

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Tribunale di Napoli IV SEZ. CIVILE** Il Giudice, dott. Pietro Lupi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA n 6782/2022**

TRA SR - ATTRICE E CONDOMINIO - CONVENUTO

**Oggetto: violazione regolamento condominiale.**

Conclusioni: nelle note per l'udienza a trattazione scritta del 22/02/2022 la procuratrice dell'attrice nel riportarsi all'atto introduttivo del giudizio, ai verbali di causa, alla prova escussa e a tutto quanto dedotto, prodotto, eccepito e provato ad oggi, conclude per l'accoglimento della domanda proponibile, procedibile e ammissibile in rito nonché pienamente provata per titoli e per testi nel merito. Conclude affinché l'On. Tribunale adito dichiari legittima l'azione proposta dall'Ing. RS nei confronti del Condominio convenuto. Per l'effetto dichiarare la responsabilità esclusiva del convenuto Condominio per la violazione dell'Art. 5 del richiamato Regolamento di Condominio, stante l'obbligo contrattuale del Condominio convenuto al rispetto delle norme contenute nel richiamato Regolamento Condominiale. Ordini di conseguenza al Condominio convenuto di predisporre un transennamento e/o una delimitazione dell'area antistante l'androne di ingresso al fabbricato condominiale che impedisca ai condomini e/o a terzi il parcheggio abusivo di veicoli. Per l'effetto condanni il Condominio convenuto al risarcimento di tutti i danni subiti dall'Ing. RS, ex art. 2059 c.c., stante la sussistenza di un concreto pregiudizio patito, per quella somma equitativa per la quale ci si rimette alla prudente discrezionalità dell'On. Tribunale adito. Condanni, altresì, il Condominio convenuto al pagamento delle spese, spese generali, diritti ed onorari del presente giudizio in favore del sottoscritto Avvocato per fatto anticipo e con attribuzione. Impugna le conclusioni formulate ex adverso in quanto destituite di ogni e qualsiasi fondamento sia nel rito che nel merito e ne chiede il totale rigetto;

il procuratore del condominio si riporta integralmente ai propri atti di causa ed alle conclusioni ivi rassegnate. Impugna nuovamente tutto quanto ex adverso eccepito e richiesto ed insiste per il rigetto della domanda attorea in quanto inammissibile, improponibile e infondata in punto di fatto e diritto, con vittoria di spese e competenze. Evidenzia la inattendibilità del teste SR, ascoltato in occasione della udienza dell'11.06.2021, visti i rapporti di parentela che lo legano all'attrice. In ogni caso, ribadisce come dalle stesse deposizioni dei testi indicati da controparte, nulla viene provato in merito ad una presunta ipotesi di responsabilità del condominio convenuto, su cui si fonda la

domanda avversa.

## **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Le domande sono infondate e devono essere rigettate.

RS ha convenuto in giudizio innanzi a questo Tribunale il Condominio esponendo: - di essere condomina in quanto proprietario di un appartamento al primo piano del fabbricato; - che lo spazio antistante l'androne d'ingresso alla Scala condominiale, adibito al carico e dallo scarico temporaneo e che pertanto dovrebbe essere sempre libero, viene invece perennemente occupato dalle auto in sosta sia di proprietà degli stessi condomini che di estranei al condominio stesso; - che è evidente il grave disagio che si viene a creare sia per il carico e lo scarico delle merci ma soprattutto nel caso di interventi di urgenza o di pronto soccorso; - che la responsabilità è addebitabile agli stessi condomini e all'amministratore del condominio Rag. PP per inosservanza di quanto disposto dal regolamento di condominio; - che a nulla sono valse i reiterati solleciti effettuati all'amministratore; - che in data 24 Febbraio 2017 a mezzo pec è stata inviata istanza di mediazione; - che il 26 Aprile 2017 è stato redatto dal mediatore verbale negativo per assenza della parte convenuta.

Tanto premesso la S ha chiesto: accertarsi e dichiararsi la responsabilità esclusiva del Convenuto Condominio per la violazione dell'Art. 5 del richiamato Regolamento di Condominio; - ritenersi e dichiararsi, altresì, l'obbligo contrattuale del Condominio convenuto al rispetto delle norme contenute nel Regolamento di Condominio; - adottarsi un transennamento dell'area antistante l'androne di ingresso al fabbricato condominiale con i criteri dettati dal CTU di cui si richiede la nomina; - condannarsi il Condominio convenuto al risarcimento di tutti i danni subiti dall'Ing. RS, ex art. 2059 c.c., stante la sussistenza di un concreto pregiudizio patito, ovvero di quella somma equitativa per la quale si rimette alla prudente discrezionalità dell'On. Tribunale adito, con vittoria di spese ed attribuzione al procuratore antistatario.

Si è tempestivamente costituito il Condominio eccependo la nullità della citazione per essere incomprensibili gli elementi costitutivi della pretesa, causa petendi e petitum, e l'improcedibilità della domanda per non avere l'amministratore mai ricevuta alcuna convocazione innanzi al mediatore così come non ha mai ricevuto il conseguente verbale. Nel merito ha contestato ogni pretesa perché infondata, evidenziando che la responsabilità è al più dei condomini e dei terzi che parcheggerebbero, ed ha concluso per il rigetto della domanda con vittoria di spese ed attribuzione al procuratore antistatario.

Concessi i termini di cui all'art. 183, co. VI, c.p.c. ed escussi testimoni la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 22 febbraio 2022 ed in quella sede assegnata in decisione con i termini di legge.

La domanda, come anticipato, è infondata.

L'eccezione di nullità dell'atto di citazione è infondata considerato dalla lettura dell'atto di citazione si evince bene la pretesa dell'attrice: la stessa ha dedotto una responsabilità contrattuale del Condominio per non avere fatto rispettare il divieto di parcheggio innanzi all'androne previsto dall'art. 5 del Regolamento condominiale.

Anche l'eccezione di improcedibilità della domanda perché la convocazione innanzi al mediatore non sarebbe stata ritualmente recapitata è infondata. Invero, la circostanza che la comunicazione si sia perfezionata per compiuta giacenza, come si rileva dalla lettura del verbale negativo, induce a presumere che l'agente postale abbia trovato presso il Condominio un luogo a disposizione dell'amministratore ed una cassetta postale nella quale inserire l'avviso di giacenza, in caso contrario avrebbe dato atto dell'irreperibilità assoluta del destinatario. Spettava al Condominio fornire al riguardo la prova contraria per vincere questa presunzione.

Nel merito la domanda è infondata.

Si riporta qui di seguito, adattandola al caso in esame, la motivazione dell'ordinanza n. 35315/2021 della Corte di Cassazione che riguarda un caso analogo.

L'assunto secondo cui l'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma n. 1, cod. civ.), è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condomino, non significa affatto che, al contrario, sussista la legittimazione passiva del condominio, rappresentato in giudizio dall'amministratore ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ., in ordine alla pretesa del singolo rivolta ad accertare le violazioni regolamentari perpetrate da altri partecipanti ed ad ottenere una conseguente condanna risarcitoria del condominio stesso. La finalità dell'art. 1131, secondo comma, cod. civ. è quella di facilitare i terzi nell'evocazione in giudizio di un condominio, consentendo loro di notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini, i quali restano però parti sostanziali e perciò reali destinatari degli effetti della sentenza. Non vi è ragione, esplicitata dall'attrice, per cui tutti i partecipanti al condominio, convenuti avvalendosi della rappresentanza dell'amministratore, debbano rispondere anche in sede risarcitoria delle violazioni del regolamento condominiale poste in essere da singoli partecipanti trasgressori in danno di altri (arg. da Cass. Sez. 2, 16/02/2004, n. 2943).

Dall'omesso adempimento dell'obbligo dell'amministratore di curare l'osservanza del regolamento di condominio ex art. 1130, primo comma n. 1, cod. civ. non ridonda, invero, alcuna automatica responsabilità ricadente nella sfera giuridica dell'intero condominio. L'amministratore, piuttosto, è responsabile nei confronti dei condomini per i danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. Nel presente giudizio non risulta dedotta neppure una responsabilità del condominio per il fatto illecito

dell'amministratore ai sensi dell'art. 2049 c.c..

Invero, la S ha agito nei confronti del Condominio, e, quindi, non nei confronti dell'amministratore in proprio e per una responsabilità specifica di quest'ultimo, deducendo la violazione da parte di altri condomini e di terzi del divieto regolamentare di parcheggio innanzi all'androne. L'azione così formulata andava, quindi, proposta nei confronti dei singoli condomini che violavano il regolamento o che consentivano agli ospiti di violarlo e non nei confronti del Condominio in qualità di ente di gestione che rappresenta tutti i condomini.

Deve, quindi, essere dichiarato il difetto di titolarità passiva del Condominio nel rapporto dedotto in giudizio.

Non compete poi al tribunale in sede contenziosa disciplinare della zona antistante l'androne. Questa è una competenza esclusiva dell'assemblea condominiale per la quale è previsto un intervento sussidiario dell'autorità giudiziaria solo nei casi e nei modi di cui all'ultimo comma dell'art. 1105 c.c., cioè in sede di volontaria giurisdizione.

Il Condominio, evocato comunque in giudizio, è stato legittimamente rappresentato dall'amministratore il quale, trattandosi di controversia che riguarda l'amministrazione dei beni comuni, aveva il potere di nominare avvocati per la difesa senza necessità di preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Consegue, pertanto, al rigetto delle domande la condanna dell'attrice al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio, spese che si liquidano in dispositivo ai sensi del DM 55/2014 con distrazione in favore del procuratore antistatario del Condominio.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Napoli, quarta sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da SR nei confronti del Condominio, con atto di citazione notificato in data 8 giugno 2017, così provvede:

- 1) rigetta la domanda;
- 2) condanna SR al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio convenuto, spese che qui si liquidano in € 3.800,00 per compensi, oltre rimborso spese generali (15% sui compensi), CPA ed IVA come per legge, con attribuzione al procuratore antistatario.

Così deciso in Napoli, il 4 luglio 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.

