

**N. R.G. 13823/2013**

Oggi 14-10-2014 ore 9,25 avanti alla dott.ssa Neri sono presenti per l'attore l'avv. Fabrizio Marescotti in sostituzione dell'avv. Andrea Montanari e per il convenuto l'avv. [REDACTED]

L'avv. Marescotti precisa le conclusioni come da foglio che deposita; deposita nota spese.

L'avv. [REDACTED] precisa le conclusioni come da comparsa di costituzione e risposta.

I difensori discutono la causa.

Il Giudice decide come da dispositivo e motivazione di cui dà lettura e che si allega a far parte integrante del presente verbale.

**N. R.G. 13823/2013**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA  
TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesca Neri  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **13823/2013** promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. MONTANARI ANDREA e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA RUBBIANI N.2 BOLOGNA presso il difensore avv. MONTANARI ANDREA  
ATTORE/I

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] N. [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]  
CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno così concluso: parte attrice come da foglio a far parte integrante del verbale di udienza odierna; parte convenuta come da comparsa di costituzione e risposta.

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



L'interesse alla presente impugnazione da parte dell'attore palesemente sussiste e consiste nella circostanza di aver espresso voto contrario alla delibera oggetto dell'impugnazione medesima; l'attore è altresì comproprietario del [REDACTED] come emerge dai doc.ti 1 e 12 fasc.att.

Nel merito, si ritiene che non sia necessario integrare il contraddittorio, in quanto correttamente, trattandosi di impugnativa di delibera dell'assemblea condominiale, l'attore ha citato il condominio in persona dell'amministratore.

Nemmeno si ritiene necessario rimettere la causa in istruttoria, in quanto emerge chiaramente, anche senza considerare i documenti prodotti dal convenuto con memoria conclusiva autorizzata, la sussistenza di un supercondominio, che ha ad oggetto il [REDACTED] in quanto viale di accesso comune, quantomeno, alle proprietà [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]

In particolare, la comproprietà in capo a [REDACTED] emerge dal rogito notarile in data 21-10-1947 allegato al doc. 1 fasc. att.; da tale documento emerge altresì l'avvenuta registrazione, da parte dell'originaria proprietaria, di un regolamento del condominio [REDACTED] distinto nel nuovo catasto ai fogli [REDACTED] coi numeri [REDACTED] sub [REDACTED] e [REDACTED]; con tale rogito veniva altresì trasferito il diritto alla comunione del mappale [REDACTED], definito "accesso comune e cioè soppresso vicolo [REDACTED]"; trattandosi di un vicolo che dà accesso anche alle cantine del condominio, è logico supporre, e tale supposizione è confermata dalla documentazione prodotta dal condominio con la memoria conclusiva autorizzata, che l'originaria proprietaria abbia trasferito il diritto alla comunione sul suddetto vicolo anche agli acquirenti di altre unità immobiliari del condominio, se non a tutti gli odierni condomini..

Trattandosi il suddetto vicolo di un bene destinato per sua natura a rimanere accessorio e comune alle proprietà [REDACTED], [REDACTED] e altri condomini del condominio di [REDACTED] (se non a tutti), ne deriva l'applicabilità non della disciplina della comunione, bensì della disciplina del supercondominio, (Cass. 19939 del 2012, 17332/2011, 8066/05, 4973/07, 6175/09).

Pertanto, la delibera impugnata è nulla in quanto l'assemblea ha deliberato su un oggetto che era in realtà di competenza dell'assemblea del supercondominio.



Non hanno rilievo le manifestazioni di consenso fatte pervenire da soggetti che non erano stati convocati, né erano presenti, all'assemblea, risultando violato il principio della collegialità della deliberazione e risultando comunque impossibile la verifica del raggiungimento dei quorum necessari per l'approvazione (Cass. 9130/93, 4531/03, 6366/91).

Pertanto, la delibera va dichiarata nulla e il condominio va condannato alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attore, così come liquidate in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- Dichiarare la nullità del punto 3 della delibera impugnata;
- Condanna il convenuto a rifondere all'attore le spese del presente giudizio che si liquidano in euro 468,00 per spese vive, euro 4.700,00 per compensi, oltre spese generali e accessori come per legge.

Bologna, 14 ottobre 2014

Il Giudice  
dott. Francesca Neri

