



1
SENT. 373/2018
CRON. 4186/2018
REP. 760/2018

TRIBUNALE DI FROSINONE

RG. 3041/2011

Udienza del 13.04.2018.

E' presente ^{Avv.} Paniccia per il convenuto e l'avv. [REDACTED] in sostituzione dell'avv.

[REDACTED] per la parte attrice, i quali si riportano ai propri atti e chiedono che la causa venga trattenuta in decisione.

Il G.O.T. visto l'art. 281 sexies cpc., provvede con la lettura del dispositivo e della contestuale motivazione come di seguito riportati.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Civile e Penale di Frosinone – in persona del Giudice Unico G.O.T., dott. Antimo Di Resta, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al nr.3041/2011 RG, Civile avente ad oggetto: impugnativa delibera assembleare,

TRA

[REDACTED], tutti rapp.ti e difesi dall'avv. [REDACTED]
[REDACTED] - giusta procura a margine dell'atto di citazione ed elett.te dom.ti presso il suo studio in Frosinone, alla piazza [REDACTED] di via [REDACTED]

-ATTORI-

CONTRO

[REDACTED] in Frosinone, in persona dell'amm.re p.t. [REDACTED] -rapp.to e difeso dagli avv. [REDACTED]

██████████ – giusta procura a margine della comparsa di costituzione – ed elett.te dom.to presso il loro studio in Frosinone, via ██████████

-CONVENUTO -

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 27/10/2011 ██████████ e ██████████ convenivano innanzi al Tribunale di Frosinone il Condominio ██████████ per sentir dichiarare la nullità o l'annullabilità della delibera assembleare del 03/10/2011 limitatamente al punto 3) posto all'o.d.g. laddove “ *era stato stabilito ed approvato di realizzare delle strisce di delimitazione dei posti auto ,lasciando libero lo spazio antistante il portone. I posti realizzati, qualunque numero essi siano, saranno a disposizione di ogni condomino senza provvedere alla assegnazione degli stessi.*” Assumevano che la delibera approvata era nulla per illegittima limitazione di diritti soggettivi dei singoli condomini; perché adottata a maggiorana semplice e non all'unanimità; ed infine per violazione dell'art. 1118 c.c.non rispettando il diritto proporzionale del condomino al valore che gli appartiene,

Si costituiva il condominio contestando l'avversa pretesa e deducendo la infondatezza,avendo il condominio con l'apposizione delle strisce sul piazzale semplicemente regolamentato l'uso di uno spazio comune ,senza intaccare il diritto dei condomini.

La causa di natura documentale veniva discussa e riservata per la decisione.

La delibera adottata dall'assemblea non può considerarsi nulla alla stregua dei più recenti arresti della S.C. (cfr. per tutte: Cass. SS.UU. n. 4806/2005) ove si afferma che debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali: le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto, le delibere che incidono sulle cose o servizi comuni o sui diritti individuali o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, comprimendoli laddove non è consentito (v, infra, sub 5.). Debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere viziate nella regolare costituzione dell'assemblea: quelle adottate con maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali o assunte in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, ovvero da generiche irregolarità, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle che violano norme richiedenti maggioranze qualificate in relazione all'oggetto.

Nel caso in esame, gli attori deducono la nullità della delibera impugnata per essere stata adottata con il loro voto contrario ed in violazione dei diritti soggettivi dagli stessi vantati limitati dalla individuazione di posti auto e dalla delimitazione tramite l'apposizione di strisce

che impedisce loro di accedere liberamente ai propri immobili, non essendo stato previsto di lasciare uno spazio libero davanti alle loro unità immobiliari ed ancora deducono che così con la nuova regolamentazione dello spazio adibito a parcheggio auto risulta limitato e/o annullato il loro diritto soggettivo ad accedere. Orbene l'art. 1102 c.c., nel regolamentare l'uso della cosa comune e nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge. Tuttavia, l'unico limite della legittima "autodisciplina condominiale" è rappresentato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni. Pertanto, qualora con una deliberazione di carattere essenzialmente generale si decide di regolamentare semplicemente l'utilizzo di uno spazio comune con la individuazione dei posti auto e con la delimitazione di apposite strisce senza esclusione nei confronti di qualche condomino, non si impedisce al singolo condomino una pari utilizzazione, né si configura una lesione o una limitazione di un diritto proprio di natura reale, pur vantando un diritto alla comproprietà e comunione. La determinazione della volontà collettiva di regolamentare l'uso dello spazio comune non è da ritenere illegittima perché non contraria alla ratio del citato art. 1102 c.c.

Per quanto dedotto in fatto, si ha riguardo ad uno spazio esterno adiacente al fabbricato del Condominio astrattamente utilizzabile per consentire l'accesso allo stesso edificio, e dunque da qualificare come cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c.


Ciò configura, in astratto, non una violazione dell'art. 1120 c.c., comma 2, (testo antecedente alle modifiche introdotte con la L. n. 220 del 2012, qui operante *ratione temporis*), ma dell'art. 1102 c.c., disposizione invero applicabile a tutte le innovazioni che, come nella specie, non comportano interventi approvati dall'assemblea e quindi spese ripartite fra tutti i condomini. L'art. 1102 c.c. implica che l'uso particolare o più intenso del bene comune da parte del condomino si configura come illegittimo quando ne risulta impedito l'altrui paritario uso e sia alterata la destinazione del bene comune, dovendosi escludere che l'utilizzo da parte del singolo della cosa comune possa risolversi nella compressione quantitativa o qualitativa di quella, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari (Cass. Sez. 2, 06/11/2006, n. 23608). Nel caso di specie si ritiene integrata, una "innovazione additiva". Gli artt. 1102 e 1120 c.c. sono disposizioni non sovrapponibili, avendo presupposti ed ambiti di operatività diversi. Le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art.

1102 c.c., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 19/10/2012, n. 18052). In realtà, tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione (e, pertanto, tra le sfere di operatività delle norme di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c.) corre una differenza che è di carattere innanzitutto soggettivo, giacchè, fermo il tratto comune dell'elemento obiettivo consistente nella trasformazione della "res" o nel mutamento della destinazione, quel che rileva nell'art. 1120 c.c. (mentre è estraneo all'art. 1102 c.c.) è l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea.

Avendosi riguardo, come detto, ad uno spazio esterno adiacente all'edificio, astrattamente incluso tra le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c., non è più in discussione nel presente giudizio la sussistenza di un titolo di acquisto, originario o derivativo, della proprietà esclusiva di esso.

Innanzitutto deve osservarsi che le numerose sentenze richiamate nell'atto introduttivo non si attagliano al caso di specie, in quanto riferite a fattispecie diverse.

E' vero: in materia di condominio degli edifici, i poteri dell'assemblea condominiale, fissati tassativamente dal codice, non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive quando pongano limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprietà, senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale su di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni. Ne discende che legittimamente le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono integrare la disciplina legale e prevedere, nell'interesse comune, limitazioni ai diritti dei condomini sia relativamente alle parti comuni sia riguardo al contenuto dei diritti individuali sulle parti di proprietà esclusiva, potendosi estendere tali divieti sia alle modifiche strutturali o esteriori del bene singolo sia a determinate utilizzazioni di esso. (Cass. 11121/99; Cass. 9157/91; 6121/77; Cass. 13780/2004; e da ult. Cass. 8883/05). L'assemblea ha certamente il potere, nel rispetto dei diritti dominicali e personali vantati dai singoli condomini, di disporre dell'uso e della utilizzazione degli spazi comuni vantati cosa che è avvenuto nel caso in esame e quindi infondato è il 'rimo motivo di impugnativa.



Deriva da tutto quanto precede che non può essere considerata affetta da nullità una delibera che (come quella impugnata nella specie) ribadisca e disponga la realizzazione di strisce che in sostanza non intaccano, né limitano il medesimo godimento ad altri condomini. Cosa diversa sarebbe stata se l'assemblea avesse assegnato i posti auto ad alcuni condomini ed escluso altri. D'altra parte non risulta prodotto in atti né il titolo di proprietà con i relativi diritti sui beni in comune, né il regolamento condominiale sulla destinazione degli spazi e del parcheggio, ovvero posti auto.

Certamente, in via di principio, un regolamento condominiale cosiddetto "contrattuale" - contestuale alla nascita del condominio - può contenere, oltre all'indicazione delle parti dell'edificio di proprietà comune ed alle norme relative all'amministrazione e gestione delle cose comuni, la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva. In tal caso, il rapporto ha natura pertinenziale, essendo stato posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, legittimato all'instaurazione ed al successivo trasferimento del rapporto stesso ai sensi dell'art. 817 c.c., comma 2 e art. 818 c.c. (Cass. Sez. 2, 04/06/1992, n. 6892; ma si veda anche Cass. Sez. 2, 24/11/1997, n. 11717). E' tuttavia evidente che la ravvisabilità di un tale titolo di fonte contrattuale, che attribuisca ad uno o a più condomini l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, costituisce questione di interpretazione, ovvero di ricostruzione dell'esatta volontà negoziale dei condomini, e presuppone un apprezzamento di fatto rimesso al giudice di merito. A tal fine, è del tutto irrilevante il dato empirico che l'area in esame, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta ed utilizzata più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare adibita ad attività commerciale, piuttosto che dagli altri condomini (arg. da Cass. Sez. 2, 03/05/2002, n. 6359).

Una volta accertato che la delimitazione di spazi e posti auto e di area adibita a parcheggio condominiale agli effetti dell'art. 1102 c.c., non impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello stesso, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà, non sussiste alcuna nullità.

Passando poi all'esame degli altri due motivi di contestazione della impugnata delibera assembleare, questi si appalesano altrettanto infondati 1) perché innanzitutto con la delibera adottata dall'assemblea al punto 3) dell'odg. risulta semplicemente disposta la realizzazione di strisce di delimitazione dei posti auto senza alcuna assegnazione specifica e senza alcuna limitazione e/o impedimento per ciascun condomino di utilizzare lo spazio esistente e quindi non vi è alcuna modificazione o innovazione dello stato dei luoghi tale da richiedere

l'approvazione unanime, non ricorrendo i presupposti di cui agli artt. 1117 ter cc., 1120 cc. e 1137 nr. 2); né risulta violato quanto disposto dall'art. 1118 cc. sui diritti dei partecipanti sulle parti comuni ben potendo gli attori esercitare il loro diritto autonomamente, e ben potendo pretendere all'occorrenza e ove dovesse essere impedito loro l'accesso alle rispettive proprietà la rimozione di un eventuale ostacolo. Non ritenendosi violate le menzionate norme con la delibera adottata ed impugnata, la domanda deve essere respinta con ogni conseguenza di legge. Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo, tenuto conto dell'attività svolta e del modesto valore della causa.

P. Q. M.

Definitivamente pronunciando sulla domanda attorea proposta, così provvede:

- rigetta la domanda proposta dagli attori
 - condanna gli attori al pagamento a favore del convenuto delle spese di giudizio che si liquidano in euro 1.450,00 per compenso, oltre accessori come per legge,
- Frosinone, 13.04.2018.



Il G.O.T.

(Antimo Di Resta)

