Tribunale Ordinario di Trento

Contenzioso Ordinario

CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Erica Fiorini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. …del ruolo generale degli affari civili contenziosi per l'anno 2020 promossa

da

B.P., rappresentata e difesa dall' Avv…., elettivamente domiciliata presso il suo studio in Trento Via…, giusta delega in calce all'atto di citazione ritualmente notificato

PARTE ATTRICE

contro

M.A., G.B., M.B. e F.D., rappresentati e difesi dall'Avv…., elettivamente domiciliati nello studio dello stesso in Trento Via…, giusta delega allegata alla comparsa di costituzione e risposta

PARTE CONVENUTA

In punto: impugnazione delibera assembleare d.d. 16.12.2019

Svolgimento del processo

Con atto di citazione d.d.4.2.2020, ritualmente notificato, la sig.ra B.P., assumendo di essere proprietaria della p.m.2 (appartamento) e comproprietaria della p.m.3 della p.ed. 680 in C.C. Siror, costituita, quest'ultima, al piano primo da andito, soffitta, ripostiglio cantina denominata "camera del sasso", riferiva di essere stata invitata formalmente a partecipare all'assemblea dei comproprietari della citata p.m.3, ex art. 1105 co.2 c.c., per il 16.12.2019, e, conseguentemente,

ritenendo di impugnare la delibera assunta in pari data, evocava, avanti il Tribunale di Trento, i sig.ri A.M., B.G., B.M. e D.F., quali comproprietari, chiedendo, nel merito, di dichiarare nulla e/o annullare la delibera de quo per violazione degli artt. 1102, 1105 e 1108 c.c. e artt. 66 e 67 dosp. Att. c.c.

Si costituivano ritualmente i convenuti, con comparsa di costituzione e risposta, chiedendo il rigetto delle domande formulate in quanto inammissibili e, comunque, infondate.

Alla prima udienza di comparizione d.d. 9.10.2020, pervenuta d'ufficio a seguito delle disposizioni in materia di emergenza sanitaria nel frattempo verificatasi, il giudice si riservava in ordine all'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera, poi respinta, concedendo con la medesima ordinanza i termini di cui all'art. 183 co.6 c.p.c., rinviando la causa all'udienza del 9.4.2021 per l'assunzione dei provvedimenti di cui all'art. 183 co.7 c.p.c..

Con ordinanza riservata d.d. 18.5.2021, il giudice, premessa la qualifica di eredi in capo ai convenuti M. e G.B. sin dal momento dell'apertura della successione ai sensi dell'art. 3 R.D. n. 499 del 1929, rigettava ogni istanza istruttoria formulata, compresa la richiesta di CTU, e, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 1.10.2021.

In tale data, precisate quindi, le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione, con la concessione dei termini massimi di legge per il deposito di comparse conclusionali e di repliche.

Motivi della decisione

L'azione svolta da parte attrice non può essere accolta e va, pertanto, respinta nei termini appresso argomentati.

Oggetto della presente vertenza è l'impugnazione da parte dell'attrice, sig.ra B.P., quale comproprietaria della p.m.3 della p.ed. 680 in…, costituita al piano primo oltre che da andito soffitta e ripostiglio, da una cantina denominata "camera del sasso" (vedasi doc.1 fasc. att.), della delibera assembleare assunta in data 16.12.2019 con il seguente odg: 1 "ratifica conduzione storica dello spazio p.m.3 denominata "camera del sasso" piano primo e 2 ratifica concessione in uso proiezione parziale nicchia doccia della p.m.6 (M.D.A.) sulla parte non calpestabile del locale denominato "camera del sasso" al primo piano".

Prima di procedere con l'esame, nel merito, della delibera, si deve, ancora una volta, esaminare l'eccezione, sollevata e ribadita in tutti gli atti difensivi da parte attrice, circa la carenza di legittimazione in capo ai sig.ri M. e G.B., di convocare l'assemblea, così come di parteciparvi e votare validamente, per il tramite del loro delegato, in quanto non avrebbero avuto alcun titolo, quali eredi della madre sig.ra V.O. alla quale risultava allibrata la comproprietà della p.m.3 della p.ed. 680 C.C. Siror.

Analizzando ora la legge tavolare si osserva che l'art. 2 del R.D. n. 499 del 1929 statuisce che *"a modificazione di quanto è disposto nel codice civile italiano, il diritto di proprietà e gli altri diritti reali sui beni immobili non si acquistano per atto tra vivi se non con la iscrizione del diritto nel Libro Fondiario*" da ciò derivando il corollario secondo il quale costituisce pubblicità costituiva l'iscrizione nel libro

fondiario per i diritti sui beni immobili per atto tra vivi e, a fortiori, che ciò non vale per i trasferimenti *mortis causa*.

Ed ancora, ai sensi del disposto di cui all'art. 3 del suddetto R.D. l'erede deve ritenersi tale sin dal momento dell'apertura della successione dovendo, nell'ipotesi in cui intenda disporre dei diritti successori far "*iscrivere il trasferimento a suo nome nel libro fondiario*", mentre il ricorso volto all'emissione del certificato di eredità "*non soggiace a termini particolari*".

Quanto al fatto che l'appartamento fosse oggetto di legato da parte della nonna, sig.ra V.O., a favore del nipote B.N., si evidenzia che il legato *de quo* riguardava solo l'appartamento identificato con la p.m.1 della p.ed.680 e non anche la quota di comproprietà nella misura di 2/6 della p.m.3 della p.ed.680 avendo testualmente scritto, la de cuius, nel proprio testamento "*è mio desiderio che …la nuda proprietà dell'appartamento vada a mio nipote N.*", avendo peraltro, le due particelle, la p.m.1 e la p.m.3, ciascuna una propria rilevanza patrimoniale, una propria descrizione ed identificazione, non potendo la p.m.3 considerarsi pertinenza della p.m.1. Oltre a ciò, è documentalmente provato che B.N. in data 26.1.2016 ha rinunciato al legato a suo favore (all. doc.5 parte convenuta).

Ai sensi dell'art. 649 c.c. l'acquisto del bene oggetto del legato avviene automaticamente a favore del legatario al momento dell'apertura della successione salvo che consti la rinuncia del beneficiario. Quanto alla forma della rinuncia, a differenza della rinuncia all'eredità che deve avvenire con una determinata sacralità, poichè diverge sia per l'oggetto che per la portata della rinunzia, nulla stabilisce il codice civile a tal proposito né la giurisprudenza, la quale ritiene che non sia necessaria alcuna forma poiché l'art. 649 c.c. non prescrive nulla al riguardo e quanto agli effetti, la rinunzia al legato elimina retroattivamente gli effetti dell'acquisto già prodottisi in favore del legatario.

Da quanto argomentato ne discende la legittimazione in capo agli odierni convenuti circa la convocazione dell'assemblea come disposto dall'art. 1105 c.c. oltre che alla loro valida partecipazione.

A ciò si aggiunga anche che l'art. 1105 c.c. non prevede alcun quorum per la convocazione dell'assemblea e l'unico requisito richiesto è dato dal fatto che tutti i compartecipi devono essere preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione, circostanza questa non contestata da alcuno.

Con riferimento poi all'asserita violazione del disposto di cui agli art. 66 e 67 disp. Att. c.c., come evidenziato da parte attrice, si osserva che l'assemblea di data 16.12.2019 non era l'assemblea del condominio…, bensì l'assemblea dei comunisti della sola p.m.3 della p,.ed. 680 con la conseguenza che al caso di specie non possono e non devono trovare applicazione le disposizioni codicistiche in materia di condominio, così come dispone l'art. 1139 c.c. intitolato "rinvio alle norme sulla comunione", quale norma di chiusura della disciplina codicistica in materia di condomino.

Quanto alla partecipazione dell'Ing. L.M., privo di titolo tale da giustificare la sua presenza in assemblea, si concorda con l'argomentazione di parte attrice secondo la quale egli con la precedente delibera della comunione d.d. 6.11.2019 era stato nominato quale amministratore con uno scopo precipuamente indicato in essa.

E’ documentalmente provato, all'uopo, che i poteri di rappresentanza dell'Ing. M. sono stati dall'assemblea limitati al compimento delle "pratiche amministrative ed edilizie nonché per la stipula di contratti con professionisti ed imprese", con la conseguenza che non sussisteva in capo allo stesso la legittimazione a partecipare all'assemblea d.d. 16.12.2019.

Ciò posto, tuttavia, non v'è chi non veda che egli non ha fattivamente operato alla formazione della volontà assembleare e, pertanto, irrilevante la sua partecipazione ai fini della validità della delibera. Analizzando, ora, il merito dell'impugnazione, e quindi della delibera, quanto al punto 1, ovvero quello secondo cui "i presenti nulla hanno da abiettare in ordine all'utilizzo, come avvenuto sino ad oggi, della camera del sasso, utilizzo che non impedisce ad alcuno dei comproprietari di farne pari uso ", si rileva che nessuna delibera è stata assunta in senso proprio e, pertanto, tanquam non esset la doglianza attorea.

Peraltro, si evidenzia, da un lato, la presenza tra i partecipanti all'assemblea, anche dell'attrice che nulla ha eccepito in ordine all'uso della camera del sasso e, dall'altro, pur continuando a lamentare in atti un uso del locale de quo "invadente ed esclusivo" da parte dei sig.ri A. e D., alcuna prova ha dedotto né fornito a tal proposito.

Ne deriva che sotto tale profilo la delibera impugnata risulta legittima.

Diversa è l'argomentazione circa il punto 2 della delibera de quo laddove i comproprietari presenti hanno deliberato di "locare alla sig.ra M.D.A., proprietaria della p.m.6 della p.ed.680, la nicchia ricavata nella roccia facente parte della cantina camera del sasso per la durata di anni otto con tacito rinnovo alla scadenza per altri sei anni e così di seguito salvo disdetta".

All'uopo, parte attrice sostiene l'illegittimità della delibera poiché sarebbe stato approvato un atto di straordinaria amministrazione che per sua natura necessitava del consenso unanime dei comproprietari della p.m.3 ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1102 - 1108 c.c.

Ora, il disposto di cui all'art. 1108 c.c. richiede per la valida deliberazione degli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, la maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno i due terzi del valore complessivo della cosa comune mentre è richiesta l'unanimità per le locazioni di durata superiore ai nove anni.

Da un attenta lettura di tale norma di legge, appare evidente che l'unanimità dei consensi dei partecipanti alla comunione sia richiesta solo nell'ipotesi di locazione di durata superiore ai nove anni mentre nel caso di specie la durata della locazione è stata fissata in anni otto.

Tuttavia, viene comunque richiesta una maggioranza qualificata dei due terzi per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione tra i quali si annoverano gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul bene comune, quelli di innovazione della cosa comune che comportino l'alterazione della cosa comune o il mutamento della sua destinazione.

Ora, nel caso di specie, il deliberare la locazione su parte della cosa comune certamente comporta, a parere della scrivente, il mutamento, seppur parziale, della sua destinazione, da ciò derivando che trattasi, nel caso de quo, di atto eccedente l'ordinaria amministrazione per il quale è previstosi necessita che la delibera venga approvata con la maggioranza dei partecipanti che rappresenti i due terzi del valore complessivo della cosa.

Tuttavia, seppur si ritiene che il punto 2 della delibera assunta in data 16.12.2019 abbia trattato di un atto di straordinaria amministrazione, si evidenzia che sono state rispettate le maggioranze previste dall'art. 1108 co.1 e 2 c.c. e, conseguentemente, anche sotto tale aspetto la delibera impugnata risulta legittima.

Da quanto esposto ed argomentato, al rigetto delle domande attore segue la soccombenza di parte attrice in ordine al pagamento delle spese di giudizio che si liquidano come da dispositivo, tenuto conto del valore indeterminabile di complessità bassa della vertenza e della natura meramente documentale della stessa

P.Q.M.

Il Tribunale di Trento, in composizione monocratica, ogni diversa o contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

- accertata la legittimità della delibera assunta in data 16.12.2019, rigetta, per i motivi di cui alla parte motiva, le domande proposte da parte attrice nei confronti del convenuti con la conseguente condanna alla rifusione delle spese di lite, in favore di questi ultimi, che si liquidano nella comma complessiva di €3.972,00 oltre spese generali ed accessori, se dovuti per legge.

Conclusione

Così deciso in Trento il 15 marzo 2022.

Depositata in Cancelleria il 15 marzo 2022.