollevate varie eccezioni in rito e nel merito ha chiesto il rigetto della domanda.

Svolta attività istruttoria, la causa veniva rinviata per la decisione.

In via preliminare si osserva quanto segue: sulla preliminare eccezione di incompetenza per valore del giudice adito, formulata dal (...) soltanto in data 31.05.2023, quando la causa era stata rinviata per la decisione si osserva che la detta eccezione è tardiva, poiché avrebbe dovuto essere sollevata nella comparsa di risposta tempestivamente depositata, ai sensi dell'art. 38, 1 comma, c.p.c.

Sull'eccezione di nullità del ricorso introduttivo, in quanto il giudizio avrebbe dovuto essere introdotto con citazione si osserva che la S.C. ha statuito i seguenti principi: "In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 cpc, vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 cc la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le

impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risulti depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato. (SSUU 8491/2011)

Inoltre la S.C. ha precisato che: "In tema di impugnazione delle deliberazioni assembleari del (...), ove il primo grado sia trattato nelle forme del rito speciale del lavoro e, perciò, introdotto con ricorso anziché con citazione, l'impugnazione della sentenza che venga proposta - anch'essa - con ricorso deve considerarsi ammissibile se quest'ultimo sia tempestivamente depositato in cancelleria, a prescindere dalla sua successiva notificazione, e ciò in ragione del principio di ultrattività del rito che - quale specificazione del più generale principio per cui l'individuazione del mezzo di impugnazione esperibile deve avvenire in base al principio dell'apparenza, cioè con riguardo esclusivo alla qualificazione, anche implicita, dell'azione e del provvedimento compiuta dal giudice - trova fondamento nel fatto che il mutamento del rito con cui il processo è stato erroneamente iniziato compete esclusivamente al giudice (Cass. 21632/2019).

Pertanto, nella fattispecie in esame, l'introduzione del giudizio con ricorso, anziché con citazione, è ammissibile ed in tal caso si applicano le norme del rito lavoro, proprie dell'atto introduttivo, norme che escludono l'esistenza degli avvertimenti di cui agli artt. 164,167 e 38. Alla luce di quanto sopra, l'eccezione di nullità dell'atto introduttivo va rigettata.

In merito al mancato esperimento della mediazione nel termine di tre mesi, si fa rilevare che tale termine è meramente ordinatorio e non incide sulla validità del procedimento deflattivo.

Infine per quanto riguarda l'eccezione di carenza di interesse ad agire da parte del (...) si osserva che la detta eccezione è destituita di fondamento, in quanto il punto 9 della delibera impugnata stabilisce letteralmente: " Sulla proposta del condomino (...) di rimozione della inferriata a spese del condomino (...), ad eccezione di quest'ultimo che vota contro, tutto il condominio presente, escluso il condomino (...) che si astiene approva la proposta".

Si tratta di una decisione assunta dall'assemblea del condominio, a cui l'amministratore deve dare esecuzione, per come previsto dall'art. 1130 n. 1 c.c., decisione che impone al condomino (...) di togliere l'inferriata, con la conseguenza che il suo interesse ad agire appare *ictu oculi*.

Nel merito della vicenda in esame, si osserva che dalla consulenza tecnica svolta in corso di cui causa, le cui conclusioni si condividono in quanto fondate su un'analisi attenta dello stato dei luoghi, si evince che: "l'inferriata per cui è causa non risulta ubicata in aree che possano definirsi comuni; infatti, detta struttura, sebbene ha apertura a 90 gradi sul vano scala, non ha occupato porzioni comuni quali l'area del pianerottolo ad uso condominiale o su facciata comune; in particolare, la struttura della porta di sicurezza è adagiata sulla parete di pertinenza del ricorrente e non possiede alcuna sporgenza rispetto al vano porta.

La posa in opera della inferriata è da intendersi come intervento relativo all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, ovvero tutelarsi dal pericolo di intrusioni, considerato anche le attività che si svolgono all'interno dell'unità immobiliare su cui insiste.

Inoltre, quest'ultima non ha determinato pregiudizio statico in quanto la stessa non è stata realizzata in adiacenza di strutture portanti quali pilastri, travi o ballatoi e quindi la

realizzazione non è tale da alterare e compromettere l'originaria staticità o la sicurezza dell'immobile o parte di esso, né ha creato pregiudizio per la sicurezza o reso inservibile il pianerottolo del vano scala comune ad altri condomini, in quanto la struttura, anche in posizione aperta, non interferisce con il passaggio pedonale degli utenti.

La realizzazione non ha comportato violazione del decoro atteso che, la struttura realizzata, si adegua perfettamente all'estetica originaria rispettandone sia lo stile architettonico che le peculiarità dei materiali adoperati; infatti, sono stati utilizzati trame e decori compatibili con lo stile dell'edificio, e conservate, altresì, le caratteristiche estetiche in quanto la struttura in ferro ha tonalità cromatiche similari a quelle già presenti nel vano porta quali gli intarsi in vetro e barre in ferro di decoro." (cfr pagg. 18-19 relazione tecnica in atti.)

Tali valutazioni tecniche permettono di escludere che l'inferriata sia invasiva di parti comuni, sia lesiva del decoro architettonico od insiste in parti comuni.

In conseguenza di ciò, si evince che il punto 9 della delibera impugnata rappresenta un'ingerenza del (...) su una parte di proprietà esclusiva, con la conseguenza che la stessa va dichiarata nulla.

Infatti la S.C. a SSUU ha così delineato le ipotesi di nullità e annullamento di delibere condominiali: "In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.." (Cass. 9839/2021)

"In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente

affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass. 4806/2005).

Le spese seguono la soccombenza e pertanto il (...) convenuto va condannato a rifondere a parte attrice le spese legali che si liquidano, secondo il valore dichiarato da parte attrice, in Euro 1.100,00 di cui Euro 100,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

Pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

Accoglie la domanda formulata da parte attrice e per l'effetto dichiara nulla la delibera del 12.10.2017, limitatamente al punto 9 della stessa.

Condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in Euro 100,00 per spese, Euro 1.000,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Pone le spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta.

Così deciso in Catania, il 8 gennaio 2025.