



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE D'APPELLO DI BARI**

Terza Sezione Civile

La Corte d'Appello, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti Magistrati:

Dott. Michele Ancona

Presidente Relatore

Dott. Vittorio Gaeta

Consigliere

Dott.ssa Emma Manzionna

Consigliere

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di II grado sugli appelli riuniti iscritti ai n.ri **566** e **591** del Ruolo Generale degli affari civili del **2019**, promossi da:

**COSTANZO COSIMO DAMIANO**, (C.F. CSTCMD70M13B619L), nato a Canosa di Puglia il 13/08/1970 ed ivi residente alla via Generale del Vento n. 68, rappresentato e difeso dagli avvocati Filippo e Tiziana Cocola in virtù di mandato in calce all'atto di citazione in appello, ed elettivamente domiciliato presso il loro studio sito in Minervino Murge alla via Cavour n. 72;

**CONDOMINIO DI VIA GENERALE DEL VENTO N. 62 -SCALA B-**, (C.F. 90037090728), in persona dell'amministratore p.t., sig. Franza Ciro, con sede in Canosa di Puglia, rappresentato e difeso dall'avvocato Domenico Dell'Aere, in virtù di procura apposta a margine della comparsa di costituzione e risposta nel giudizio di primo grado, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio;

*Appellanti*

**contro**

**DESIDERIO ANTONIO**, (C.F. DSDNTN70B26B619O), nato a Canosa di Puglia il 26/02/1970 ed ivi residente alla via Generale del Vento n. 62, rappresentato e difeso dagli avvocati Maria Altomare Saracino e Anna Simona Inchingoli in virtù di mandato apposto a margine della comparsa di costituzione e risposta in





appello, ed elettivamente domiciliato presso il loro studio sito in Canosa di Puglia alla via J. F. Kennedy n. 4.

**Appellato**

\*\*\*\*\*

Con provvedimento reso a seguito d'udienza svolta mediante trattazione scritta, il 20 aprile 2022 la causa è stata riservata per la decisione, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione notificato il 23/01/2014, Desiderio Antonio conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Trani, il Condominio di Via Generale del Vento n. 62, Scala B, in persona dell'amministratore pro-tempore, sig. Franza Ciro.

Deduceva di essere proprietario di un appartamento sito al secondo piano del condominio citato; che in data 20/12/2013, Costanzo Cosimo Damiano (condomino), proprietario di un appartamento con ingresso singolo, installava una struttura in ferro e legno ancorata al terreno a copertura della scalinata e del pianerottolo del suo ingresso esclusivo; che sempre in data 20/12/2013, l'attore chiedeva l'immediata rimozione della struttura; che in data 23/12/2013, l'attore inviava una lettera raccomandata a.r. all'amministratore informandolo dell'accaduto e chiedendo di ordinare la rimozione della struttura; che sempre in data 23/12/2013, si riuniva l'assemblea condominiale per discutere dell'accaduto; che all'assemblea erano presenti solo 4 condomini su 20, due di essi muniti di delega; che all'esito della riunione si deliberava la permanenza della struttura.

Chiedeva, pertanto, che venisse accertata e dichiarata la nullità o l'annullabilità della delibera condominiale del 23/12/2013 e per l'effetto la condanna del Condominio alla rimozione del manufatto, nonché alle spese e onorari di causa.

Con comparsa di costituzione e risposta del 22/04/2014, si costituiva in giudizio il Condominio, in persona dell'amministratore p.t, deducendo che il manufatto insisteva sul posto già dal 1998 e che lo stesso Desiderio, nell'aprile 2013, assentiva alla modifica dello stesso, sottoscrivendo apposita autorizzazione. Chiedeva, quindi, dichiararsi l'improcedibilità della domanda proposta per mancato esperimento del procedimento di mediazione, il difetto di legittimazione passiva, nonché il rigetto per infondatezza in fatto ed in diritto, con vittoria di spese.

Con provvedimento dell'8/10/2014, veniva data autorizzazione all'istanza di chiamata in causa di terzo, sig. Costanzo Cosimo Damiano, formulata dall'attore.





Si costituiva il Costanzo Cosimo Damiano, eccependo l'improcedibilità della domanda attorea per mancato esperimento del procedimento di mediazione, il difetto di legittimazione passiva, nonché il rigetto per infondatezza in fatto ed in diritto della domanda, con vittoria di spese.

Veniva disposta ctu.

Con sentenza n. 461/2019, il Tribunale di Trani, accertata la violazione di quanto stabilito dagli artt. 66 disp. att. c.c. e 1136 c.c., dichiarava la nullità dell'assemblea condominiale del 23/12/2013, condannando il Costanzo Cosimo Damiano alla rimozione del manufatto, nonché il Condominio ed il Costanzo Cosimo Damiano, in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore, liquidate nella complessiva somma di euro 4.477,77 e a quelle di ctu.

Con separati atti di citazione in appello ritualmente notificati il giorno 02/04/2019 ed il giorno 03/04/2019, rispettivamente, il sig. Costanzo Cosimo Damiano e il Condominio di Via Generale del Vento n. 62 proponevano appello avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Trani.

Articolavano tre motivi di gravame ed il Costanzo Cosimo Damiano proponeva istanza di sospensione della efficacia esecutiva della sentenza gravata.

Con il primo motivo gli appellanti impugnavano la sentenza di primo grado eccependo il difetto di giurisdizione dell'organo giudicante adito in primo grado dall'attore.

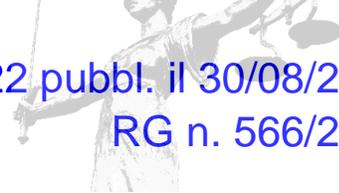
Con il secondo motivo, gli appellanti impugnavano la sentenza di primo grado lamentando l'erronea qualificazione giuridica attribuita, dal ctu, al manufatto oggetto di controversia.

Con il terzo e ultimo motivo, gli appellanti impugnavano la sentenza di primo grado per l'omesso esame di fatti determinanti ai fini della decisione della controversia.

Tanto premesso, in via preliminare, gli odierni appellanti chiedevano dichiararsi il difetto di giurisdizione del Tribunale adito, e, in subordine e nel merito, in riforma integrale della sentenza impugnata, di *“accertare e dichiarare che la volontà del Condominio è stata ritualmente espressa con l'assenso dato a seguito della consultazione referendaria, con conseguente legittimità della deliberazione assunta e del manufatto realizzato, a seguito di tale consenso; con rifiuto delle spese del doppio grado”*.

Con separate comparse di costituzione e risposta in appello dell'8/07/2019 si costituiva il Desiderio Antonio, chiedendo al Tribunale, in via preliminare, di ordinare la riunione delle impugnazioni ex art. 335 c.p.c., dichiararsi l'inammissibilità ed il rigetto dell'appello proposto dal Costanzo, in quanto infondato in fatto ed in diritto, nonché, in ordine all'appello presentato dal Condominio, in via preliminare, il rigetto





della eccezione di difetto di giurisdizione e l'inammissibilità del gravame, e, in via principale, a conferma della sentenza impugnata, il rigetto dell'appello, in quanto infondato in fatto ed in diritto.

Con comparsa conclusionale del 17/06/2022, l'appellante, sig. Costanzo Cosimo Damiano, manifestava l'assenza di "*interesse attuale*" per il primo ed il secondo motivo di appello.

All'udienza collegiale del giorno 11/09/2019, la Corte disponeva la riunione delle impugnazioni proposte separatamente, recanti i n.ri 566 e 591 del Ruolo Generale del 2019, in un unico processo, come rilevato dai difensori di parte attrice e risultante dal verbale d'udienza.

Nella camera di consiglio telematica del 20 aprile 2022, la causa è stata riservata per la decisione, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

**Gli appelli sono, ad avviso della Corte, infondati, e devono essere rigettati, con le conseguenze di legge in materia di spese.**

Con il primo motivo gli appellanti eccepivano il difetto di giurisdizione, per avere il Desiderio Antonio agito in sede giurisdizionale, in luogo di quella arbitrale, per la tutela dei propri diritti, rilevando la sussistenza dell'art. 39 del Regolamento di condominio, contenente specifica clausola compromissoria.

Il motivo è infondato.

Sul punto, occorre precisare che la giurisprudenza è indubbiamente consolidata nel ritenere, quella di arbitrato, un'eccezione in senso proprio, come tale necessitante, per la sua tempestiva formulazione, di essere sollevata con l'atto introduttivo, e nel caso di specie con la comparsa di costituzione e risposta del primo grado di giudizio, depositata nel rispetto del termine previsto dall'art. 166 c.p.c. Difatti, così come affermato da Cass. civ., sez. VI, con la sentenza n. 25254/2017, "*Con la introduzione dell'art. 819 ter c.p.c., per effetto del D.Lgs. n. 40 del 2006, art. 22, il Legislatore si è decisamente orientato a regolare i rapporti tra il procedimento arbitrale ed il processo ordinario in termini di "competenza"*.

Si rileva, altresì, che ridetta clausola non può aderire al caso concreto.

Il giudizio, infatti, interveniva non ai fini della "*risoluzione delle controversie sorte tra condomini o tra questi e amministratore, e aventi per oggetto l'interpretazione e l'esecuzione pratica delle norme contenute nel Regolamento*", come previsto dallo stesso articolo.

Con il secondo motivo, gli appellanti lamentavano l'erronea qualificazione giuridica del manufatto oggetto di controversia attribuita dal ctu e fatta propria dal giudice con la sentenza gravata. Gli appellanti rilevano trattasi, invero, di "*pensilina a protezione dell'accesso all'alloggio dalle intemperie*" e non di tettoia.

Il motivo è infondato.





Sul punto, la Corte rileva, come riportato dallo stesso ctu, Ing. Gaetano De Cesare, nella relazione peritale, che la qualificazione giuridica del manufatto non incide sul procedimento di autorizzazione alla installazione dell'opera, il quale richiede sia l'approvazione dell'ente comunale, all'esito del relativo procedimento amministrativo, sia quella assembleare, alla prima precedente, nel rispetto delle norme stabilite dalla legge e dal Regolamento per la sua formazione.

Con il terzo ed ultimo motivo gli appellanti deducevano l'omessa valutazione da parte del giudice di *prime cure* dell'art. 24 del Regolamento, il quale stabilisce che: “*per deliberare cose di scarsa importanza o di speciale urgenza, la volontà dei condomini può manifestarsi anche in forma di referendum, sottoscrivendo, per approvazione o per dissenso, un foglio contenente l'oggetto da deliberare*”.

Il motivo è infondato.

L'art. 24 del Regolamento di condomino prevede una peculiare modalità di esteriorizzazione della volontà dei condomini, per via referendaria, stabilita espressamente e specificamente per deliberare circa questioni di *scarsa importanza* o di *speciale urgenza*, imponendo, da una parte, ai condomini stessi di manifestare la volontà all'interno di un foglio contenente l'assenso o il dissenso sull'oggetto della decisione e, dall'altra, all'amministratore di convocare, comunque, l'organo assembleare.

Orbene, se la doglianza del Desiderio, o meglio, nello specifico, la realizzazione dell'opera oggetto di causa, non configurano ipotesi rientranti nel concetto di “*scarsa importanza o di speciale urgenza*”, il foglio prodotto dal Condominio e utilizzato per dimostrare il regolare svolgimento della procedura referendaria non assolve alla funzione delineata dal Regolamento. Tale foglio, infatti, non solo è privo della data e della sottoscrizione del condomino richiedente l'autorizzazione (Costanzo Cosimo Damiano), ma pecca, altresì, dell'espresso dissenso o assenso da parte di tutti i condomini. Difatti, non possono assolvere a tale scopo le semplici firme apposte sul foglio, non qualificabili né in termini di assenso, né di dissenso, e, peraltro, apposte da parte di alcuni soltanto dei condomini della sola scala B.

Occorre rilevare, altresì, che ridetto articolo richiede la realizzazione di un'ulteriore condizione necessaria al perfezionamento dell'intera procedura referendaria, introducendo, così, un'ipotesi di *fattispecie* a formazione progressiva, non essendo a ciò sufficiente la “sola” raccolta delle firme.

Tale condizione, nel caso concreto non realizzata, è data dal rispetto delle maggioranze previste dall'art. 1136 del c.c, successivamente alla -regolare- convocazione dell'assemblea.





Inoltre, come previsto dalla stessa disposizione regolamentare, qualora l'oggetto della decisione verta su argomenti riguardanti *"un solo edificio"* è richiesta, da parte dell'amministratore di quell'edificio, la convocazione dell'assemblea nei modi e termini previsti *ex lege*.

Nel caso di specie, tali modi e termini non risultano rispettati né se si considera l'edificio come unico condominio, né se si ritiene che lo stesso sia diviso in due parti distinte (scala A e B), seppur priva di contestazione è la circostanza relativa alla sussistenza di un solo amministratore di condominio.

Ciò depone non solo per la non scindibilità dell'edificio e per la necessaria sottoscrizione del foglio da parte di tutti i condomini, sia della scala B, sia della scala A, ma, altresì, per la convocazione dell'assemblea e per il rispetto dei quorum deliberativi per come previsti e richiesti dalla legge.

Sulla validità dell'assemblea del 23.12.2013, tenutasi, secondo quanto dichiarato dai convenuti, a seguito di consultazione referendaria, nel rispetto dell'art. 24 del Regolamento condominiale -a conferma della progressività della formazione della fattispecie oggetto di esame-, occorre confermare quanto statuito dal Tribunale in primo grado, ossia la sua irregolare convocazione, sia in ordine al tempo (coincidente con lo stesso giorno della doglianza del sig. Desiderio), sia in ordine al numero dei condomini effettivamente presenti (solo 6 su 10), riferibili alla sola scala B, anche in violazione di quanto stabilito dal Regolamento all'art. 25, ove si legge che: *"l'assemblea non potrà, inoltre, deliberare se non risulta che tutti i condomini siano stati regolarmente invitati"*, senza riferimento alcuno ai soli condomini della scala A o B.

Su tale ultimo punto, quindi, gli odierni appellanti non hanno assolto all'onere probatorio concernente l'intervenuta e regolare convocazione di tutti i condomini -10- della scala B e della scala A, per un totale di 20 condomini, ai fini del rispetto sia di quanto disposto dall'art. 24 del Regolamento, che richiama l'art. 1136 del c.c., sia di quanto previsto dall'art. 25, n. 3, lett. c), del medesimo, che individua nella unanimità dei presenti il criterio di approvazione da adoperare, sia nella prima, sia nella seconda convocazione, per le delibere aventi ad oggetto la realizzazione di particolari modifiche.

In ordine al rispetto delle fasi e degli intervalli temporali previsti dalla legge per la regolare convocazione, costituzione e decisione in assemblea, necessari a definire l'attività assembleare, si rileva che l'assemblea del 23/12/2013 risulta anche essere la prima ed unica assemblea riunitasi e recante ordine del giorno: *"Discussione in merito alla tettoia in legno eseguita dal Sig. Costanzo Cosimo sulla scalinata"*, in contrasto con quanto riportato sul relativo verbale, ove si legge: *"seconda convocazione"*, quindi in violazione delle norme in materia. Inoltre, la Corte rileva che l'oggetto della discussione -ordine del giorno- riguarda





esclusivamente la tettoia in legno eseguita sulla -sola- scalinata, e non anche quella realizzata e installata sul pianerottolo dell'unità immobiliare del Costanzo.

Pertanto, sulla base di quanto dinanzi esposto, gli appelli devono essere rigettati, ed alla soccombenza segue la condanna degli appellanti al pagamento in favore del sig. Desiderio Antonio delle spese di questo grado di giudizio, liquidate in dispositivo.

Ciascun appellante dovrà, inoltre, versare anche l'ulteriore importo pari al contributo unificato, ai sensi del comma 1 *quater* dell'articolo 13 del testo unico approvato con il Dpr 30 maggio 2002 n.115, introdotto dall'art. 1 – comma 17 – della legge 24 dicembre 2012 n. 228.

**P.Q.M.**

La Corte di Appello di Bari, definitivamente pronunciando sugli appelli proposti dal sig. Costanzo Cosimo Damiano e dal Condominio di Via Generale del Vento n. 62, Scala B, in persona del legale rappresentante pro tempore, con separati atti di citazione notificati, rispettivamente, in data 02/04/2019 e 03/04/2019 nei confronti di Desiderio Antonio, avverso la sentenza del Tribunale di Trani n. 461/2019, ogni altra istanza, deduzione, ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. Rigetta gli appelli come sopra proposti da Costanzo Cosimo Damiano e dal Condominio di Via Generale del Vento n. 62, Scala B, in quanto infondati;
2. Condanna gli appellanti, Costanzo Cosimo Damiano e il Condominio di Via Generale del Vento n. 62, Scala B, in solido, al pagamento in favore dell'appellato delle spese di questo grado di giudizio, che liquida in complessivi euro 6.615,00, ciascuno, oltre accessori come per legge.
3. Dichiarà gli appellanti tenuti a pagare all'Erario l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Bari, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile in data 13.07.2022.

Il Presidente estensore  
Dott. Michele Ancona

