



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

TRIBUNALE DI CATANIA

Terza Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del G.O. d.ssa Maria Barbara Giardinieri, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 4599/21 R.G., avente ad oggetto: “impugnazione delibera condominiale”

TRA

Parte_1 **C.F.** *CodiceFiscale_1*), nato a Catania l’11.11.1976 e *Parte_2* (**C.F.** *CodiceFiscale_2*) , nata a Catania il 02.06.1981, il primo rappresentato e difeso da se stesso e la seconda dall’avv. *Parte_1* [...] giusta procura in atti , entrambi elettivamente domiciliati in Catania Via Orto Limoni n.5 presso il loro studio professionale; **RICORRENTI**

CONTRO

Controparte_1 (**C.F.**) in persona dell’amministratore pro-tempore, elettivamente domiciliato in *CP_1* Via Michele La Spina n.1 ove è sito lo studio dell’avv. Giovanni Esterini - C.F. [...] *C.F._3* - che lo rappresenta e difende giusta procura in atti;

RESISTENTE

IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. del 07.04.2021, notificato - in uno al decreto di fissazione udienza - il 19.05.2021, i sig.ri *Parte_1* e *Parte_2* , assumendo la nullità e/o annullabilità del verbale di assemblea condominiale tenutasi in data

05.03.2021, notificato il 15.03.2021, convenivano in giudizio il [...] *Controparte_2* sito in *CP_1*, in persona dell'amministratore pro-tempore, per sentire accogliere le conclusioni qui di seguito riportate: *"..Voglia In via preliminare a) Dichiarare e accertare l'annullabilità e/o nullità della delibera condominiale del 05.03.2021 e delle deliberazioni contenute nel verbale della suddetta assemblea condominiale impugnato per mancata convocazione alla stessa degli odierni ricorrenti. Nel merito In via principale b) Accertare e dichiarare per le ragioni sopra esposte la nullità e/o annullabilità della delibera condominiale del 05.03.2021 e delle deliberazioni contenute nel verbale della suddetta assemblea condominiale impugnato e, conseguentemente, annullare con qualunque formula la delibera assembleare impugnata. In subordine c) Accertare e dichiarare, limitatamente alle decisioni adottate dall'assemblea condominiale per i punti 1 e 2 posti all'ordine del giorno, le esatte somme oggetto di bilancio consuntivo 2020 e preventivo 2021 e loro ripartizione sulla base della documentazione che il Condominio nella persona dell'amministratore fornirà, anche tramite l'ausilio di apposita CTU; d) Accertare e dichiarare, limitatamente alle decisioni adottate dall'assemblea condominiale per il punto 5 posto all'ordine del giorno, l'esatta inquadratura delle telecamere installate per il tramite di apposita CTU. e) Accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità degli altri punti posti all'ordine del giorno della delibera di assemblea del 05.03.2021 impugnata. Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio"*.

Con la delibera impugnata l'assemblea del *Controparte_2* [...] di *CP_1* ha approvato, all'unanimità dei condomini presenti, con riguardo ai punti 1) e 2) dell'o.d.g., il bilancio consuntivo 2020 e quello preventivo del 2021 ; in relazione ai punti 3) e 4) dell'o.d.g. ha confermato il sig. *Controparte_3* quale amministratore del condominio di che trattasi; al punto 5) dell'o.d.g. ha disposto la rimozione delle telecamere dei ricorrenti e il riposizionamento in punti diversi stabiliti dall'assemblea con l'ausilio di tecnico dalla stessa individuato nonché il divieto di posizionamento di telecamere in corrispondenza del posto auto assegnato agli odierni ricorrenti.

Con riguardo al punto all'o.d.g. "varie ed eventuali" l'assemblea assumeva, altresì, determinazioni in relazione a presunti comportamenti tenuti dai ricorrenti.

Ciò posto, in ordine alla delibera assembleare di che trattasi, gli odierni ricorrenti hanno eccepito i seguenti motivi di opposizione: - Nullità e/o annullabilità della delibera di assemblea condominiale del 05.03.2021 per omessa convocazione dei condomini *Persona_1* ; -Nullità e/o annullabilità dei punti 1) e 2) dell'o.d.g. inerenti il bilancio consuntivo 2020 e quello preventivo 2021, per mancata consegna della relativa documentazione e impossibilità di riscontrarne i contenuti; - Nullità e/o annullabilità del punto 4) dell'o.d.g. con riguardo alla elezione del sig. *CP_1* ad amministratore condominiale; - Nullità e/ annullabilità del punto 5 dell'o.d.g. per avere l'assemblea deliberato la rimozione delle telecamere dei ricorrenti e il riposizionamento altrove e il divieto di ripresa della zona adibita a posto auto dei ricorrenti; - Nullità e/o annullabilità del punto 6) dell'o.d.g. per avere l'assemblea assunto determinazioni illegittime e fondate su ricostruzione non veridiche.

Con comparsa di risposta depositata in data 18.10.2021 si costituiva il *[...]* *Controparte_4* rilevando – preliminarmente - la tardività e l'intervenuta decadenza dal potere di impugnare la delibera condominiale avendo i sig.ri *Per_2* *[...]* introdotto il giudizio con ricorso e non con atto di citazione, l'improcedibilità della domanda per omessa mediazione e nel merito l'infondatezza della proposta impugnazione, la insussistenza dei motivi di lagnanza e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni : *"Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Catania adito, contrariis reiectis, volere: - In via preliminare e pregiudiziale, ritenere e dichiarare la nullità e/o inammissibilità del ricorso introduttivo del giudizio proposto dagli istanti, per le ragioni di cui in narrativa, e conseguentemente dichiarare la decadenza degli stessi dal diritto all'impugnazione della deliberazione condominiale per cui è causa ex art. 1137 c.c. – Sempre in via preliminare e pregiudiziale, ritenere e dichiarare l'improcedibilità delle domande avanzate dai ricorrenti, per mancato esperimento della mediazione civile obbligatoria ex D. Lgs. 28/2010, vertendo il giudizio in materia di condominio; - In via gradata nel merito, rigettare in toto le domande avanzate dai ricorrenti, perché*

totalmente infondate in fatto e in diritto, per le ragioni di cui in narrativa. Con vittoria in ogni caso di spese, compensi ed onorari del presente giudizio.”

All’udienza di prima comparizione del 28.10.2021, tenutasi con modalità cartolare, atteso il mancato espletamento del procedimento obbligatorio di mediazione, il Tribunale assegnava alle parti i termini per il deposito dell’istanza, fissava la durata del procedimento rinviando per l’eventuale prosecuzione all’udienza del 10.03.2022.

Alla detta udienza, svoltasi sempre con il deposito di note di trattazione, il Tribunale assegnava alle parti i termini di cui all’art. 183 VI° comma c.p.c. rinviando per l’adozione dei provvedimenti conseguenziali all’udienza del 15.09.2022.

All’esito della detta udienza, con ordinanza del 24.09.2022, venivano rigettate le prove orali nonché la CTU contabile richieste da parte attrice; il Tribunale disponeva CTU in ordine alle videocamere di sorveglianza installate dai ricorrenti formulando i quesiti a cui il consulente nominato Ing. *Persona_3* era chiamato a rispondere.

Veniva fissata, quindi, per la prosecuzione del giudizio l’udienza del 16.03.2023.

Di poi, con istanza depositata in data 28.09.2022 parte attrice chiedeva disporsi la modifica dell’ordinanza resa in data 24.09.2022; il Tribunale, previa sospensione delle operazioni peritali, fissava l’udienza del 19.01.2023 per instaurare il legittimo contraddittorio sulla detta richiesta, poi differita d’ufficio al 16.03.2023.

All’esito dell’udienza, previo rigetto dell’istanza di anticipazione proposta dai ricorrenti, il Tribunale confermava l’ordinanza resa il 24.09.2022, rigettava la richiesta di trasmissione del fascicolo alla Procura della Repubblica per le ragioni di cui al provvedimento del 02.05.2023, disponeva la ripresa delle operazioni peritali rinviando all’udienza del 16.11.2023.

Quindi, all’udienza così fissata, parte attrice lamentava il mancato invio della bozza definitiva della CTU da parte del consulente nominato; il Tribunale disponeva quindi il rinvio all’udienza del 07.12.2023 al fine di consentire l’esame della consulenza.

All'esito della suddetta udienza, il Tribunale con ordinanza del 04.01.2024 – ritenuta la causa matura per la decisione – rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 11.04.2024 da tenersi con modalità cartolare.

Con riguardo all'udienza così fissata, parte attrice depositava note di trattazione contenenti non solo istanze e conclusioni, chiedeva il rinnovo della CTU nonché la revoca dell'ordinanza con la quale la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. Il Tribunale rinviava il procedimento all'udienza del 11.07.2024 al fine di consentire l'instaurazione del legittimo contraddittorio sulle suddette richieste.

All'udienza per come sopra fissata, su richiesta delle parti, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni al 28.11.2024.

Quindi, ai fini di organizzazione del ruolo, il procedimento veniva differito per i medesimi incumbenti all'udienza del 09.01.2025 da tenersi in modalità cartolare.

Alla detta udienza, una volta esaminate le note di trattazione depositate dalle parti, la causa veniva posta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. .

§§§§§§

In via preliminare, prima di procedere alla trattazione dei singoli motivi di impugnazione, si pone la necessità di esaminare l'eccezione sollevata dal **CP_I** resistente in ordine alla nullità e/o inammissibilità della domanda per avere gli oppositori introdotto il presente procedimento con ricorso e non con atto di citazione.

In realtà la superiore eccezione si appalesa infondata e ciò per i motivi che qui di seguito esposti:

Il problema sollevato dall'odierno resistente era già stato risolto sotto la vigenza del vecchio articolo 1137 c.c. ritenendo che il termine "ricorso" andasse inteso in senso atecnico, volendo fare riferimento in maniera generica alla possibilità riconosciuta ai condomini di rivolgersi all'autorità giudiziaria per impugnare le delibere invalidamente assunte dall'assemblea condominiale.

Sul punto, prima della riforma del 2012, era intervenuta la Suprema Corte, peraltro, con una pronuncia a Sezioni Unite (sentenza n. 8491/2011) chiarendo che le impugnazioni

delle delibere condominiali vanno generalmente proposte con atto di citazione, ma che le stesse possono ritenersi valide anche quando siano effettuate con ricorso purchè depositato nella Cancelleria del Giudice competente entro i termini di legge; e quindi nel termine di trenta giorni nell'ipotesi di delibere annullabili.

Invero, la Suprema Corte statuisce che “L’art. 1137 c.c. non disciplina la forma delle impugnazioni delle deliberazioni condominiali, che vanno pertanto proposte con citazione, in applicazione della regola dettata dall’art. 163 c.p.c.. L’adozione della forma del ricorso non esclude l’idoneità al raggiungimento dello scopo di costituire il rapporto processuale, a patto che l’atto sia presentato al giudice, e non anche notificato, entro i trenta giorni previsti art. 1137 c.c., atteso che estendere alla notificazione la necessità del rispetto del termine non risponde ad alcuno specifico e concreto interesse del convenuto, mentre grava l’attore di un incombente il cui inadempimento può non dipendere da una sua inerzia, ma dai tempi impiegati dall’ufficio giudiziario per la pronuncia del decreto di fissazione dell’udienza di comparizione”.

Con la riscrittura dell’art. 1137 c.c. è scomparso il termine “ricorso” e la nuova disposizione si limita a statuire che chi intende impugnare una delibera assembleare, contraria alla legge o al regolamento, deve chiedere all’autorità giudiziaria l’annullamento entro il termine di trenta giorni.

In considerazione di ciò, non vi è ragione per non ritenere confermato l’orientamento già, al riguardo, espresso dalla giurisprudenza di legittimità con la suddetta pronuncia a sezioni unite; orientamento validato peraltro dalla circostanza che nessuna norma di legge vieta che le impugnazioni vengano proposte con ricorso.

Ne consegue che, avendo gli oppositori correttamente instaurato il presente procedimento con ricorso depositato in data 08.04.2021, l’eccezione sollevata da parte resistente si appalesa infondata e, come tale, va rigettata.

Di poi, sempre in via preliminare, si rileva la infondatezza delle eccezioni di tardività sollevate, in corso di causa, sia da parte ricorrente che dal resistente.

I sig.ri *Controparte_5* nei propri scritti difensivi eccepiscono la tardività delle memorie ex art. 183 VI° comma n.2 c.p.c. depositate dal *CP_1* convenuto. Il detto

rilievo è infondato dal momento che il resistente ha provveduto al deposito delle memorie ex art. 183 VI° comma n.2 c.p.c. in data 11.05.2022 e, quindi, nel rispetto dei termini di legge assegnati.

Ugualmente infondata si appalesa l'eccezione di tardività, inammissibilità sollevata negli scritti conclusivi da parte resistente in relazione ai documenti allegati dai ricorrenti alla comparsa conclusionale. Trattasi di documentazione già prodotta in corso di causa e nei termini di legge assegnati; pertanto, l'eccezione si presenta infondata e, come tale, va rigettata.

Venendo adesso ai profili di merito della vicenda oggetto di causa, prima di passare all'esame dei motivi di gravame proposti dagli odierni oppositori, si pone la necessità di individuare e distinguere le ipotesi di nullità delle delibere condominiali da quelle di annullabilità.

Sul punto occorre premettere che la costante giurisprudenza della Suprema Corte ha ricondotto all'art. 1137 c.c. (che riconosce ad ogni condomino assente o dissenziente il diritto di impugnare le deliberazioni "contrarie alla legge o al regolamento di condominio" nel termine di decadenza di trenta giorni, decorrenti dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti) le sole ipotesi di annullabilità, mentre, per i casi di nullità ha individuato il disposto di cui all'art. 1421 c.c. in forza del quale la nullità può essere fatta valere senza limiti di tempo da chiunque vi abbia interesse. (Si veda tra le altre Cass. Civ. n. 4197/1987)

A ciò si aggiunga che , secondo l'orientamento ormai consolidato della giurisprudenza di legittimità *"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, 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." (Cass. Civ. n. 4806/2005)

In base alla superiore e necessaria premessa, appare chiaro che i motivi di impugnazione adottati dai ricorrenti avverso la delibera impugnata rientrano nell'ambito delle ipotesi di annullabilità e vanno singolarmente esaminate.

Con il primo motivo di impugnazione i sig.ri **Persona_1** lamentano il mancato invio della convocazione per l'assemblea condominiale fissata per il 04-05.03.2021; in forza di tale ragione le deliberazioni assunte sarebbero nulle e/o annullabili.

Il disposto di cui all'art. 1136 c.c. stabilisce che l'assemblea condominiale non può deliberare se non risulta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. In caso di contestazione sulla ritualità della convocazione dell'assemblea condominiale – come nel caso che ci occupa – la prova in ordine alla regolarità del procedimento di convocazione deve essere fornita dal **CP_1** convenuto.

Quest'ultimo, nella fattispecie di che trattasi, ha fornito la prova dell'avvenuta corretta convocazione di entrambi gli opposenti.

I documenti versati in uno con l'atto di costituzione dal **CP_1** convenuto danno prova dell'avvenuto invio, in data 16.02.2021, di due lettere raccomandate: una (racc. n. 200504563470) inoltrata all'indirizzo di Via Loreto n.16 pal. **Controparte_6**

[...] ricevuta regolarmente dalla sig.ra **Pt_2** in data 17.02.2021 e la seconda, spedita sempre in data 16.02.2021, al sig. **Parte_1** all'indirizzo di Via Leonardo Da Vinci n.14 **CP_1** (racc. n. 200504563492) restituita al mittente per compiuta giacenza in data 28.02.2021.

Ne consegue che, contrariamente a quanto eccepito dagli odierni ricorrenti, l'avviso di convocazione (con allegata la documentazione contabile) è stato regolarmente recapitato ai coniugi **Persona_1**, peraltro, nel rispetto dei termini di legge.

Ogni considerazione svolta, poi, dagli oppositori in ordine anche alle modalità di convocazione degli altri partecipanti all'assemblea è priva di rilievo. Invero l'eccezione afferente alla omessa convocazione può essere proposta solo dal condomino direttamente interessato.

Sul punto invero è unanime la giurisprudenza di merito e di legittimità nell'affermare che *“il principio sancito dall'art. 1441 c.c. secondo cui l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse è stato stabilito e, di conseguenza, il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condomini compreso il consorte con cui ha l'immobile in comunione legale”* (In tal senso Cass. Civ. Sez. II n. 8520/17).

Si rileva tuttavia che il CP_I, nella fattispecie di che trattasi - per scrupolo difensivo- ha altresì allegato l'elenco relativo alla consegna dell'avviso di convocazione effettuata, per tutti gli altri condomini, a mani in data 12.02.2021.

Ne consegue che il primo motivo di impugnazione sollevato dagli odierni oppositori si appalesa infondato e, come tale, va rigettato.

Con il secondo motivo di impugnazione, i ricorrenti lamentano la nullità/annullabilità dei punti 1 e 2 dell'o.d.g. inerenti l'approvazione del bilancio consuntivo del 2020 e quello preventivo del 2021 per mancata consegna della documentazione e per impossibilità di riscontrare i contenuti degli stessi.

Sul punto, si osserva che il disposto di cui all'art. 1130 bis comma II° c.c., ha espressamente riconosciuto ai condomini il diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, della documentazione contabile, del registro dei verbali ecc. in ogni tempo e di estrarne copia a proprie spese.

Il diritto di ciascun condomino a conseguire dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in ogni tempo subisce solo tre limiti fondamentali:

- 1) che l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione;
- 2) che non sia contraria ai principi di correttezza;
- 3) che non si risolva in un onere economico per il condominio dovendo i relativi costi porsi a carico del condomino richiedente.

Ciò non implica tuttavia che l'amministratore, ai fini della discussione sul bilancio, debba consegnare ai condomini la documentazione amministrativa e contabile.

All'amministratore non si richiede un comportamento attivo, consistente nel predisporre le copie dei documenti e nel provvedere alla relativa consegna, ma bensì un comportamento passivo cioè volto a non impedire, anzi a rendersi disponibile per consentire l'esercizio del diritto facente capo al **CP_1**

Nella fattispecie di che trattasi, il **CP_1** convenuto ha fornito la prova di avere provveduto, già in epoca precedente alla richiesta degli oppositori, all'invio della documentazione necessaria per l'esame del bilancio consuntivo 2020 e preventivo 2021.

Invero, l'avviso di convocazione spedito a mezzo plico raccomandato ai sig.ri **Per_2** [...] in data 16.02.2021, recapitato nei tempi e modi già sopra indicati, conteneva non solo la convocazione per l'assemblea del 04-05.03.2021 ma, altresì, i seguenti documenti: Consuntivo Anno 2020 con espressa Nota: "Le ricevute e gli scontrini sono visionabili e sono a disposizione di tutti i condòmini" ; Piano di riparto Spese esercizio 2020, situazione debitoria e creditoria al 31 Dicembre 2020; Situazione di cassa - Situazione Patrimoniale (Allegato A); Preventivo spese esercizio Anno 2021 (Scala A e B); Piano di riparto preventivo spese esercizio 2021 - Quote condominiali bimestrali da versare nell'anno 2021 (Allegato B).

In conseguenza di ciò, è evidente che in data 22.02.2021 gli oppositori erano già in possesso della superiore documentazione dal momento che l'avviso di convocazione con i suddetti allegati era già stato recapitato.

A quanto finora esposto, si aggiunga che l'amministratore, nel convocare l'assemblea per approvare i bilanci preventivi e consuntivi, non è tenuto ad allegare all'avviso anche i documenti inerenti quei bilanci. (Si veda in tal senso Tribunale Roma n. 15223/22)

In tal senso la Corte di Appello di Milano con pronuncia del 19.01.2011 ha statuito che *"L'amministratore, non è quindi tenuto ad inviare, prima dell'assemblea, le copie della contabilità pertinente la sua gestione annuale. E ciò, nella considerazione che non è ammissibile l'estensione analogica, al condominio, dei principi che regolano il deposito dei bilanci della società"*.

Ne consegue che anche il secondo motivo di impugnazione si appalesa infondato e, come tale, v'è rigettato.

Venendo adesso al motivo di lagnanza relativo al punto 4 dell'o.d.g., gli oppositori sostengono che la delibera condominiale impugnata sia affetta da nullità/annullabilità in relazione alla nomina dell'amministratore condominiale nella persona del sig. CP_3 [...] .

Innanzitutto, occorre precisare che il condominio di che trattasi (per quanto è dato evincere dalla documentazione versata dalle parti) è costituito da pochi condomini e quindi assimilabile tecnicamente al "condominio minimo" ovvero formato da non più di otto partecipanti. Anche in tale ipotesi trovano applicazione le normali regole sul condominio ovvero quelle che impongono l'assunzione delle decisioni in assemblea, la ripartizione delle spese in base ai millesimi e quant'altro.

Con riguardo alla figura dell'amministratore, in base al disposto di cui all'art. 1129 c.c. si evince che *"quanto i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario"*.

Quando invece, come nel caso che ci occupa, i condomini sono meno di otto, la nomina dell'amministratore è facoltativa.

Tuttavia, i condomini facenti parte del palazzo CP_1 hanno ritenuto opportuno disporre la nomina dell'amministratore nella persona del sig. CP_1 che, essendo condomino, non ha mai richiesto un compenso per la gestione.

Al riguardo gli oppositori lamentano, preliminarmente, l'utilizzazione di espressioni che ritengono improprie come "autogestione" e "gestore".

Sebbene i suddetti termini non siano giuridicamente adatti, i condomini nel parlare di "autogestione" intendono probabilmente riferirsi al fatto che l'amministratore nominato è interno al condominio e con l'espressione "gestione" a tutti gli affari di cui deve occuparsi l'amministratore nella cura e conduzione della cosa comune: null'altro.

Con riguardo alle ragioni di impugnazione della nomina dell'amministratore, gli oppositori lamentano, peraltro genericamente e labialmente, parzialità nello svolgimento del ruolo, mancata consegna della documentazione richiesta, mancata conoscenza del valore dell'assemblea ecc. . Si tratta di motivi inconducibili, inammissibili e irrilevanti.

Non si può non tenere conto che, con riguardo al giudizio di che trattasi, le ragioni poste a fondamento della contestazione della nomina possono riguardare i quorum costitutivi e deliberativi richiesti, gravi irregolarità afferenti alla gestione e inadempimenti degli obblighi di legge il tutto per come si evince dall'art. 1129 c.c.; motivi questi non richiamati dai ricorrenti.

Nel caso in questione, anche l'esito dell'esame dei pregressi motivi di impugnazione, mette in evidenza l'infondatezza di quanto rilevato dagli oppositori. Ne consegue che anche il presente motivo si appalesa privo di concreto riscontro e, come tale, va rigettato.

Con riguardo all'ulteriore ragione di impugnazione della delibera condominiale assunta in data 05.03.2021, i sig.ri Persona_1 lamentano la nullità e/o annullabilità della detta delibera in ordine al punto 5) dell'o.d.g. per avere disposto l'assemblea la rimozione delle telecamere, la loro ricollocazione altrove nonché il divieto di ripresa del posto auto in uso ai ricorrenti.

Quest'ultimi adducendo di aver subito diverse minacce e furti e in considerazione della posizione facilmente accessibile del proprio appartamento, riferivano di essersi determinati alla installazione di sistema di videosorveglianza a propria tutela e del proprio immobile.

Tuttavia, riferivano i ricorrenti che in data 26.06.2020, in occasione di un incontro non programmato con tutti i condomini, il sig. Pt_1 veniva invitato a rimuovere le videocamere in quanto direzionate verso parti condominiali e private di altri condomini.

Con riguardo al punto 5) della delibera impugnata i condomini si esprimevano nel modo che segue: *“Oggi in sede di assemblea condominiale tutti i condomini presenti concordano e deliberano che le telecamere di videosorveglianza oggetto di contestazione e la predisposizione per altre due, sopra la terrazza del CP_1 CP_7 vengano rimosse e collocate in punti diversi. Le stesse telecamere inoltre non sono idonee ai luoghi*

e oltretutto installate nella sotto mantovana del tetto di copertura condominiale (parte comune) considerato che tale ubicazione non è mai stata autorizzata dai condomini.”

Nel corso del giudizio, veniva disposta CTU – richiesta anche dai ricorrenti - al fine di dare risposta ai quesiti qui di seguito riportati:

“1) Descrivere lo stato dei luoghi oggetto del procedimento di che trattasi; 2) Accertare la collocazione delle telecamere di sorveglianza apposte dagli attori sia in prossimità del proprio appartamento che in corrispondenza del posto auto e verificare se le stesse possano riprendere solo la proprietà privata o anche le parti comuni o parti di proprietà di altri condomini; 3) Accertare altresì, qualora le telecamere riprendano anche parti comuni se ciò sia direttamente funzionale e indispensabile alla tutela del proprio alloggio; 4) Accertare altresì se le telecamere di sorveglianza installate siano facilmente e manualmente orientabili dall'esterno; 5) Accertare ogni altro elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato”

Dallo svolgimento della CTU espletata in corso di causa e redatta a cura dell'Ing. Per_3 è emersa l'avvenuta installazione di quattro telecamere:

“La prima telecamera viene individuata sul prospetto sud sovrastante la porta di ingresso all'appartamento al piano primo, essa è montata su area condominiale di pertinenza esclusiva ai sub 7-9 e 22 (vedi elaborato planimetrico sopra allegato), al momento del sopralluogo, si è accertato che l'inquadratura attuale riprende esclusivamente la pavimentazione antistante l'ingresso, vista però la tipologia costruttiva della telecamera è possibile variare l'angolazione dell'obiettivo inquadrando anche aree non pertinenti all'immobile appartenenti ad altra ditta, nella foto qui sotto individuata con la numerazione n°1.

Sempre a piano primo si rilevano due telecamere con angolazione diversa e più precisamente sul prospetto Est e Sud del balcone di pertinenza dell'appartamento oggetto di attenzione, nella foto qui sotto individuate con la numerazione 2 e 3 anche in questo le telecamere nel punto in cui sono state allocate hanno capacità di inquadratura ben più ampia se opportunamente settata, al momento del sopralluogo l'inquadratura riprendeva porzioni pertinenti all'immobile, al piano secondo si accertava la presenza di una

*telecamera posta sul terrazzino individuata con la numerazione 4, quest'ultima oltre ad inquadrare la proprietà **Pt_1** riprendeva una porzione condominiale.*

Per quanto concerne il prospetto nord a piano primo prospiciente sul parcheggio condominiale, non si rileva, al momento del sopralluogo, la presenza di alcuna videocamera di sorveglianza, si accerta la sola presenza delle predisposizioni dell'impianto (Figura 4)''

La superiore descrizione ci consente di appurare che le telecamere con numerazione da 1 a 3 – pur capaci di inquadrature più ampie – sono tutte orientate verso parti dell'immobile dei ricorrenti; solo quella individuata con il numero 4 e posta al secondo piano, oltre ad essere orientata verso proprietà Leonardo riprende anche una porzione di proprietà condominiale.

Con riguardo invece alla telecamera che i condomini sostenevano rivolta verso il parcheggio condominiale, la consulenza ha consentito di appurare che nessuna videocamera di sorveglianza risulta montata; è dato rilevare solo la presenza della predisposizione dell'impianto.

A quanto finora rilevato, occorre aggiungere che il modello di telecamera utilizzata dai **Persona_1** – in base alle caratteristiche tecniche rilevate – non risulta essere motorizzata, pur essendo comunque manualmente orientabile; ciò significa che la direzione e/o il puntamento delle telecamere non può essere modificato in modo nascosto.

Peraltro, quando trattasi di videocamera di sorveglianza privata, non occorre che vengano apposti cartelli di segnalazione dell'impianto. Inoltre, il privato può anche ancorare l'impianto sulle parti comuni, per come gli è riconosciuto dagli art.li 1102 e 1122 c.c. purchè sussistano le seguenti condizioni: 1) comunicazione all'amministratore; 2) non comporti modificazione d'uso dell'area; 3) non impedisca agli altri condomini di fare parimenti uso dell'area comune e 4) non pregiudichi il decoro architettonico dell'edificio.

In ragione di quanto finora esposto e delle chiare risultanze della consulenza espletata, si evince che i condomini, senza neanche accertare la situazione fattuale, hanno erroneamente e illegittimamente deliberato la rimozione delle videocamere

contrassegnate dai n. 1, 2 e 3 che erano state correttamente installate e direzionate verso parti di immobile di proprietà *Persona_1* .

In ordine alla telecamera n.4 parzialmente puntata verso porzione condominiale, la richiesta di rimozione si appalesa viziata da eccesso di potere stante l'irragionevolezza dell'agire dell'assemblea riconducibile al suddetto vizio.

Sarebbe bastato procedere al controllo dei puntamenti delle singole telecamere e chiedere – per quella peraltro solo parzialmente rivolta verso porzioni condominiali – di procedere alla modifica dell'inquadratura.

In considerazione di quanto finora esposto, il quarto motivo di impugnazione si appalesa fondato e, come tale, va accolto.

Con l'ultimo motivo di impugnazione, gli odierni oppositori lamentano la nullità e/o annullabilità della delibera condominiale assunta in data 05.03.2021 in ordine al punto 6 dell'o.d.g. denominato “varie ed eventuali”.

Lamentano gli oppositori che in relazione al suddetto punto posto all'ordine del giorno i condomini abbiano formulato inviti e diffide nei loro confronti e altresì deliberato la nomina di un legale nella persona dell'avv. Esterini per dare riscontro alla missiva inviata il 22.02.2021 dai sig.ri *Persona_1* all'amministratore.

Il motivo di impugnazione si appalesa fondato e va pertanto accolto per i motivi qui di seguito indicati:

con la voce “varie ed eventuali” ci si riferisce soltanto agli argomenti che l'amministratore o i condomini intendono trattare con finalità informativa.

Si tratta di solito di indicazioni, suggerimenti, richieste di chiarimenti o altro finalizzato esclusivamente ad una migliore gestione della cosa comune.

Al riguardo recenti pronunce di merito stabiliscono che l'argomento trattato in sede di “varie ed eventuali” non può precludere ad alcuna decisione vera e propria, ma riguardare soltanto comunicazioni a scopo di informazione, suggerimenti e/o proposte per future assemblee. La ragione di tale modalità sta nel fatto che l'avviso di convocazione ha la finalità di rendere edotto il condomino in ordine ai temi che andranno trattati in

assemblea, argomenti sui quali potrà informarsi e prepararsi al fine di effettuare una votazione consapevole.

Nel caso che ci occupa, nell'ultima parte dell'assemblea i condomini non si sono limitati a introdurre argomenti da trattare in future assemblee ma hanno assunto decisioni su temi non indicati all'ordine del giorno.

Hanno infatti deliberato modi e tempi di adempimento a carico degli odierni oppositori per ripianare la situazione debitoria e hanno altresì provveduto alla nomina di difensore per dare riscontro ad una missiva inviata dai condomini *Persona_1* .

Ne consegue che, sotto tale profilo e quindi in ordine al punto 6 dell'o.d.g., la delibera si appalesa annullabile.

Venendo adesso alla richiesta formulata dai ricorrenti di cancellazione di espressioni offensive contenute nella comparsa di costituzione di parte resistente si osserva quanto segue:

Alla pagina 8 della comparsa depositata dal *CP_1* convenuto, con riguardo alla missiva trasmessa dai ricorrenti in data 22.02.2021 si legge che “- *i mittenti Per_2* [...] *si qualificano “legali” e non condòmini, per cui l'amministratore ha ritenuto ciò un abuso del titolo della professione svolta dai ricorrenti e quindi una scorrettezza nei confronti dei condomini dell'edificio che andavano pertanto informati dell'iniziativa legale assunta dai condomini Persona_1 ;...*”

Al fine di valutare, nella fattispecie di che trattasi, la sussistenza o meno dei presupposti richiesti dall'art. 89 c.p.c. per disporre la cancellazione, è necessario ricordare che “*va esclusa (la cancellazione) allorquando le espressioni contenute negli scritti difensivi non siano dettate da un passionale e incompsto intento dispregiativo e non rivelino perciò un intento offensivo nei confronti della controparte, ma, conservando sempre un rapporto, anche indiretto, con la materia controversa, senza eccedere dalle esigenze difensive , siano preordinate a dimostrare attraverso una valutazione negativa un comportamento della controparte, la scarsa attendibilità delle sue tesi e affermazioni” (In tal senso tra le altre Cass. Civ. n. 10288/09 e n. 28195/11)*

L'espressione "abuso del titolo della professione" si appalesa sconveniente/offensiva dal momento che, in senso letterale, la frase usata significa esercitare una professione per la quale è richiesta una speciale abilitazione senza possederne i requisiti necessari o senza essere iscritti nel relativo albo professionale.

Nel caso di che trattasi le suddette circostanze sono insussistenti in quanto i ricorrenti svolgono la professione legale (essendo iscritti nel relativo albo tenuto dal COA di Catania) e l'espressione utilizzata si appalesa estranea alla materia oggetto di contesa.

Pertanto, se ne dispone la cancellazione da tutti gli scritti difensivi del *CP_1* convenuto.

Con riguardo alle spese di lite, in considerazione dell'esito complessivo della controversia si ritiene di compensarle nella misura di metà, ponendo l'altra metà a carico del *CP_1* resistente.

Le spese relative alla CTU vengono poste integralmente a carico del *CP_1* resistente attesa la soccombenza in ordine al profilo esaminato dalla consulenza.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 4599/21 R.G.:

Accoglie l'impugnazione proposta avverso la delibera assembleare assunta in data 05.03.2021 dal *Parte_3* in persona dell'amministratore pro-tempore, in ordine ai punti 5 e 6 dell'o.d.g. e per l'effetto annulla le deliberazioni al riguardo assunte;

Rigetta per il resto l'impugnazione proposta avverso la delibera assembleare assunta in data 05.03.2021 dal *Parte_3* *Parte_3* in persona dell'amministratore pro-tempore e ciò per le ragioni di cui in parte motiva;

Dispone la cancellazione della espressione indicata in motivazione dagli scritti difensivi di parte resistente;

Condanna il *Parte_3* in persona dell'amministratore pro-tempore, al pagamento in favore dei sig.ri *Parte_1* e *Parte_2*, in solido fra loro, delle spese di lite nella misura di metà che si liquidano in € 2.636,00 (€ 2.538,00 per compensi oltre € 98,00 per contributo unificato)

oltre rimborso spese generali, Iva al 22% e CPA al 4%, oltre i compensi liquidati al CTU;

Compensa tra le parti, per la restante quota, le spese di lite.

Augusta li 13 Agosto 2025

IL G.O.

D.ssa Maria Barbara Giardinieri

ATTO DEPOSITATO TELEMATICAMENTE

EX ART. 15 DM 44/2011