

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI SAVONA

In persona del Giudice Dott. Fabrizio Pelosi

ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa tra:

Condominio (...) in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato per procura in calce alla citazione dall'avv. Cl.Ze.

ATTORE

CONTRO

(...), difesa dall'Avv. An.Ca. per mandato in calce alle comparse di costituzione

CONVENUTO

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il condominio (...) è un edificio costituito da 6 piani, costruito alla fine degli anni 50.

Al piano terreno, si trova un locale che, nel passato, conteneva i contatori per il computo del consumo del riscaldamento dei diversi condomini, oltre alle tubazioni e ad alcune parti dell'impianto medesimo.

A partire dagli anni 90, i condomini si sono distaccati dal riscaldamento condominiale.

Attualmente, l'immobile risulta occupato dalla sig.ra (...).

Il condominio ha promosso il presente giudizio chiedendo di condannare la convenuta a rilasciare il suddetto locale.

La sig.ra (...) si è costituita in giudizio contestando le domande proposte nei suoi confronti.

In via preliminare, ha eccepito il difetto di legittimazione dell'amministratore a promuovere il presente giudizio.

Inoltre, secondo la convenuta, come ammesso dallo stesso condominio, l'intero piano terreno (e, quindi, anche il suddetto locale) era di proprietà della convenuta.

In ogni caso, il locale era sempre stato posseduto dalla convenuta uti dominus, ragion per cui sussistevano i presupposti di cui all'art. 1158 c.c.

La causa è stata istruita unicamente con prove documentali. All'esito, le parti hanno precisato come in epigrafe.

Parte convenuta ha contestato la legittimazione dell'amministratore a promuovere il presente giudizio.

L'art. 1131 c.c. prevede che l'amministratore di condominio può promuovere giudizi sia nei confronti dei condomini che nei confronti dei terzi, nei limiti delle attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c.

Nelle materie indicate dall'art. 1130 c.c., l'amministratore può agire in giudizio senza necessità di alcuna delibera assembleare. La giurisprudenza dominante, sia pure con l'eccezione del Tribunale di Brescia Sez. II, 24-04-2003 in Leggi d'Italia, ritiene che l'art. 1130 c.c. non contempli la possibilità per l'amministratore di esercitare azioni reali, non potendo queste ricomprendersi nella nozione di atti conservativi, come confermato da quelle norme (come ad es. l'art. 460 c.c.) che, nel menzionare gli atti conservativi, escludono che, fra di essi, siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono.

Quando, invece, la rappresentanza esula dalla sfera delle attribuzioni dell'amministratore di cui all'art. 1130 c.c., come, appunto, nel caso di specie, occorre un'apposita investitura deliberata dall'assemblea dei condomini, come previsto specificamente dal co. 1 dell'art. 1131 c.c.

Nel caso di specie, quindi, l'amministratore può agire in giudizio solo ove, ai sensi del co. 1 dell'art. 1131 c.c., si accerti l'esistenza di una delibera assembleare che lo abbia investito di un simile potere, tramite una delibera adottata ex art. 1136, co. 4 c.c. con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (in questi termini, si sono espresse Cass. 2570/16, Cass. 2443/16; Cass. 20816/15; Cass. 40/15; Cass. 3044/09; Cass. 1553/05; Cass. 11688/99; Cass. 8589/99; Cass. 840/98; Cass. 1327/96; si veda, inoltre, la recente Corte di App. Genova, sent. 1099/15).

Non manca un altro orientamento giurisprudenziale, citato da parte convenuta, che ritiene, invece, che la legittimazione dell'amministratore per tali azioni (pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà e di diritti reali in genere) possa trovare fondamento soltanto nel mandato conferito da ciascuno dei condomini all'amministratore e non già - ad eccezione della equivalente ipotesi di unanime positiva deliberazione di tutti i condomini - nel meccanismo deliberativo dell'assemblea condominiale, che vale ad attribuire la mera legittimazione processuale ex art. 77 c.p.c., ma che presuppone pur sempre quella sostanziale (Cass. 5862/07; Cass. 8570/05; Cass. 5147/03).

In realtà, tale orientamento dovrebbe operare solo quando l'azione promossa sia finalizzata all'estensione dei diritti spettanti ai condomini in virtù dei rispettivi acquisti, diritti che restano nell'esclusiva disponibilità dei titolari (come nel caso di Cass. 21826/13, in cui il condominio aveva chiesto accertarsi l'intervenuta usucapione).

In questi termini, si veda Cass. 20453/16.

Nel caso di specie, invece, il condominio ha rivendicato un bene di cui, secondo le allegazioni di parte attrice, questa era già proprietaria ex art. 1117 c.c.

Non vi è, quindi, alcuna estensione dei diritti di comproprietà dei condomini, in quanto ci si limita a far valere un diritto di proprietà di cui il condominio è già titolare.

Applicando, quindi, i principi fatti propri dal primo orientamento giurisprudenziale sopra menzionato, ne discende la legittimazione dell'amministratore a promuovere il presente giudizio (si vedano le delibere prodotte sub doc. 8 e 12 da parte attrice).

Si deve, quindi, passare al merito.

L'art. 1117 c.c. prevede che i beni ivi elencati sono condominiali, se il contrario non risulta dal titolo.

Tra i beni menzionati, nella versione ante riforma dell'art. 1117 c.c., vi sono anche i locali per il riscaldamento centrale.

La norma si riferisce a quei locali che, per quanto suscettibili di diversa utilizzazione, siano stati destinati a tale servizio sin dal momento della costituzione del condominio (Cass. 14796/17).

Non c'è alcuna prova del fatto che, sin dalla nascita del condominio, il locale oggetto di causa ebbe tale destinazione.

Esclusa la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., va evidenziato che parte attrice non ha evidenziato qual è il titolo alternativo da cui discende il suo diritto di proprietà.

A ciò deve aggiungersi che la presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c. per tali locali non opera quando vi è un titolo contrario.

Titolo contrario può essere o il regolamento contrattuale oppure l'atto di acquisto da parte del singolo condomino. La giurisprudenza ha, però, precisato che titolo contrario è "l'atto costitutivo del condominio e, quindi, il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto". "Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (Cass. 11812/11).

L'atto di acquisto della sig.ra (...) intervenne pacificamente quando il condominio era già stato costituito e, quindi, di per sé, non è idoneo a far venire meno l'operatività della presunzione.

Tuttavia, tale atto menziona altri atti (si veda l'art. 4 del contratto), da cui emerge che il piano terra non è mai entrato a far parte del condominio. Infatti, con atti del 19 maggio 1962 e 18 maggio 1963 i fratelli (...) divennero proprietari del piano terreno per acquisti dall'impresa (...) e (...) e da (...). Infine, con l'atto del 26 novembre 1966, (...) e (...) (danti causa della convenuta nell'atto del 1980) rimasero proprietari del piano terreno.

I suddetti atti non sono stati prodotti.

Tuttavia, in assenza di contestazioni specifiche da parte del condominio, si può presumere che i suddetti passaggi di proprietà vi furono e riguardarono lo stesso bene descritto nell'atto di compravendita del 1980.

Con tale atto parte convenuta acquistò l'intero piano di cui trattasi, comprendendo, quindi, anche il locale oggetto di causa, come conferma anche la stessa descrizione dei confini che non menziona mai alcun locale condominiale.

Ne discende che la domanda attorea deve essere respinta.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Respinge le domande attoree;

Condanna il condominio a rifondere a le spese di lite, spese che liquida in Euro 10.343,00 a titolo di compensi, oltre spese generali al 15% e accessori di legge.

Così deciso in Savona l'11 aprile 2018.

Depositata in Cancelleria l'11 aprile 2018.