R.G. n. 1580/2010

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

in composizione monocratica, nella persona del Giudice, dott.ssa Caterina Mastropasqua, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di primo grado iscritto al n. 1580 del Ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2010, trattenuta in decisione all'udienza del 24 gennaio 2018

tra

CONDOMINIO [redacted], sito in Viterbo, [redacted] snc, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Viterbo, Via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende giusta procura a margine dell'atto di citazione

attore

contro

A.T.E.R. DI VITERBO, con sede in Viterbo, via Igino Garbini n. 78/A, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Viterbo, Via [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted], la quale la rappresenta e difende giusta delega posta in calce all'atto di citazione passivo

convenuta

nonché nei confronti di

[redacted], con sede in Viterbo, via [redacted]) snc, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Vetralla (VT)- Loc. Cura- via [redacted] snc, presso lo studio dell'avv. [redacted] che la rappresenta e difende giusta procura apposta in calce alla comparsa di costituzione e risposta

terza chiamata in causa

Firmato Da: MASTROPASQUA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f829814c8a67ee273c3b1d66e65fea

Conclusioni: come da verbale dell'udienza del 24 gennaio 2018

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione il Condominio [redacted] rappresentava di essere titolare del diritto di proprietà, tra l'altro, dello spazio antistante l'unità condominiale costituita da un locale commerciale di pertinenza dell'A.T.E.R. di Viterbo, detenuto dall' [redacted] che in detto spazio era presente una porta d'accesso ad un locale tecnico ospitante il quadro di comando delle pompe di sollevamento delle acque reflue e materiali vari; che nel corso dell'anno 2008-2009, senza richiedere alcuna autorizzazione, veniva installato un cancello sulla sommità della rampa di accesso al cortiletto antistante il locale adibito a palestra e parte dello stesso cortiletto condominiale veniva occupato mediante l'apposizione di tre ingombranti macchinari per la deumidificazione dell'aria, venendo altresì installata sul muro comune una lampada di illuminazione alimentata presumibilmente con energia elettrica dell'utenza condominiale; che nonostante l'esortazione del Condominio al titolare della palestra e all' ATER di Viterbo di rimuovere le suddette opere e ristabilire lo *status quo ante*, non si riusciva a prevenire ad una risoluzione bonaria della controversia. Concludeva pertanto chiedendo la condanna della convenuta A.T.E.R. di Viterbo alla liberazione dello spazio condominiale abusivamente occupato e alla rimozione immediata del cancello posto alla sommità di accesso ai locali della palestra, nonché la condanna al risarcimento dei danni conseguenti.

Si costituiva in giudizio l'A.T.E.R. contestando le avverse richieste in quanto infondate in fatto e in diritto e formulando contestualmente istanza di autorizzazione di chiamata in causa della [redacted] in quanto conduttrice del locale posto al pian terreno. In via preliminare eccepiva la carenza di legittimazione passiva in capo all'A.T.E.R., dovendo l'attore agire esclusivamente nei confronti dell'autore della condotta, mentre, nel merito, rappresentava l'infondatezza del pregiudizio, anche economico, lamentato da controparte avendo l'amministratore della [redacted] consegnato all'amministratore di Condominio copia delle chiavi del cancelletto installato di modo da garantire l'accesso a tutti i condomini ed essendo dubbia la necessità di ottenere l'autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'apposizione della lampada sul muro e per la sistemazione nel cortiletto di tre umidificatori. Concludeva chiedendo che venisse autorizzata alla chiamata in causa della [redacted] al fine di essere manlevata ed estromessa dal giudizio o comunque tenuta indenne nell'ipotesi di accoglimento delle domande avanzate da controparte e, nel merito, in caso di mancato accoglimento della richiesta di estromissione, che venisse rigettata la domanda attorea con ulteriore richiesta, in via subordinata nel caso di accoglimento delle pretese del Condominio, che venisse condannata la chiamata

Firmato Da: MASTROPASQUA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f829814c8a67fee273c3b1d66e65fea

in causa a manlevare, garantire e comunque tenere indenne l'Ater dalle conseguenze dell'eventuale soccombenza.

Autorizzata parte convenuta alla chiamata in causa della [redacted], ne veniva dichiarata la contumacia; successivamente l'associazione si costitutiva tardivamente nel prosieguo del giudizio contestualmente al deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, n. 3 c.p.c. rappresentando l'infondatezza in fatto e in diritto della domanda attorea e, in particolare, deducendo di aver avuto la disponibilità dell'amministratore di condominio sin dall'inizio del rapporto di locazione nel 2007 sia per il posizionamento dei tre deumidificatori, senza i quali il locale non avrebbe potuto essere utilizzato e di cui l'Ater era stata preventivamente avvisata, sia per l'installazione del cancelletto, effettuata come misura di sicurezza per impedire l'accesso agli estranei. Concludeva, pertanto, chiedendo il rigetto della domanda attorea.

Istruita la causa con l'interrogatorio formale dell'amministratore di condominio, sig. [redacted], non essendo state ammesse le altre istanze istruttorie avanzate dalle parti, la causa all'esito veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. Seguivano rinvii concessi in ragione della dichiarata pendenza di trattative tra le parti per la definizione bonaria della controversia; successivamente, rigettata la richiesta di interruzione del giudizio per estinzione dell'associazione [redacted] non essendo stata ritenuta la documentazione versata in atti idonea a provare la definizione dei rapporti pendenti facenti capo all'associazione, all'udienza del 24.1.2018 i procuratori delle parti precisavano le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

2. Occorre in primo luogo ribadire quanto già rilevato in ordine alla richiesta di interruzione del giudizio per il dedotto scioglimento della associazione terza chiamata in causa, considerato che l'associazione non riconosciuta è da considerarsi estinta solo quando non sia più titolare di rapporti giuridici atteso che, secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza, si tende ad escludere l'applicabilità in via analogica della speciale disciplina di liquidazione della persona giuridica prevista per le associazioni riconosciute dagli artt. 30 c.c. e 11 disp. att., con la conseguenza che alla definizione dei rapporti giuridici pendenti devono procedere gli organi ordinari dell'associazione i quali rimangono in carica a tal fine, eventualmente anche in regime di *prorogatio*, conservando il diritto di agire in giudizio per la tutela dei diritti dell'associazione e considerato che, nel caso di specie, pur essendo stata data prova della volontà dello scioglimento con regolarizzazione delle posizioni aperte, non è stata offerta prova che tali posizione siano state effettivamente definite e che si sia proceduto anche alla chiusura del conto corrente intestato alla medesima [redacted]. Deve dunque rigettarsi la richiesta di parte terza chiamata in causa in tal senso avanzata. Parimenti deve rigettarsi la richiesta di

Firmato Da: MASTROPASQUA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f829814c8a67fee273c3b1d66e65fea

ammissione dei mezzi istruttori articolati dalla medesima [redacted] in quanto dedotti tardivamente essendosi l'associazione costituita in giudizio solo in coincidenza con lo spirare del termine per il deposito delle memorie istruttorie ex art. 183, comma 6, n. 3 c.p.c. articolando, tra l'altro, prove orali dirette.

Quanto all'eccezione di difetto di legittimazione passiva avanzata dalla convenuta Ater se ne rileva l'infondatezza tenuto conto che, se è vero che "*il conduttore di una unità immobiliare dell'edificio condominiale può essere convenuto dai condomini, senza che questi siano tenuti ad agire nei confronti del locatore proprietario del bene, per l'uso che il conduttore abbia fatto delle cose comuni non conforme ai principi di cui all'art. 1102 cod. civ. o al regolamento condominiale*", ciò tuttavia non esclude che la domanda possa essere avanzata direttamente nei confronti del locatore il quale, in realtà, "*possiede*" a mezzo del proprio conduttore e pertanto potrebbe, attraverso il potere di fatto esercitato da questi, mutare il titolo del suo possesso in danno degli altri condomini conseguentemente legittimati a far cessare l'esercizio de potere di fatto del conduttore ritenuto loro pregiudizievole (cfr. Cass. n. 3600/1991).

Ciò posto, nel merito, la domanda avanzata da parte attrice non può trovare accoglimento.

Invero all'esito dell'interrogatorio formale dell'amministratore *pro tempore* del Condominio è emerso che le chiavi del cancello di cui è causa vennero prontamente consegnate all'amministratore stesso, così consentendo potenzialmente l'accesso al locale condominiale a tutti i condomini; alcuna preclusione dunque all'utilizzabilità dell'area condominiale si è venuta a realizzare. Al riguardo inoltre si osserva che nei medesimi verbali di assemblea depositati in atti appare evincibile che l'amministratore fosse a conoscenza dell'installazione prossima di detto cancello.

Quanto invece all'installazione dei tre impianti di depurazione si rileva che il Condominio non ha dato prova né dell'avvenuta alterazione della destinazione del bene né della limitazione alla pari utilizzazione della cosa comune da parte degli altri condomini e dunque del pregiudizio lamentato; Altresì la circostanza che alternativamente in sede di assemblea condominiale il delegato dell'Ater abbia chiesto di poter sottoporre la questione all'ente ovvero, di richiedere l'occupazione del suolo condominiale, non consente di ritenere che detta utilizzazione dello spazio condominiale sia illegittima, e dunque oltre a quanto tollerabile nel rispetto della possibilità di utilizzazione da parte degli altri condomini, tenuto conto altresì che la stessa assemblea, all'esito della riunione del 5.2.2009, aveva deliberato di indire relativa assemblea straordinaria per la valutazione delle proposte del delegato dell'Ater, assemblea di cui tuttavia non vi è traccia documentale né deduzione in ordine alla sua successiva effettiva convocazione e svolgimento. Oltre a ciò si osserva che gli impianti in parola non possono considerarsi innovazioni sulla cosa comune. Invero, come noto, le innovazioni di cui all'art.

Firmato Da: MASTROPASQUA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f829814c8a67fee273c3b1d66e65fea

1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo atteso che le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; inoltre per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte. Ebbene, nel caso di specie, il posizionamento dei tre motori per i deumidificati non appare potersi configurare quale innovazione da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 1120 c.c. risultando infondata anche sotto questo profilo la domanda avanzata da parte attrice.

Né prova sussiste in ordine a quanto lamentato in relazione alla lampada di illuminazione a all'alimentazione della stessa con energia elettrica dell'utenza condominiale.

Alla luce di quanto rilevato, assorbita ogni altra domanda, deve dunque concludersi per il rigetto della domanda attorea con conseguente liquidazione delle spese di lite secondo il principio della soccombenza, tenuto conto del valore della causa e del D.M. n. 55/2014 e relative tabelle, ponendo a carico di parte attrice anche quelle relative alla parte terza chiamata in causa in applicazione del principio della causalità (cfr. Cass. n. 2492/2016).

P.Q.M.

Il Tribunale di Viterbo, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta la domanda di parte attrice;
- condanna parte attrice alla refusione delle spese di lite in favore della convenuta A.T.E.R. di Viterbo, in persona del rappresentante legale *pro tempore*, liquidate in complessivi € 1.500,00 oltre spese generali forfettarie al 15%, iva e cpa come per legge;
- condanna parte attrice alla refusione delle spese di lite in favore della terza chiamata in causa liquidate in complessivi € 900,00 oltre spese generali forfettarie al 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Viterbo, 11 giugno 2018

Il Giudice
dott.ssa Caterina Mastropasqua

Firmato Da: MASTROPASQUA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f829814c8a67fee273c3b1d66e65fea