

Trib. Bergamo 16 giugno 2021 n. 1189

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato alla controparte, ..., in qualità di proprietari di un appartamento all'interno del

Condominio ..., hanno adito il Tribunale di Bergamo al fine di ottenere:

- l'accertamento che lo zerbino posizionato sul pianerottolo comune del terzo piano da parte dei condomini ... impedisce il pieno esercizio del loro diritto di proprietà esclusiva;

- la condanna del Condominio, in persona del suo amministratore, a far cessare ogni limitazione al loro diritto di proprietà esclusiva.

A sostegno delle suddette domande, gli attori hanno evidenziato che lo zerbino posto davanti all'ingresso della abitazione dei condomini ... e ... impedisce, in ragione del rilevante spessore, l'apertura della porta di accesso alla soffitta di loro proprietà.

Il Condominio ... si è costituito in data 22 dicembre 2020 e ha eccepito: - l'incompetenza per materia del Tribunale; - il proprio difetto di legittimazione passiva; - l'infondatezza nel merito delle domande degli attori.

Senza svolgimento di attività istruttoria, all'udienza del 10 febbraio 2021, i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni e la causa, concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c., è passata in decisione.

Motivi della decisione

Innanzitutto, va disattesa l'eccezione di incompetenza per materia formulata dal Condominio convenuto.

In proposito, è utile rammentare che le controversie relative alle modalità d'uso dei servizi di condominio rientrano nella competenza dei giudici di pace, quando si tratti di riduzioni quantitative del diritto di godimento dei singoli condomini sulle parti comuni o di limiti quantitativi di esercizio delle facoltà comprese nel diritto di comunione, in proporzione delle rispettive quote (V. Cass. n. 21910/2016).

Nel caso di specie, gli attori hanno ravvisato, nella condotta dei condomini ... e, una limitazione del loro diritto di proprietà esclusiva e non una compromissione della possibilità di utilizzare le parti comuni condominiali.

Conseguentemente, dovendo tenersi in considerazione la prospettazione attorea, non ricorrono i presupposti per affermare la competenza del Giudice di Pace.

Sono invece meritevoli di accoglimento le deduzioni svolte dal Condominio in merito alla propria carenza di legittimazione passiva.

Ai sensi dell'art. 1131 c.c., *"l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti amministrativi che si riferiscono allo stesso oggetto"*.

Tra le azioni concernenti le parti comuni menzionate dall'art. 1131 c.c. non sono comprese quelle volte ad ottenere la cessazione degli effetti pregiudizievoli derivati, alle parti comuni o a quelle di proprietà esclusiva, dagli interventi effettuati, sulle parti comuni o su quelle di proprietà esclusiva, dai singoli condomini. In tal caso, infatti, la legittimazione passiva spetta esclusivamente agli autori degli interventi pregiudizievoli, mentre l'eventuale inerzia dell'amministratore potrà rilevare sul diverso piano della responsabilità professionale. L'amministratore è infatti legittimato, ai sensi dell'art. 1130 n. 4 c.c., ad agire in giudizio per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e, ove non assuma le iniziative necessarie, può essere chiamato a risponderne (per la ricostruzione che precede, si vedano Cass. n. 29905/2018, Cass. n. 8804/1993, Cass. n. 9629/1991).

Nel caso in discussione, la difesa di parte attrice ha dedotto che il posizionamento da parte dei condomini ... e ... di uno zerbino di grandi dimensioni sul pianerottolo comune del terzo piano dell'edificio condominiale pregiudica il diritto di proprietà esclusiva di ..., in quanto preclude ad essi l'accesso al locale mansarda attraverso la porta ivi collocata.

Va pertanto esclusa sia la legittimazione passiva sia la legittimazione attiva dell'amministratore: la prima perché il pregiudizio lamentato dagli attori ha origine estranea alle parti comuni, ma deriva dalla condotta di due condomini; la seconda perché la suddetta condotta, così come delineata, non pregiudica le parti comuni, ma la proprietà esclusiva degli attori.

Per tutte le considerazioni sin qui svolte, la domanda proposta da ... deve essere rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e sono poste a carico degli attori nella misura liquidata direttamente in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

- 1) Rigetta la domanda proposta dagli attori nei confronti del Condominio;
- 2) Condanna gli attori a rifondere in favore del Condominio convenuto le spese di lite, liquidate in euro 2.768,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario in misura pari al 15% dei compensi.

Così deciso in Bergamo il 14 giugno 2021 il Giudice

dott.ssa Silvia Russo