



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO

In persona del giudice unico dott. Gabriele Montefusco ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2422 del ruolo generale per gli affari civili contenziosi dell'anno 2013 avente ad oggetto "Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare – spese condominiali"

TRA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in Gaeta alla Via [REDACTED] giusta procura in atti

RICORRENTE

E

CONDOMINIO DI C.SO [REDACTED] GAETA (C.F. [REDACTED]) rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Formia alla Via [REDACTED] giusta procura in atti

RESISTENTE

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Come da verbale d'udienza del 29/11/2017

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 15/10/2013, ritualmente notificato, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] impugnava innanzi a questo Tribunale la deliberazione adottata dal Condominio di Corso Italia n. 3 di Gaeta nell'assemblea del 28/08/2013 avente oggetto "determinazioni in merito all'art. 38 del Reg. di condominio". In particolare, ne chiedeva l'annullamento per i seguenti motivi: 1) incompletezza-illegittimità dell'ordine del giorno di cui all'avviso di convocazione della assemblea, in quanto non veniva riportato tra i punti quello recante la discussione sul procedimento per la comminazione della sanzione al condominio colpevole di violazione del regolamento di condominio, poi risultante nel verbale di assemblea, 2) il procedimento di convocazione era irregolare, l'avviso di convocazione inesistente e in ogni caso inviato da soggetto non legittimato, non essendo identificati i soggetti che avevano proceduto alla convocazione, risultando come amministratore, uno studio associato, tale "[REDACTED]", privo di personalità giuridica, 3) le deliberazioni dell'assemblea del 28/08/2013 erano state adottate dall'assemblea in II convocazione senza verifica e

acquisizione di informativa circa i motivi per cui la prima assemblea non aveva potuto deliberare, 4) l'oggetto era illecito, per indebita incidenza su diritti individuali, non rientrando le sanzioni nella competenza dell'assemblea, occorrendo statuire in proposito specifica convenzione sottoscritta da tutti i condomini, 5) l'oggetto era impossibile, non rientrando la materia tra le attribuzioni dell'assemblea, 6) il deliberato era inopponibile per inopponibilità dell'art. 38 Reg. di Condominio, poiché quest'ultimo non era allegato al contratto di acquisto della propria unità immobiliare, né sottoscritto e approvato dalla ricorrente, non trascritto nei registri immobiliari, 7) l'art. 38 Reg. era nullo o inapplicabile, in quanto in contrasto con l'art. 70 disp. att. cc., e poiché il regolamento non era sottoscritto da tutti i condomini, conseguendone la nullità del deliberato successivo.

Con memoria del 23/05/2014 si costituiva in giudizio il condominio, eccependo in via preliminare nel rito la nullità della domanda per violazione dell'art. 163, comma 1, c.p.c., in quanto formulata con ricorso anziché atto di citazione e per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatorio. Nel merito, deduceva che 1) la deliberazione sulle modalità di applicazione delle sanzioni rientrava tra i punti indicati nell'ordine del giorno, essendo corollario di quanto oggetto delle statuizioni che si andavano ad assumere, 2) il procedimento di convocazione era regolare, in quanto le assemblee precedenti erano sempre state convocate dallo [REDACTED] a cui la sig.ra [REDACTED] aveva in passato versato la sua quota parte degli oneri condominiali; in ogni caso, il ruolo di amministratore poteva essere ricoperto da uno studio associato e nell'assemblea del 14/02/06, l'amministratrice aveva portato a conoscenza i condomini del cambio di denominazione del proprio studio, precisando che essa era diventato uno studio associato con la denominazione di '[REDACTED]', 3) il presidente aveva dato atto che la prima convocazione era andata deserta e presenti 5 condomini su 7, con complessivi 770,13 millesimi, aveva dichiarato validamente costituita in seconda convocazione l'assemblea, 4) la delibera impugnata non aveva introdotto alcunché essendosi limitata ad aggiornare importi economici di sanzioni già previste all'art. 38 del regolamento condominiale sin dalla prima approvazione, in attuazione della riforma della disciplina del condominio introdotta con legge n. 220 del 2012, 5) il regolamento condominiale era opponibile seppur non trascritto, era stato consegnato alla sig.ra [REDACTED] nell'assemblea del 14/02/2006 senza ricevere mai alcuna contestazione che ne aveva riconosciuto la validità per *facta concludentia*, ed affisso dal 2001 nell'atrio del portone, 6) il regolamento era stato impugnato nell'aprile 2001 congiuntamente alla delibera dell'assemblea del 30/03/2001 ed il Tribunale di Latina aveva dichiarato la validità della delibera, del regolamento e dell'art. 38, annullando la sola maggiorazione della sanzione, riportandola a quanto allora previsto dal c.c..

In pendenza di tale giudizio, il Condominio, riunitosi in assemblea straordinaria del 08/11/2013, revocava parzialmente la deliberazione del 28/08/2013, in relazione al



procedimento di applicazione della sanzione, confermando, per il resto, le decisioni assunte.

Concessi i termini per le memorie di rito, la lite veniva trattenuta per la decisione all'udienza del 29/11/2017.

Il ricorso è infondato.

Va, innanzitutto, chiarito che la dichiarazione di nullità di cui alla sent. 46/2008 del Tribunale di Latina, sez. di Gaeta, deve essere interpretata come nullità parziale quanto all'entità della sanzione. Infatti, tale sentenza richiama Cass. 984/1995, richiamata a sua volta anche dalla recente Cass. 10329/2008 che osserva: <<l'applicazione .. di una sanzione di gran lunga superiore alla misura massima inderogabilmente stabilita dal richiamato disposto legislativo, è nulla in quanto "contra legem">>. La statuizione conclusiva adottata dalla Corte, però, è quella di <<inderogabilità della sanzione prevista dall'art. 70 disp. att. c.c.>>. Pertanto, il reale contenuto della dichiarazione di nullità *de quo* (individuato anche attraverso il richiamo alla citata sent. 984/1995) è l'inderogabilità della relativa sanzione.

In ogni caso, va osservato che, con la deliberazione impugnata, il Condominio convenuto ha manifestato la volontà di ripristinare l'operatività dell'art. 38 del regolamento, nel rispetto della l. 220/2012.

Diversa questione - estranea alla lite, perché rilevante ove sia impugnata la sanzione irrogata - è quella della operatività del novellato regolamento di condominio (tenuto conto che si richiede il rispetto della forma scritta *ad substantiam* - cfr. Cass. 18665/2004 - non integrata dal semplice verbale assembleare - cfr. Cass. 4480/1981).

A prescindere da ciò, la deliberazione dell'assemblea è valida rientrando nei suoi poteri sia l'approvazione del regolamento di condominio, ai sensi dell'art. 1138 c.c., sia le connesse sanzioni di cui all'art. 70 disp. att. c.p.c.

Va rammentato, infatti, che <<le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare; ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2>> (Cass. 9877/2012).



La Suprema Corte ha ancora osservato che «Il regolamento di condominio, quali che ne siano l'origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando non abbia natura contrattuale, a mente dell'art. 1138, comma primo, cod. civ., può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale che, a tale fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto. Più in particolare, può ad esempio vietare quegli interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto» (sent. 8731/1998).

L'assemblea, dunque, ha il potere di prevedere sanzioni per le infrazioni al regolamento di condominio e decidere le questioni connesse con la maggioranza di cui all'art. 1138 c.c. e non con l'unanimità, salvo che si determini una limitazione di diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni o si attribuisca ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto ad altri. Nella specie, però, la ricorrente non lamenta una limitazione dei propri diritti esclusivi dominicali.

Parimenti, l'inopponibilità di cui si duole la ricorrente non assume rilevanza nella presente sede, in quanto la trascrizione del regolamento riguarda sempre e solo l'opponibilità delle anzidette limitazioni dei diritti dominicali individuali (Cass. 21024/2016: «La previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni "propter rem", difettando il presupposto dell'"agere necesse" nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio; ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale»).

Diversa questione è quella della opponibilità intesa come conoscenza del regolamento che rileva sempre laddove sia impugnata la sanzione irrogata.

Risultano, altresì, infondati il motivo concernente l'inesistenza dell'avviso di convocazione e la provenienza da soggetto non legittimato – essendo indifferente l'intestazione della missiva che è chiara nel suo contenuto (convocazione dell'assemblea) e nella provenienza, perché sottoscritta da "L'amministratore" (non risulta che la sottoscrizione sia apocriфа e, ove la ricorrente fosse stata davvero incerta sulla provenienza, avrebbe potuto informarsi presso lo studio in intestazione) – e quello concernente la mancata verifica della legittimità della seconda convocazione – avendo, nella specie, il Presidente dato atto della



diserzione della prima convocazione (né deve chiarire ove abbia appreso l'informazione, purché non si contesti la veridicità del fatto).

In conclusione, il ricorso va integralmente rigettato.

La revoca di una parte della deliberazione giustifica la compensazione per un terzo delle spese di lite. La restante parte segue la soccombenza e viene liquidata ai sensi del d.m. 55/2014, in ragione del valore e della complessità della lite e dell'attività espletata.

P.Q.M.

Il Tribunale di Cassino, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] nei confronti di Condominio di C. So [REDACTED] Gaeta, ogni altra istanza disattesa, così provvede:

- rigetta il ricorso;
- condanna la ricorrente al pagamento in favore del resistente delle spese di lite che liquida in € 420,00 per competenze oltre spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e c.p.a.

Così deciso in Cassino, il 5/04/2018.

Il giudice

dott. Gabriele Montefusco

