

6547/ 2014



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

**Tribunale di Catania**  
**Terza Sezione Civile**

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

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al n. rg. 2014/ 6547 promossa da:

MS nata il x '1948 a x (CF  
x ) rappresentata e difesa giusta procura in atti dall'avvocato  
BARLETTA CALDARERA GIUSEPPE presso il cui studio, sito in VIA ESCRIVA',  
2 CATANIA è elettivamente domiciliato;

**-ATTORE-**

**CONDOMINIO VIALE x 134 - VIA**  
x **N. 123 - CATANIA** (P.I. x ) rappresentato e  
difeso dall'avvocato PRIZZI FILIPPO giusta procura in atti, presso il cui studio, sito  
in V. CAVALIERE N.3/C CATANIA è elettivamente domiciliato

**-CONVENUTO-**



## CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni, le parti hanno concluso come in verbale.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, notificato in data 26.04.2014, parte attrice citava in giudizio il condominio di Viale X 134-Via X 123-Catania, al fine di chiedere l'annullamento o la declaratoria di nullità della delibera adottata, dal condominio convenuto, in data 06.02.2014, limitatamente ai punti 6 e 8 della detta delibera.

In particolare parte attrice espone che non sarebbero stati convocati tutti i comproprietari del lastrico solare ed inoltre che con la delibera impugnata il condominio avrebbe posto a carico della stessa, delle spese che andavano invece poste a carico di tutti gli altri comproprietari del detto lastrico solare.

Costitutosi, il condominio ha chiesto il rigetto della domanda.

La domanda formulata da parte attrice è fondata e va accolta.

Va esaminata in via preliminare l'eccezione della mancata convocazione dell'attrice MS, anche quale comproprietaria, in qualità di erede, di una porzione del lastrico solare, posto nel condominio convenuto, nonché l'eccezione della non valida costituzione dell'assemblea, per mancata convocazione degli altri comproprietari del lastrico solare, coeredi insieme alla M.

Nella fattispecie in esame a fronte dell'eccezione formulata dall'attrice M di essere stata convocata come proprietaria esclusiva dell'autorimessa, il condominio non ha dato prova, come era suo onere, di averla convocata anche in qualità di erede, come comproprietaria del lastrico solare, nonché non ha dato prova se degli altri comproprietari era fatta menzione nell'avviso di convocazione.

In particolare, non risulta provato che tutti i comproprietari pro-indiviso del lastrico solare siano stati avvertiti dello svolgimento della riunione condominiale, al fine di assumere le loro determinazioni in merito, indicando quale tra essi li avrebbe rappresentati nell'assemblea.

Nella fattispecie in esame, l'interesse della M alla regolare convocazione degli



altri comproprietari rileva anche ai fini di un'eventuale azione di regresso nei loro confronti, in quanto devono essere messi nella condizione di partecipare all'assemblea che delibera su delle spese che devono essere poste a loro carico.

A tal proposito si fa rilevare che l'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea, non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: la delibera assembleare è annullabile sulla base del giudizio riservato al soggetto privato portatore di quella particolare esigenza di funzionalità dell'atto collegiale tutelata con la predisposta invalidità, esigenza che si muove al di fuori del complessivo rapporto atto-ordinamento. Nella fattispecie in esame la <sup>M</sup> ha un interesse giuridicamente rilevante ad essere convocata come comproprietaria del lastrico solare, insieme agli altri comproprietari, ai fini dell'eventuale azione di regresso nei loro confronti, in quanto il condominio ha richiesto per intero, a parte attrice, le somme spettanti a tutti i comproprietari, in virtù dell'art. 1264 c.c..

Ne consegue che "Qualora il condomino impugni la deliberazione assembleare lamentando la mancata menzione della regolarità delle convocazioni, la prova che tutti i condomini siano stati tempestivamente avvisati incombe sul condominio, non potendosi porre a carico del condomino l'onere di una dimostrazione negativa, quale quella dell'omessa osservanza dell'obbligo di convocare l'universalità dei condomini, trattandosi di elemento costitutivo della validità della delibera. (Cass. 22685/2014)

Nella fattispecie in esame, il condominio non ha dimostrato di avere regolarmente convocato sia la <sup>M</sup> quale comproprietaria, nonchè anche gli altri comproprietari del lastrico solare, con la conseguenza che la delibera impugnata va annullata, in quanto il vizio di mancata convocazione di tutti i condomini si traduce in una causa di annullamento della delibera, ai sensi dell'art 67 disp. att. c.c..

Le spese seguono la soccombenza e per l'effetto il condominio convenuto va condannato a rifondere a parte attrice le spese del presente giudizio che si liquidano, ai sensi del DM



55/2014, nello scaglione di valore indicato da parte attrice, in € 3.250,00 di cui € 250,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%. Inoltre si condanna il condominio convenuto a rifondere a parte attrice le spese relative al giudizio di reclamo che si liquidano in € 1.200,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

### PQM

Si accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto si annulla la delibera adottata dal condominio di viale X 134- Via X 123-Catania, in data 06.02.2014.

Condanna parte convenuta a rifondere a parte attrice le spese del presente giudizio, che si liquidano in € 3.250,00 di cui € 250,00 per spese, oltre iva, cpa e spese generali al 15%. Il condominio convenuto va condannato a rifondere a parte attrice le spese relative al giudizio di reclamo che si liquidano in € 1.200,00, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.

Catania 04.05.2020

Il Giudice Onorario  
Dott.ssa Giada Maria Patanè

Depositato Telematicamente

