

2/2025



***TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO***

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Annalisa Giusti, applicata ex art 3 DL 117/25, a seguito del provvedimento con cui è stata disposta la trattazione scritta, a norma dell'art. 127 ter c.p.c., prende atto che i difensori hanno depositato note scritte, contenenti le istanze e conclusioni, da intendersi qui integralmente richiamate.

All'esito dell'udienza di discussione, sostituita dalla trattazione scritta, si deposita a definizione del giudizio sentenza ex art. 281 sexies c.p.c.

Si comunichi alle parti.

Belluno, 13.1.2026

Il Giudice

Dott.ssa Annalisa Giusti



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI BELLUNO**

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Annalisa Giusti, applicata ex art 3 DL 117/25, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. 2/25 promossa da:

*Parte\_1* (C.F.: *C.F.\_1* , nato a Napoli il [REDACTED] ,  
imprenditore, residente in Roma, Via [REDACTED] – 00197, rappresentato e difeso,  
come da procura in calce, dall'avv. [REDACTED] [REDACTED]

RICORRENTE

Contro

*Controparte\_1* (C.F. Partita Iva n. *P.IVA\_1* ) di Cortina  
d'Ampezzo, il cui Amministratore pro tempore è la [REDACTED]  
*Controparte\_2* (C.F. Partita Iva n. *P.IVA\_2* ), rappresentato  
e difeso dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

RESISTENTE

*CP\_3* (c.f. e p.iva *P.IVA\_3* ) (d'ora innanzi anche la Società), in  
persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore*, sig. *CP\_4*  
[REDACTED] con sede legale in 32036 Sedico (BL), via [REDACTED] , difesa e  
rappresentata dall'avv. [REDACTED] [REDACTED]

INTERVENUTA

## **CONCLUSIONI:**

### **Per il ricorrente:**

"accertare e dichiarare la nullità del deliberato assembleare di cui al punto 1 o.d.g. del verbale di assemblea straordinaria del 26 marzo 2024 avente ad oggetto Prevenzione Incendi garage, ratifica incarico professionale all'ing. CP\_5 di Belluno per redazione progetto per individuare i lavori da eseguire per ottenere il certificato di prevenzione incendi dei garages interrati, criterio di distribuzione della spesa, sia dell'incarico professionale, sia dei necessari lavori, per i motivi I) e II) sopra dedotti;

-condannare controparte al pagamento delle spese di lite."

### **Per il CP\_I resistente:**

"in via preliminare sia accertata e dichiarata la nullità e/o l'inammissibilità e/o l'improcedibilità della causa de qua per violazione del D.L. n. 69/2013 e dall'art. 7, comma I, Lett. C n.1 D.Lgs. n.149/2022;

sempre in via preliminare: sia accertata e dichiarata la violazione del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. per l'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale e conseguentemente sia accertata e dichiarata la nullità e/o l'inesistenza e/o l'inefficacia del ricorso ex articolo 1137 c.c.;

ulteriormente in via preliminare: sia disposta l'integrazione del contraddittorio ex art. 102 c.p.c. nei confronti di tutti i proprietari condomini del CP\_I [...];

nel merito: sia respinta ogni avversa domanda perché infondata in fatto e in diritto e comunque non provata;

in ogni caso: anticipazioni, spese, diritti, onorari, oltre 4% C.A. e I.V.A, totalmente rifuise."

### **Per l'intervenuta:**

"voglia il Tribunale adito, ogni contraria istanza e deduzione disattesa:

- in via preliminare: accertare e dichiarare la nullità e/o l'inammissibilità e/o l'improcedibilità della causa de qua per violazione del D.L. n. 69/2013 e dall'art. 7, comma I, Lett. C n. 1 D.Lgs. n. 149/2022;
- sempre in via preliminare: sia accertata e dichiarata la violazione del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 C.C. per l'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale e conseguentemente sia accertata e dichiarata la nullità e/o l'inesistenza e/o l'inefficacia del ricorso ex art. 1137 C.C.;
- nel merito: sia respinta ogni avversa domanda perché infondata in fatto e in diritto e comunque non provata;
- in ogni caso: anticipazioni, spese, diritti, onorari oltre 4% C.A. e IVA totalmente rifiutati

### **FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto ricorso ex art. 281 decies e ss. c.p.c. il Signor *Parte\_1*, proprietario di un appartamento presso il *Controparte\_1* di Cortina d'Ampezzo, conveniva in giudizio il predetto condominio, chiedendo dichiararsi la nullità del deliberato di cui al punto 1 o.d.g. del verbale di assemblea straordinaria del 26 marzo 2024, avente ad oggetto Prevenzione Incendi garage, ratifica incarico professionale all'ing. *CP\_5* di Belluno per redazione progetto per individuare i lavori da eseguire per ottenere il certificato di prevenzione incendi dei garages interrati, criterio di distribuzione della spesa, sia dell'incarico professionale, sia dei necessari lavori.

A fondamento della domanda, deduceva, in sintesi e quanto di interesse, che:

- la delibera era nulla per illiceità ed impossibilità materiale dell'oggetto, atteso che il contratto di vincolo tavolare del 12 gennaio 1971 dispone che l'autorimessa ricavata nel piano interrato della p. ed. 2309 – *Controparte\_1* – ha una consistenza di soli nove (9) box per autovetture e relativa area di manovra, di talchè la delibera nella parte in cui disponeva per una consistenza superiore a nove (9) box auto, era nullo per oggetto non solo impossibile, data la consistenza tavolare dell'autorimessa, ma anche illecita, incidendo sull'agibilità del

fabbricato, basata su nove (9) box auto e quindi sugli interessi pubblici e privati alla sicurezza dei condomini, ma anche dei terzi,

- nullità della delibera in quanto era stata ammessa al voto la condomina [...] CP\_3 che, invece, non aveva diritto a votare, atteso che la Società non sarebbe titolare di box auto (ma di magazzini) e per tale ragione non avrebbe potuto *“partecipare al voto sul progetto di adeguamento dei garages nell’asserita qualità di condomina titolare di box (auto)”*.

Si costituiva il CP\_1 che, in via preliminare, eccepiva l'inammissibilità, l'improcedibilità della presente azione per violazione del D.L. n.69/2013 e dall'art. 7/1 Lett. C n.1 D.Lgs. n.149/2022, atteso che la mediazione non è stata presentata presso un Organismo di Mediazione nel circondario del Tribunale di Belluno, ma presso la Contr con sede a Roma, con violazione della regola sulla competenza territoriale.

Sempre in via preliminare eccepiva l'inammissibilità del ricorso per violazione dell'articolo 1137 c.c. nella parte in cui prevede che l'impugnazione delle deliberazioni assembleari debba essere proposta entro il termine perentorio di trenta giorni, nonché la violazione al contraddittorio, dovendo essere evocati in giudizio tutti i condomini, chiedendo, in ogni caso, nel merito il rigetto della domanda.

Interveniva in giudizio CP\_3 che aderiva alle eccezioni preliminari sollevate dal CP\_1 resistente, chiedendo il rigetto della domanda.

Il procedimento, dopo la trattazione ed in assenza di istruttoria orale, assegnato allo scrivente magistrato, giungeva all'udienza in data 7.1.2026, nel corso della quale le parti, mediante note di trattazione scritta, precisavano le conclusioni e discutevano la causa ex art 281 sexies cpc.

Esaminando, innanzitutto, l'eccezione preliminare afferente alla mancata corretta insaturazione della mediazione per aver adito un organismo territorialmente incompetente, deve rilevarsi che, secondo l'articolo 4 del D.Lgs. 28/2010, modificato più volte fino alla riforma Cartabia del 2023, la competenza territoriale segue i criteri del codice di procedura civile, garantendo coerenza con

il foro giudiziario, con la conseguenza che l'istanza di mediazione deve depositata presso un organismo di mediazione territorialmente competente che, come detto, a mente dell'art. 4 comma 1 D.lgs. 28/2010, coincide con la sede (legale o secondaria) dell'organismo di mediazione che si trova in qualsiasi comune del circondario del giudice territorialmente competente per la controversia.

Tuttavia, le parti in lite possono derogare alla competenza territoriale, atteso che, a mente dell'art. 4 comma 1 D.Lgs. 28/2010: *"La competenza dell'organismo è derogabile su accordo delle parti"*, accordo che il Tribunale reputa implicitamente raggiunto anche quando, come nel caso di specie, v'è partecipazione agli incontri di mediazione ed accettazione del regolamento e nulla viene eccepito dalle parti in detta sede, dovendosi, comunque, evidenziare che il ricorrente ha comprovato che l'Organismo di mediazione *Controparte\_7* adito ha stipulato, come consentito dal D.M. 180/2010, protocollo d'intesa con l'Organismo, con sede a Belluno, GEO-C.A.M.

Ne discende che la procedura di mediazione deve ritenersi correttamente instaurata.

Parimenti infondata è l'eccezione di inammissibilità del ricorso per tardività essendo stata depositata la domanda di mediazione in data 23.4.2024 e, quindi, nel termine di trenta giorni.

Passando all'esame del merito, la domanda proposta deve ritenersi infondata: invero, la terza intervenuta ha depositato in atti l'ordinanza n. 360 del 10.11.2025 (doc. 013) con cui le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione hanno dichiarato inammissibile il ricorso ex art. 111 Cost proposto dal *Pt\_1* avverso la sentenza n. 938/2024, emessa dal Consiglio di Stato, con la conseguenza che sussiste giudicato su quanto statuito con la sentenza del Consigli di Stato di Roma n. 938/2024 depositata il 30/01/2024.

Il ricorrente, invero, sostiene che l'oggetto della delibera sarebbe illecito per contrarietà con il contratto di vincolo tavolare del 12 gennaio 1971, atteso che, a suo dire, dall'atto di vincolo intavolato in favore del Comune di Cortina d'Ampezzo con l'atto n. 32579 del 12 gennaio 1971 si ricaverebbe un vincolo di destinazione a 9 box auto e che il superamento del numero dei 9 box, oltre a

violare le prescrizioni tavolari, minerebbe i presupposti della licenza di agibilità dell'intero fabbricato e, per l'effetto, delle singole unità immobiliari.

Ebbene, proprio, a tal riguardo, il Consiglio di Stato ha deciso, con pronuncia che ha acquisito efficacia di giudicato, ha stabilito che "dalla sua piana interpretazione letterale (dell'atto di vincolo n 32579 del 12 gennaio 1971 ndr), lo stesso vincolava semplicemente a non scendere al di sotto del numero minimo di 9 posti, imponendo al contempo di mantenere libera l'area di manovra.

Ne discende che il vincolo di intavolazione non precludeva la possibilità di ricavare ulteriori posti auto, modificando la destinazione d'uso dei magazzini e conformando l'area al rispetto della normativa antincendio. Ne discende che il vincolo di intavolazione non precludeva la possibilità di ricavare ulteriori posti auto, modificando la destinazione d'uso dei magazzini e conformando l'area al rispetto della normativa antincendio.

Conferma tale conclusione la circostanza che il **CP\_8** a più riprese (nel 1972, nel 1975, nel 1997 e nel 2008), ha assentito la modifica della destinazione d'uso, da magazzino ad autorimessa, delle porzioni di proprietà dapprima di **Pt\_2** e ora di **CP\_3**

Tutti i menzionati titoli edilizi evidenziano, infatti, la possibilità di aumentare la capienza di posti auto".

Ne discende che non sussiste alcuna nullità della delibera per illiceità dell'oggetto e che parimenti infondato è il secondo motivo di doglianza, atteso che **CP\_3** è, quindi, proprietaria di 6 garage all'interno dell'autorimessa interrata e che, pertanto, correttamente ha votato all'interno dell'assemblea.

Ne discende il rigetto del ricorso con ogni conseguenza in tema di spese di lite che liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza del ricorrente.

### **PQM**

Il tribunale di Belluno, definitivamente pronunciando nel giudizio 2/25, ogni ulteriore domanda ed eccezione assorbita e/o disattesa, così provvede:

rigetta il ricorso

condanna il ricorrente al pagamento delle spese di lite nei confronti del convenuto e dell'interventore, spese che liquida per ciascuno in euro 2300.00 per compensi oltre rimborso spese generali ed accessori di legge.

Belluno, 13.1.2026

Il Giudice

Dott.ssa Annalisa Giusti