

Tribunale di Messina, Sentenza n. 2134/2023 del 16-11-2023
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI MESSINA
Prima Sezione Civile

Il giudice della Prima Sezione Civile del Tribunale di Messina, avv. ___ in funzione di giudice monocratico, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 6144/2018 R.G. promossa da: Congregazione dei ___ Contro: CONVENUTO
SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato, la ___ dei ___ in persona del legale rappresentante p.t., ___ convenivano in giudizio il ___ “___ A-A1”, in persona del legale rappresentante p.t. Parte attrice dichiarava che la delibera assembleare del 05.10.2018 che, al punto 2) dell'ordine del giorno prevedeva la “___ dei punti 2 e 3 all'O.D.G. della delibera assembleare del 18.05.2018, oggetto di ulteriore impugnativa da parte della ___ dei ___ 4”, era illegittima non essendosi sanati i motivi di nullità. Precisamente gli attori eccepivano la nullità della delibera impugnata perché volta a sanare una delibera assunta da condominio inesistente, non essendosi verificata la scissione del c.d. ___ “___ A - A1” dal condominio “___ Re”, composto dalle palazzine A-A1-B-C e spazi esterni comuni. Rilevavano gli attori che i condomini delle palazzine A e A1, nel maldestro tentativo di aggirare il passaggio fondamentale di ottenere l'autorizzazione di tutto il ___ “___ Re” alla costituzione di un nuovo condominio, separato ed autonomo, che era stata loro negata nel corso dell'assemblea del 12/01/2018, e senza peritarsi di percorrere la necessaria via giudiziale - hanno, del tutto irritualmente (e, comunque, illegittimamente ed impropriamente), “autoconvocato” l'assemblea del 25/02/2018, e costituito il “___ A-A1”. Tale delibera è stata oggetto di impugnazione per irregolare convocazione e il giudizio si è concluso con declaratoria di cessazione della materia del contendere, per avere il condominio riconosciuto la mancata convocazione di alcuni condomini e deliberato la ratifica con atto del 18.05.2018. Anche quest'ultima delibera è stata impugnata e il relativo giudizio conclusosi con dichiarazione della cessazione della materia del contendere per effetto della ratifica con delibera del 5.10.2018, oggetto del presente giudizio. Ciò premesso, gli attori chiedevano all'adito Tribunale di accogliere le seguenti domande: 1. In via preliminare, ritenuta la sussistenza dei requisiti di legge, sospendere, anche con provvedimento inaudita altera parte, la deliberazione assembleare di cui al punto 2) dell'ODG adottata in occasione della ___ condominiale del 05.10.2018 dal ___ “___ A.A1” convenuto. 2. Nel merito, ritenere e dichiarare, per tutti i motivi di cui in narrativa, nulla e/o annullabile e/o invalida ed in ogni caso priva di effetto, la delibera adottata dall'assemblea del condominio convenuto del 05.10.2018 in merito al punto 2 dell'ODG e, per l'effetto, emettere ogni consequenziale statuizione. Costituitosi in giudizio, il ___ A-A1”, in persona del legale rappresentante p.t., preliminarmente chiedeva dichiararsi l'inammissibilità ed improcedibilità dell'azione, per il mancato regolare esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione ovvero, nel merito, chiedeva rigettarsi l'opposizione, stante l'insussistenza di motivi per annullare o privare di efficacia la delibera. Susseguitesì le fasi processuali, la causa veniva assunta in decisione con la concessione dei termini ai sensi dell'art. 190 c.p.c. ***** Condizione necessaria perché una delibera assembleare sia idonea a sanare una precedente delibera è il superamento dei vizi presenti in quest'ultima delibera. Occorre, cioè, che la delibera in sanatoria presenti quelle condizioni di validità che mancavano alla delibera che intende ratificare. Non è contestato che il condominio “___ Re” inglobasse le palazzine A - A1 -B e C e che il condominio ___ A-A1 nascesse dalla scissione dal condominio ___ Ciò che parte attrice contesta è la regolarità del processo di scissione e formazione dell'autonomo condominio ___ A-A1. Perché possa legittimamente costituirsi il nuovo condominio è necessaria l'autonomia strutturale dell'edificio o delle ali che compongono un unico edificio e che lo scioglimento sia deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 cc. o, comunque, che sia disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione, come sancito dall'art. 61 delle disposizioni di

attuazione del codice civile. Essendo incontestata l'autonomia strutturale delle ___ A - A1, occorre verificare se, con la delibera impugnata sia stata disposta la scissione nel rispetto della maggioranza prescritta dalla legge. Dalla documentazione in atti si evince che, in data ___, è stata convocata l'assemblea "ordinaria dei condomini del condominio ___ A - A1"; l'assemblea, pertanto, era limitata ai proprietari delle unità immobiliari insistenti nelle palazzine A e A1 e non includeva i restanti condomini dell'originario ___. Ne deriva che la ratifica della delibera del 18.05.2018 che, a sua volta, era finalizzata a ratificare la delibera del 25.02.2018 che aveva disposto la scissione e la conseguente formazione del ___ A - A1, non è stata deliberata dall'assemblea del condominio ___ con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., ma soltanto dai proprietari degli immobili ricadenti nelle palazzine A e A1, in violazione di quanto disposto dall'art. 61 delle disposizioni di attuazione del codice civile. In definitiva la delibera impugnata non presenta i requisiti di legge per ratificare l'originaria delibera di formazione del nuovo condominio ___ A - A1 poiché non è stata assunta dall'assemblea del condominio ___ nel rispetto della maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. L'eccezione di improcedibilità sollevata da parte convenuta non è fondata, posto che l'istanza di rinvio della mediazione è pervenuta al mediatore soltanto il giorno precedente la riunione e, non risultando documentati i motivi di salute adottati dal convenuto, il mediatore ha legittimamente rigettato l'istanza e definito la mediazione con verbale negativo. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base dei parametri approvati con D.M. n. 55 del 10.03.2014, pubblicato in G.U. del 02.04.2014, in considerazione del valore della controversia, della complessità delle questioni trattate e dell'attività svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale, sentiti i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando nella causa proposta dalla ___ dei ___ in persona del legale rappresentante p.t., e da ___ e ___ contro il ___ "___ A-A1", in persona del suo ___ e legale rappresentante p.t., annulla la delibera condominiale del 5.10.2018, punto 2) dell'ordine del giorno; Rigetta ogni altra domanda. Condanna il ___ convenuto, in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento, in favore degli attori, delle spese di giudizio che si liquidano in €. 4.500,00 (scaglione indeterminabile - complessità bassa), oltre €. 518,00 per esborsi, spese generali, c.p.a. e i.v.a.

Così deciso in ___ il ___

IL Giudice Massimo Maria Antonio Morgia