Tribunale Roma, Sez. V, 13.11.2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 61680/16 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

B.M.P., B.B., C.G., G.F., M.A., P.M.R., T.A. ED A.M., elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio dell'avv. che li rappresenta e difende con procure in atti

ATTORI

E

SUPERCONDOMINIO VIA DI V. A. 57 in R., contumace

CONVENUTO

E

CONDOMINIO VIA DI V. A. 57 P. C, S. E ED F, elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avv. che lo rappresenta e difende con procura in atti

INTERVENUTO

E

S.P.M.R., P.P., P.M.V., M.B.M., D.C.A. E C.P., elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio dell'Avv. che li rappresenta e difende con procure in atti

INTERVENUTI

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con citazione ritualmente notificata gli attori esponevano quanto segue: 1-di essere proprietari di unità che facevano parte del supercondominio che si era formato per la gestione di parti comuni a tre palazzine, 2-che, in assenza di regolamento di condominio, era stata costituita una commissione che aveva portato più volte un testo all'approvazione in sede assembleare ma che, anche in data 16-5-2016, i partecipanti non avevano raggiunto alcun accordo 'così privando la collettività di uno strumento fondamentale per la vita del condominio'. Ciò premesso chiedevano che, previa verifica che le disposizioni contenute nella bozza di regolamento non violavano i diritti dei partecipanti, fosse 'emanata una sentenza/decreto di approvazione e ratifica del testo preformato sottoposto all'approvazione dell'assemblea del 16-5-2016'.

Non si costituiva il convenuto.

Interveniva il Condominio di via V. A. 57 Pal. C scale E ed F affermando che le disposizioni di cui alla bozza di regolamento violavano i diritti del condomini della palazzina C e chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

Si costituivano gli intervenuti S.P. unitamente agli altri indicati in epigrafe chiedendo dichiararsi inammissibile la domanda avanzata dagli attori in quanto devoluta al collegio in sede di volontaria

giurisdizione. In subordine e nel merito, previa integrazione del contraddittorio, chiedevano che fosse espunta dal regolamento la disposizione che vietava il parcheggio.

All'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come da verbale e la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza dell'11-7-2018 con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Deve essere dichiarata la contumacia D. convenuto, non costituitosi in giudizio.

La domanda avanzata da parte attrice deve essere dichiarata inammissibile.

Invero si deve premettere che nessuna lite sussiste fra i partecipanti al supercondominio convenuto (che, per inciso, si costituisce di fatto e che risulta, nel caso in esame, individuato come contraddittore da parte attrice che gli ha notificato l'atto introduttivo) mancando qualsivoglia delibera in tema di costituzione di un regolamento (che, per inciso, non è obbligatorio per legge ben potendo l'ente di gestione ricorrere alla completa normativa prevista dal codice civile salvo il raggiungimento di un accordo di natura negoziale per l'approvazione di deroghe alla disciplina di legge), delibera che è lo strumento ordinario, previsto dal legislatore, per l'amministrazione e la gestione dei beni comuni e che costituisce il presupposto per contestare le determinazioni dell'assemblea (che non possono manifestarsi in altre forme).

Né il giudice ordinario può sostituirsi alla volontà, di contenuto negoziale o non, dei partecipanti all'organizzazione rimanendo le decisioni di merito inerenti la gestione e l'organizzazione lasciate alla libera determinazione dei comproprietari (delle parti comuni). Invero anche in sede di impugnazione delle delibere ex art. 1137 c.c. l'intervento del giudice deve limitarsi alla verifica della legittimità dell'espressa volontà collettiva senza poter entrare nel merito delle scelte discrezionali salvo il caso dell'eccesso di potere. Al riguardo si deve osservare che il principio generale, in merito al sindacato giudiziale, è che l'A.G. non possa entrare nel merito delle deliberazioni impugnate essendo il suo intervento limitato alle ipotesi di violazione di legge e del regolamento condominiale (v. art. 1137 comma 2 c.c.) sìcche non è ammesso alcun riesame del merito in particolare sull'opportunità della decisione e sui motivi che la hanno determinata. Nel corso del tempo si è però formato il principio giurisprudenziale, essenzialmente volto alla tutela della minoranza da eventuali abusi della maggioranza, secondo il quale l'esame del merito della delibera è consentito al fine di accertare se la delibera stessa sia viziata sotto il profilo dell'abuso del diritto o dell'eccesso di potere con la precisazione che l'indagine sul merito (della delibera) è consentito solo qualora sia strumentale ad un giudizio sulla legittimità della stessa e cioè per accertare quale sia lo scopo dell'atto al fine di verificarne l'eventuale invalidità in relazione ad una finalità che si ponga in contrasto con le finalità consentite dalla legge o dal regolamento (fra le altre Cass. 5889/01 e Cass. 10611/90).

Ma tali principi presumono l'approvazione di un delibera che nel caso in esame, tuttavia, non risulta pacificamente finanche venuta in essere donde l'impossibilità per questo giudicante di entrare nel merito delle questioni sollevate.

Lo strumento al quale possono ricorrere i condomini, laddove non si riesca a deliberare, è invece quello del procedimento di volontaria giurisdizione come previsto espressamente dal legislatore in tema di comunione ma applicabile anche al condominio negli edifici a mente dell'art. 1139 c.c..

Pertanto laddove, come nel caso in esame, non si può formare una maggioranza e non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione il mezzo al quale ricorrere è quello previsto dall'art. 1105 comma 4 c.c. che consente al singolo partecipante di adire l'autorità giudiziaria che, in sede camerale, potrà eventualmente, ove l'oggetto lo consenta e se ne ravvisi la necessità, prendere i provvedimenti gestori utili (provvedimenti di natura sostanzialmente amministrativa). Nel caso in esame gli attori non hanno fatto ricorso a tale strumento ma hanno erroneamente avanzato domanda in sede contenziosa, domanda che presuppone la lesione di un diritto e l'esistenza di una lite, emergenze che nel caso in esame non sussistono essendo stata rappresentata, come detto, solo l'incapacità dell'assemblea di deliberare (che è, si ripete, il

solo strumento che hanno i condomini per manifestare la volontà collettiva e per eventualmente contestarla: donde errate sono le allegazioni sul punto di parte attrice laddove afferma che inerzia non vi sarebbe perché taluni condomini si sarebbero informalmente attivati senza raggiungere risultati in presenza di contrasti sulla redazione del regolamento). Considerato altresì che il condominio può ben essere privo di regolamento e che, ove i partecipanti intendano comprimere i diritti individuali, devono utilizzare lo strumento negoziale con il consenso espresso all'unanimità.

Assorbite le ulteriori eccezioni ed istanze e parimenti inammissibili le domande ulteriori avanzate tardivamente con le memorie ex art. 190 c.p.c..

Alla declaratoria di inammissibilità della domanda attrice e, quindi, alla soccombenza, segue la condanna della predetta parte alla refusione delle spese di lite in favore di ciascuna delle due parti intervenute (B. ed altri per un verso e Condominio via V. A. 57 Pal. C scale E ed F per altro verso) che hanno chiesto dichiararsi inammissibili/infondate le avverse pretese.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, nella contumacia del convenuto ed ogni ulteriore istanza disattesa o assorbita, dichiara inammissibile la domanda avanzata dalla parte attrice.

Condanna gli attori, in solido fra loro, alla refusione, in favore delle due parti intervenute, delle spese di lite che si liquidano, per ciascuna delle dette parti, nella somma di Euro4200,00 per competenze, oltre iva, cpa e spese generali.

Così deciso in Roma, il 12 novembre 2018.

Depositata in Cancelleria il 13 novembre 2018.