

Sentenza n. 2032/2022 pubbl. il 28/07/2022

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Brescia

Terza Sezione

Il Giudice Onorario del Tribunale di Brescia, dott. Antonio Cocchia ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 7115/2019 R.G. promossa da:

VG, VM, VE, VC e V I con il patrocinio

ATTORI

contro:

CONDOMINIO A

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Parte attrice ha così concluso: I) PRELIMINARMENTE, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del 5/03/2019 relativamente al punto 5; II) NEL MERITO, per tutti i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 5/03/2019 relativamente al punto 5 adottata dal Condominio Europa A, relativamente al punto 5) condannando il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge. In via istruttoria, si chiede ammettersi i mezzi di prova orali dedotti e non ammessi.

Parte convenuta ha così concluso: IN VIA PRINCIPALE, Rigettare tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto ed in diritto. Spese e competenze del presente giudizio rifuse.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Gli odierni attori hanno impugnato la delibera assembleare del 5/03/2019 il Condominio con espresso riferimento al punto 5), con atto introduttivo ritualmente notificato in data 13/05/2019. Il Condominio convenuto si è tempestivamente costituito resistendo alle domande avversarie. Concessi i termini ex art. 183 VI° comma c.p.c., il Presidente di Sezione per esigenze di ruolo ha assegnato un nuovo giudicante, il quale, ritenendo superflua l'escussione dei testi, ha fissato

l'udienza alla data del 31/01/2022 per precisazione conclusioni ed ha trattenuto la causa in decisione concedendo termini di legge per il deposito di memoria conclusionale e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la delibera impugnata del 5/03/2019 il Condominio A ha deliberato in capo ai soli condomini del Condominio A : - sanzioni in caso di occupazione abusiva del cortile; - installazioni di telecamere per sorvegliare su eventuali condotte vietate attuate in cortile; - obblighi a capo dei condomini A di tenere puliti il cortile.

La difesa attrice assume che il cortile in oggetto è in comune e viene parimenti utilizzato dal Condominio B, di guisa che eventuali comportamenti scorretti di questi ultimi condòmini potrebbero giustificare l'applicazione delle sanzioni approvate, col rischio di sanzionare ingiustamente i condòmini del Condominio A o di non poter sanzionare i trasgressori del Condominio B.

Inoltre, la difesa attrice evidenzia come l'installazione di telecamere, che inquadrino il cortile comune, sia stata autorizzata solo dal Condominio A, ma potrebbe integrare violazioni della privacy in danno dei condòmini del Condominio B, i quali nulla hanno statuito per l'installazione di telecamere.

La difesa del Condominio convenuto, invece, ribadisce la legittimità della propria deliberazione, in linea con le norme di igiene e buona convivenza, assumendo che con riferimento alle telecamere è sicuramente auspicabile un accordo con il Condominio B, ma la circostanza non è da considerarsi strettamente necessaria. Orbene, il punto 5) dell'impugnata delibera condominiale del 05/03/2019 prevede l'inserimento di sanzioni per chi non rispetta il regolamento condominiale e sporchi il cortile comune, disponendo che le telecamere, già presenti nel condominio, possano essere utilizzate per verificare le violazioni del regolamento condominiale. Pertanto, le doglianze concernenti l'eventuale violazione della privacy dei condòmini del Condominio B esulano dal presente giudizio, non essendo state installate le telecamere a seguito dell'impugnata delibera.

Ciò in quanto, in parte è implicita la funzione di controllo riferita all'installazione di telecamere su parti comuni, ma, comunque, anche valorizzando l'attuale espressa funzione di controllo attribuita alle telecamere in oggetto con la delibera impugnata, non si potrebbe comunque addivenire all'irrogazione di sanzioni nei confronti di soggetti diversi dai condòmini del Condomini A.

Si esamina ora la doglianza concernente l'applicazione di sanzioni ai condòmini del Condominio A con il rischio di attribuire loro comportamenti colpevoli da parte dei condòmini del Condominio B, i quali, invece, non avendo approvato nulla di simile potrebbero realizzare i suddetti disdicevoli comportamenti senza rischiare alcuna sanzione.

La giurisprudenza ha avuto modo di statuire che l'amministratore, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio ex art. 1130 c.c., è legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condòmino, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare e, inoltre, ha la facoltà di irrogare ai propri condòmini una sanzione pecuniaria, qualora ciò sia previsto dal regolamento, ai sensi dell'art. 70 disp. att. c.c. (Cass. civ., 26 giugno 2006, n. 14735).

L'organo di amministrazione condominiale ha il compito di accertare l'infrazione a carico del singolo condòmino e condannarlo al pagamento della somma, mentre al condòmino sanzionato spetta, inoltre, il ricorso all'assemblea o all'autorità giudiziaria quando ritenga che la sanzione gli sia stata ingiustificatamente applicata.

Sotto questo profilo, la riforma ha fatto chiarezza affermando *expressis verbis* che l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Tuttavia, la sanzione non è applicabile né ai conduttori, né tanto meno a soggetti estranei al condominio. Infatti, la giurisprudenza di legittimità ha precisato che la sanzione in parola, attesa la sua natura eccezionale di c.d. pena privata avente come destinatari i condòmini, non è applicabile nei confronti dei conduttori delle unità immobiliari in proprietà esclusiva, i quali, benché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio, rimangono tuttavia estranei all'organizzazione condominiale (Cass. civ., 17 ottobre 1995, n. 10837).

A maggior ragione, nel caso di specie, eventuali trasgressioni operate dai condòmini del Condominio B, ovvero da qualsiasi soggetto estraneo al Condominio A, non potrebbero comunque essere raggiunte da alcuna sanzione da parte dell'amministratore del condominio convenuto, privo di qualsivoglia potere di sanzione terzi ed estranei per eventuali violazioni del proprio regolamento condominiale.

E' pacifico infatti che il regolamento è una sorta di statuto interno al condominio

che disciplina vari aspetti della vita comune, di natura regolamentare o contrattuale, ma che non spiega alcuna efficacia nei confronti di soggetti estranei al condominio. Qualora parte attrice voglia richiedere l'eliminazione delle telecamere che inquadrano il cortile comune anche al Condominio B, per i motivi già esposti in questa sede, dovrà farne apposita richiesta da sottoporre all'esame dell'assemblea condominiale, eventualmente, impugnandola in caso di diniego. Pertanto, le domande di parte attrice non possono trovare accoglimento. Infine, con riferimento alla statuizione sulle spese, non si può non evidenziare come sarebbe stato indubbiamente più opportuno coinvolgere anche il Condominio B nelle statuizioni sulla gestione del cortile comune ad entrambi i condomini, onde fugare i dubbi sulla disparità di trattamento tra i due condomini, così come sull'equivoco di poter sanzionare i soggetti responsabili di imbrattare il cortile comune, sollevate da parte attrice sono sicuramente rilevanti e meritevoli di approfondimenti assembleari, anche se non tali da incidere sulla validità della delibera impugnata. Per questi motivi, si ritiene che ai sensi dell'art. 92 c.p.c. sussistano giusti motivi per compensare le spese legali.

P.Q.M.

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

Rigetta le domande di parte attrice e compensa interamente le spese di lite.

Così deciso in data 27 luglio 2022 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Brescia.

il Giudice

Dott. Antonio Cocchia