



n. 10205/2018 r.g.a.c.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Napoli

IV SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott. Pietro Lupi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa, in grado di appello, iscritta al n. 10205/2018 R.Gen.Aff.Cont.
assegnata in decisione all'udienza del 07/12/2021 con la fissazione dei termini
previsti dagli artt. 190 e 352 c.p.c. l'ultimo dei quali è scaduto il 28 febbraio
2022

TRA

[REDACTED]

rappresentate e difese in virtù di procura in calce all'atto di appello

- APPELLANTI

E

CONDOMINIO [REDACTED] NAPOLI, c.f.:

[REDACTED]





- APPELLATO

Oggetto: altri rapporti condominiali; appello avverso la sentenza n. 36795/17 (R.G: 55977/15), depositata in data 09.11.2017 del Giudice di Pace di Napoli.

Conclusioni: nelle note di trattazione scritta per l'udienza del 07/12/2021 le procuratrici delle appellanti *“si riportano all'atto introduttivo del presente giudizio di cui chiedono l'integrale accoglimento, con vittoria di spese e competenze da distarre al procuratore antistatario. In via preliminare ci si oppone all'eccezione di inammissibilità dell'appello in quanto infondata in fatto ed in diritto. Nessuna pronuncia secondo equità è stata richiesta dalle appellanti ai sensi dell'art. 114 cpc, così come emerge dalla lettura dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado. A ciò si aggiunga, come già precisato nel verbale di prima udienza, che la sentenza è stata appellata per violazione dei principi informatori della materia e costituzionali ai sensi dell'art. 339 c.p.c.. Nel caso di specie, infatti, il Giudice di prime cure non ha accertato né deliberato in merito alla violazione dedotta (diritto all'egual godimento del bene comune), rimettendo nuovamente le parti innanzi all'assemblea che chiamata a pronunciarsi più volte non ha mai deliberato alcunché, con compressione del diritto di difesa delle parti. Gli avvocati Assante e Lentini impugnano altresì le avverse conclusioni perché infondate in fatto ed in diritto ed insistono nell'accoglimento delle proprie pretese”.*

Il procuratore del Condominio, *“riportandosi a tutti i propri scritti difensivi depositati in forma cartacea ed impugnando tutte le avverse conclusioni richiede sin da ora assegnarsi la causa a sentenza con termini ex.*





art. 190 c.p.c.”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

L'appello è infondato.

██████████ proprietaria dell'appartamento ██████████
██████████ con
atto notificato in data 1° aprile 2015, convenivano in giudizio, innanzi al
Giudice di Pace di Napoli, il Condominio di ██████████, Napoli
per sentir accogliere nei suoi confronti le seguenti conclusioni: 1) accertare e
dichiarare la violazione del diritto delle istanti all'eguale godimento delle
parti comuni adibite a posti auto per i motivi esposti in atti; 2) per l'effetto
determinare l'esatta dimensione dei posti auto nonché la ripartizione degli
stessi tra i condomini; 3) condannare inoltre il Condominio di via
██████████ in persona del suo amministratore *p.t.* sig. ██████████ al
pagamento delle spese e competenze del presente giudizio da distrarre al
procuratore antistatario”.

In particolare, esponevano: - che già la dante causa della ██████████ aveva
nel 2014 denunciato che i posti auto presenti nell'area comune a ciò destinata
erano di dimensioni diverse tra loro; - che l'argomento fu posto all'ordine del
giorno 7 maggio 2014 non si raggiungeva il *quorum* necessario per deliberare;
- che successivamente la questione non è stata più posta all'ordine del giorno;
- di essere state costrette, preso atto dell'impossibilità di giungere ad una
determinazione dell'organo assembleare circa le dimensioni e utilizzo dei
posti auto condominiali, ad adire l'autorità giudiziaria.

Si costituiva il Condominio in persona dell'amministratore autorizzato
dall'assemblea del 29 aprile 2015 eccependo la carenza di legittimazione





passiva spettando questa a tutti i condomini, la prescrizione estintiva poiché gli stalli erano stati approvati con delibera del 16 ottobre 1973 e le linee apposte secondo le indicazioni della successiva assemblea dell'11 dicembre 1973 e da allora la situazione è rimasta invariata. Nel merito eccepiva l'infondatezza della domanda contestando la pretesa disparità di superficie dei posti assegnati.

Liberamente interrogati [REDACTED] l'amministratore del condominio, fallito il tentativo di un accordo e disattese le istanze istruttorie il Giudice di Pace invitava le parti a precisare le conclusioni e con la sentenza impugnata rigettava la domanda affermando che competeva unicamente all'assemblea stabilire le modalità di godimento del bene comune.

Avverso questa sentenza hanno proposto appello entrambe le attrici in primo grado sulla base dei seguenti motivi:

Con il primo motivo si sono dolute dell'errata valutazione del materiale probatorio e della mancata ammissione della prova testimoniale nonché della richiesta CTU dalle quali sarebbe emerso che il posto auto delle attrici era di dimensioni ridotte rispetto alla misura di 4,67 di profondità previsto dalla delibera del 7 ottobre 2004.

Con il secondo e articolato motivo hanno censurato quella parte della motivazione della sentenza con la quale il giudice ha affermato che ogni decisione in materia spettava all'assemblea mentre la domanda delle attrici era quella di "accertare e dichiarare la lesione del diritto delle istanti all'eguale godimento delle parti in comune adibite a posti auto".

Si è costituito il Condominio chiedendo il rigetto dell'appello perché infondato.





La sentenza di primo grado deve essere confermata.

L'appello è, comunque, tempestivo essendo stato proposto nel termine semestrale di cui all'art. 327 c.p.c..

Il secondo motivo deve essere esaminato preliminarmente perché è quello con il quale si critica la *ratio decidendi* della sentenza di primo grado.

████████████████████ hanno agito in giudizio lamentando l'utilizzo da anni di un posto auto di dimensioni ridotte rispetto ad altri posti auto a disposizione di altri condomini. Hanno, quindi, chiesto che fossero ridisegnati i posti auto assicurando il pari uso tra tutti i condomini.

È emerso dalla documentazione prodotta dal Condominio davanti al Giudice di Pace che questa assegnazione dei posti ai condomini fu deliberata da due assemblee del 1973. Con la prima del 16 ottobre 1973 si decise di destinare il suolo condominiale a parcheggio assicurando ad ogni condominio un posto auto con divieto, comunque, di occupare determinare aree che doveva essere lasciate sgombre. Con la seconda dell'11 dicembre 1973 fu approvata la cartina con il disegno degli stalli.

Successivamente, e sulla base sempre di quanto prodotto in giudizio dalle parti, la questione parcheggio fu portata in assemblea il 9 ottobre 2001 (*“la pitturazione delle delimitazioni degli stalli per sosta auto, come da allegato: preventivo ed approvazione spesa”*) senza che fosse adottata una delibera.

All'assemblea del 7 ottobre 2004 sul punto all'ordine del giorno relativo (*“ridisegnazione, riassegnazione e turnazione Posti Auto: discussione ed approvazione”*) l'assemblea deliberava che *“le misure degli stalli siano eguali per ciascun condomino nell'ambito dei posti 5-6-7-8, 22-23-24-25. 18-*





19-20-21 e 9-10 rispettivamente”. Il posto 6 è quello assegnato alla [REDACTED] che doveva, quindi, misurare, come chiarito nella successiva comunicazione dell’amministratore del 16 maggio 2006 mt. 4,67. Nella stessa comunicazione l’amministratore ammette che *“non fu dato corso alla delibera perché pacificamente i condomini interessati spostavano avanti o indietro le proprie auto a seconda della reciproca convenienza”*.

All’assemblea del 28 febbraio 2014 la questione della revisione degli stalli fu messa in discussione senza che si addivenisse ad una delibera. Così anche il 2 aprile ed il 7 maggio dello stesso anno.

L’amministratore, in sede di libero interrogato, ha dichiarato di aver posto la questione all’ordine del giorno anche nel 2012 e nel 2015 con analogo risultato. Così anche il 21.09.2016, già in corso di lite e nel tentativo di trovare una conciliazione tra le parti.

Osserva il tribunale, così come sostanzialmente affermato dal primo giudice, che il ruolo dell’autorità giudiziaria, riguardo alla previsione dell’art. 1102 c.c. secondo cui *“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché... non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”*, è un ruolo meramente interdittivo nel senso che l’intervento del giudice in sede contenziosa è limitato al sindacato di delibere o regolamenti impugnati o di attività materiali poste in essere dal singolo condomino che violino tale principio cardine in materia di comunione.

L’autorità giudiziaria in sede contenziosa non ha, pertanto, il potere di sostituirsi all’assemblea per accertare le difformità delle dimensioni degli stalli e, quindi, ridisegnarli, così come richiesto nell’atto di citazione di primo grado, ma può solo accertare, in sede di opposizione *ex art. 1137 c.c.*, che la





delibera o il regolamento impugnato con i quali siano stati disegnati è illegittimo perché viola l'art. 1102 c.c. oppure, in sede di lite tra singoli condomini, che il comportamento di uno specifico condomino che parcheggi la propria auto in modo da impedire il pari uso del condomino attore sia illecito con conseguente condanna del primo ad astenersi da tale comportamento.

Nel presente giudizio [REDACTED] hanno agito perché l'assemblea non deliberava sul punto della revisione degli stalli, sebbene la questione fosse posta all'ordine del giorno, ma non hanno impugnato delibere né hanno dedotto in lite e proposto nei confronti di singoli condomini comportamenti che violano il disposto dell'art. 1102 c.c..

In particolare, le attrici (e i loro dante causa) non hanno impugnato le delibere del 1973 alle quali, sulla base degli atti, devono farsi risalire le attuali dimensioni dei diversi stalli (e che, per pacifica giurisprudenza, ad es. Cass. 6573/2015, non hanno potuto riconoscere alcun diritto reale esclusivo su tali aree in favore degli assegnatari, non essendo tra l'altro essere state prese all'unanimità di tutti i condomini del fabbricato e non solo dei presenti) né la [REDACTED] ha ritenuto di adire questo tribunale, ai sensi dell'art. 1105, co. IV, c.c. e cioè in sede non contenziosa per far, quantomeno, eseguire la delibera mai attuata del 7 ottobre 2004 con la quale si disponeva che il suo posto fosse di dimensioni eguali quanto meno a quelli dei posti vicini, metri 4,67.

Alla luce di queste considerazioni che assorbono l'esame del secondo motivo, l'appello deve essere rigettato e la sentenza di primo grado confermata.

Alla soccombenza segue la condanna delle appellanti al pagamento





delle spese di lite che si liquidano in dispositivo ai sensi del DM 55/104 e succ. modifiche.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 1-*quater* dell'art. 13 del DPR 30.5.2002, n. 115, così come inserito dall' art. 1, comma 17, L. 24 dicembre 2012, n. 228 *“quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis. Il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso”*.

Pertanto, stante il rigetto integrale dell'appello, va dato atto della sussistenza dei presupposti per ritenere le appellanti tenute a versare, in solido tra loro, un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, quarta sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sull'appello, avverso la sentenza n. 36795/17 (R.G: 55977/15), depositata in data 09.11.2017 del Giudice di Pace di Napoli, proposto da [REDACTED] nei confronti del Condominio di [REDACTED], Napoli, con atto di citazione notificato il 7 aprile 2018, così provvede:

- 1) rigetta l'appello;
- 2) condanna le appellanti, in solido tra loro, al pagamento in favore del Condominio delle spese di lite che qui liquida in Euro 2.187,00 per compensi,





oltre rimborso spese generali (15% sui compensi), CPA ed Iva come per legge;

3) dà atto della sussistenza dei presupposti per ritenere l'appellante tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

Così deciso in Napoli, il 24/04/2022.

Il Giudice

(dott. Pietro Lupi)

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.

