

Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 15 gennaio 2019, n. 933

Integrale
Impugnazione delibera assemblea condominiale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 18363/2016 promossa da:

Ma.Bi. (...), con il patrocinio dell'avv. SC.RO., elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. SC.RO.

An.Fo. (...), con il patrocinio dell'avv. SC.RO., elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. SC.RO.

ATTORI

contro

CONDOMINIO DI VIALE (...), con il patrocinio dell'avv. TO.SI., elettivamente domiciliato in VIA (...) 00100 ROMA presso il difensore avv. TO.SI.

Fa.Ma. (...), con il patrocinio dell'avv. DE.AL., elettivamente domiciliato in VIA (...) 00100 ROMA presso il difensore avv. DE.AL.

CONVENUTI

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Bi.Ma. e Fo.An. hanno convenuto in giudizio il Condominio di Viale (...) e Ma.Fa. al fine di dichiarare la nullità, illegittimità o invalidità della delibera assembleare del 15.12.2015 perché contraria alla legge ed al regolamento condominiale con particolare riferimento agli artt. 1102 CC e 10 del regolamento nonché per la violazione dell'art. 1136 VI co. CC in riferimento al rispetto delle prescritte maggioranze costitutive e deliberative ed accertare che il condomino Fa.Ma. "deve rimuovere ed eliminare l'armadio che contiene la caldaia sito sul terrazzo condominiale, condannando il Condominio in persona dell'Amministratore e/o dell'Arch. Ma. alla rimozione dell'armadio di proprietà di quest'ultimo che contiene la caldaia".

Si costituiva in giudizio Ma.Fa. eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda per omesso espletamento della procedura di mediazione obbligatoria, la carenza di interesse ad agire degli attori in considerazione dell'intervenuta revoca della delibera impugnata.

Con ordinanza dello 06.06.2016 sono state respinte le eccezioni di natura preliminare sollevate dalla difesa del convenuto Ma. e concessi i termini di cui all'art. 183 co. VI CPC nonché revocata la dichiarazione di contumacia del Condominio convenuto, il quale, nel costituirsi in giudizio, ha contestato la domanda chiedendone l'integrale rigetto.

Con successiva ordinanza è stato disposto l'espletamento di una consulenza tecnica di Ufficio, all'esito della quale la causa, sufficientemente istruita, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 10.05.2018 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui agli artt. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Letti gli atti ed i documenti di causa; e rilevato che in via preliminare tutte le parti del giudizio odierno sono concordi nel ritenere che la materia del contendere odierno è cessata essendo la delibera in contestazione nell'odierno giudizio, sostituita da altra diversa che ha preso il posto ed il luogo di quella, il giudizio prosegue in considerazione del fatto che gli attori hanno chiesto in ogni caso l'accoglimento della domanda di condanna dei convenuti per quanto di ragione all'eliminazione e rimozione dell'armadio che contiene la caldaia perché installata in violazione dell'art. 1102 CC e 10 del regolamento condominiale.

Ebbene ai fini della valutazione della sussistenza della domanda attorea, devono in primo luogo rievocare e richiamare le conclusioni tecniche del CTU.

Quest'ultimo ha verificato, previa descrizione e ricostruzione dello stato dei luoghi anche mediante effettuazione di misurazioni degli angoli di apertura della porta della soffitta di proprietà degli attori e la descrizione della tipologia del contenitore caldaia, che "la porta non limita la fruibilità dell'accesso alla soffitta consentendone la piena agibilità".

Il CTU ha, altresì verificato che la caldaia necessita della protezione di un vano tecnico, diversamente potendosi verificare il malfunzionamento, il deterioramento dei componenti e la

decadenza della garanzia in caso di problemi tecnici derivanti da un uso non conforme alle prescrizioni della casa produttrice (pag. 11 della CTU) e che all'interno del vano sono contenuti i dispositivi relativi alla termoregolazione ed elettrici.

Ai fini che più occupa il thema decidendum e precisamente ai fini della comprensione se il predetto vano che contiene la caldaia sia di ostacolo al passaggio od alla fruizione del terrazzo condominiale a discarico degli attori in violazione della norma da questi ultimi invocata - l'art. 1102 CC - che prevede il pari uso della cosa condominiale da parte di tutti i condomini ed il divieto di impedire agli altri condomini il pari uso della cosa comune secondo il proprio diritto, le conclusioni tecniche del CTU - sulle quali peraltro non vi sono dubbi attinenti il rigore e la certezza oggettiva del metodo scientifico utilizzato - hanno consentito di escludere che il predetto vano integri tale violazione e conseguentemente impedisca agli attori odierni di fare uso del terrazzo condominiale; ciò è stato accertato anche mediante il rilievo dell'angolo di apertura del vano, con la conseguenza che la doglianza attorea sul punto va respinta.

Ne segue che non può essere accolta la domanda presentata dagli attori poiché non fondata consistente nella dedotta violazione dell'art. 10 del regolamento di condominio atteso che per come descritto anche dal Consulente tecnico il vano non può considerarsi come un bene che occupa stabilmente lo spazio condominiale impedendo il pari uso della cosa comune agli odierni attori.

Entrambe le disposizioni richiamate dalla parte attrice non sono rinvenibili nella fattispecie in esame, con la conseguenza che la domanda attorea va respinta, avvalorando la conclusione de qua richiamando anche le tese difensive del Condominio che ha fatto rilevare che nel corso della delibera non sono state di fatto prese delle decisioni determinanti ma che invece erano state effettuate delle valutazioni circe le diverse proposte offerte dal convenuto Ma., sulle quali gli attori senza alcun sostegno documentale rifiutavano.

Con riferimento alle richieste avanzate reciprocamente tra le parti circa la richiesta di cancellazioni di frasi offensive contenute negli scritti, con particolare riferimento alla richiesta del convenuto Ma., deve osservarsi che il tenore di quelle affermazioni non rivestono i requisiti di cui all'art. 88 e 89 CPC, pur mostrandosi di contenuto acceso, tuttavia non si mostrano eccedenti il limite loro consono.

De pari non può essere accolta la richiesta di condanna avanzata dall'odierno convenuto Ma. circa la condanna degli attori al risarcimento per lite temeraria in quanto non emerge ictu oculi la condotta di questi ultimi improntata a dolo e/o colpa grave, sebbene comunque in ragione della soccombenza totale, debbano essere tenuti a rifondere ai convenuti le spese di lite ed il carico integrale delle spese della CTU, anche in considerazione della circostanza per cui è emerso documentalmente - che in diverse occasioni il convenuto Ma. si era offerto di addivenire ad un accordo con gli attori formulando diverse ipotesi transattive, nessuno delle quali è stata accettata dagli attori.

P.Q.M.

- 1) dichiara cessata la materia del contendere;
- 2) respinge la domanda attorea circa la condanna dei convenuti all'eliminazione dell'armadio contenitore;
- 3) Condanna altresì gli attori in solido tra loro a rimborsare al convenuto Ma.Fa. le spese di lite, che si liquidano in Euro 4.835,00 per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge;
- 4) condanna gli attori in solido tra loro a rimborsare al Condominio convenuto le spese di lite che si liquidano in Euro 4.835,00 per competenze professionali, oltre iva, cpa e spese generali come per legge;
- 5) in ragione della soccombenza, pone definitivamente a carico dei soli attori le spese della CTU.

Così deciso in Roma il 14 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 15 gennaio 2019.