Tribunale di Brescia n. 1908 del 28 settembre 2020

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE TERZA

Il Giudice Onorario del Tribunale di Brescia, dott. A.C, all'udienza di discussione del 18 settembre 2020, mediante trattazione scritta, ai sensi dell'art. 83, co.l, del decreto-legge 17 marzo 2020 n. 18 al comma 7, lettera h); lette le note ritualmente depositate da entrambi i procuratori, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16336/2017 R.G. promossa da:
F.G. (C.F. _____) e B.S. con ilpatrocinio degli avv. C.L. e F.M., Indirizzotelematico;con elezione di domicilio in IndirizzoTelematico presso avv. C.L., giusta procura;

attore

contro:

Condominio Complesso Residenziale "_____" (C.F. _____) con il patrocinio degli avv. S.P. e C.F., via _____ 25125 Brescia; con elezione di domicilio in via _____, 88046 Lamezia Terme, presso e nello studio dell'avv. S.P., giusta procura;

convenuto

CONCLUSIONI

Per parte attrice: in **via principale**,
1) Accertare e dichiarare, per le motivazioni chiaramente esposte in atto, la nullità assoluta, l'invalidità e l'inefficacia delle delibere ai punti nn. 1, 2, 3, 7 e 8 dell'Ordine del Giorno di cui al verbale dell'Assemblea del Condominio convenuto in data 20 maggio 2017;
2) Accertare il diritto degli attori, e specialmente del Sig. F.G. alla installazione, con oneri a proprio carico, di un videocitofono a servizio della proprietà esclusiva e ad integrazione dell'impianto condominiale, e pertanto, dichiarare la nullità assoluta, l'invalidità e l'inefficacia della delibera al punto n. 2 dell'Ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 16 settembre 2017, e per l'effetto condannare il Condominio a dare luogo all'installazione del videocitofono. Con vittoria di spese e onorari di giudizio.
Per parte convenuta, in via preliminare accertare e dichiarare la tardività e/o l'inammissibilità e/o l'improponibilità della domanda giudiziale promossa dagli attori,Sigg. G.F. e S.B., avverso le delibere assembleari del 20.05.2017 e del 16.09.2017 e, per l'effetto, disporre il rigetto delle domande avversarie. In subordine, accertare e dichiarare l'infondatezza, sia in fatto che in diritto, della domanda

giudiziale promossa dagli attori, Sigg. G.F. e S.B. avverso le delibere assembleari del 20.05.2017 e del 16.09.2017 e, per l'effetto, disporne il rigetto.

In **via riconvenzionale**:

a) accertare e dichiararel'illegittimità e/o l'inammissibilità e/o l'inopponibilità al Condominio Residenziale ____ in persona del legale rappresentante pro tempore, del frazionamento immobiliare posto in essere dai Sigg. G.F. e S.B. rispetto all'immobile sito in Comune di Desenzano del Garda, in Provincia di Brescia, Via _____, n. 128 ed inserito nell'ambito del Condominio Residenziale _____ - sempre avente sede in Desenzano del Garda alla via _____, n. 128 - costituito da abitazione privata con autorimessa pertinenziale ed area cortilizia (identificato in Catasto dei FabbricatiSezione Urbana x Foglio x ( ), mappale n. x ( ) sub. x (Piano S1-T-1 Zona CensuariaX categoria A/2 classe 3 vani 10,5 superficie catastale mq.212 rendita catastale Euro 1.659,38; mappale numero x ( ) sub. x( ); mappale numero x ( ) sub. x ( ) Piano S1 ZonaCensuaria 1 categoria C/6 classe 3 superficie catastale mq. 24, rendita catastale euro 117,75), nelle seguenti unità immobiliari: quanto alla Sig.ra S.B. dell'unità immobiliare sita nel Comune di Desenzano del Garda, in Provincia di Brescia, Via _____, n. 128 - sempre nell'ambito del Condominio Residenziale _____ e costituita da abitazione privata con autorimessa pertinenziale (in Catasto dei Fabbricati Sezione Urbana x Foglio x ( ), mappale n. x ( ) sub. x ( ) – Piano S1-T-1 Zona Censuaria x categoria A/2 classe 3 vani 7,superficie catastale mq.135, rendita catastaleeuro 1.106,25; mappale numero x ( ) sub. x( )s); mappale numero x ( ) sub x ( ) Piano S1 Zona Censuaria 1 categoria C/6 classe 3 superficie catastale mq. 24 rendita catastale euro 117,75); quanto, invece, al Sig. F.G., dell'unità immobiliare sita nelComune di Desenzano del Garda, in Provincia di Brescia, via _____, n. 128 nel complessoCondominiale Residenziale ___ -, quale abitazione privata(in Catasto dei Fabbricati Sezione Urbana x (), mappale numero x ( ) sub. x ( ), Piano 1 Zona Censuaria x categoria A/2, classe 3, vani 4,5, mq. 79 rendita catastale Euro 711,16); per l'effetto, condannare i Sigg. F.G. e S.B., in solido traloro e/o ognuno secondo le rispettive responsabilità, al ripristino dello *status quo ante*, anche dal punto di vista ipocatastale ed in conformità rispetto agli atti autorizzativi e concessori ottenuti dal complesso edilizio costituente il "Condominio Residenziale ___", ai fini della propria edificazione -anche dal punto di vista urbanistico ed amministrativo e sotto il profilo dell'abitabilità e della sicurezza degli immobili-, nonché al Regolamento di Condominio vigente e cogente per le parti, ovvero statuireildiritto del Condominio Residenziale ___, in persona del legale rappresentante pro tempore, ad ottenere il ripristino dello stato dei luoghi e/o dell'immobile oggetto di giudizio di titolarità degli odierni attori, anche dal punto di vista ipocatastale ed in conformità rispetto agli atti autorizzativi e concessori ottenuti dal complesso edilizio costituente il "Condominio Residenziale ___" ai fini della propria edificazione - anche dal punto di vista urbanistico ed amministrativo e

sotto il profilo dell'abitabilitàe della sicurezza degli immobili-, nonché al Regolamento di Condominio vigente e cogente per le parti;

b) accertare e dichiarare, per i motivi illustrati in narrativa, l'illegittimità e/o l'inammissibilità dell'adibizione dell'unità immobiliare sita nel Comune di Desenzano del Garda, in Provincia di Brescia, via _____, n. 128 - nel complesso Condominiale Residenziale _ (in Catasto deiFabbricati Sezione Urbana x, Foglio x ( )mappale numero x ( ) sub. x( ), Piano 1 Zona Censuaria x categoria A/2 classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 79 rendita catastale euro 711,16 identificata in Catasto dei Fabbricati Sezione Urbana x, Foglio x ( ), mappale numero x ( ) sub. x ( )del Comune di Desenzano del Garda ed intestata al Sig. G.F. - , a struttura ricettizia per turisti - con contestuale diffusione nonautorizzata di immagini relative a beni e/o spazi e/o servizi di titolarità del Condominio Residenziale __ e con l'illegittima utilizzazione del nominativo appartenente al Condominio Residenziale __ e quindi con violazione dei diritti del Condominio convenuto anche per violazione della stessa privacy e/o riservatezza- e, per l'effetto, condannarei sigg. G.F. e S.B., in solido tra loro e/o ognuno secondo le rispettive responsabilità, e/o disporreil diritto del Condominio Residenziale __, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla cessazione e/o all'inibizione della predetta attività e/o offerta di alloggio turistico-ricettiva, nonché della diffusione di immagini e dati anche sensibili relativi al Condominio Residenziale __ e dei beni e/o spazi e/o servizi di titolarità del Condominio convenuto, nonché l'eliminazione e/o la rimozione presso tutti i siti web ovvero ambito pubblicitario di sorta e/o le agenzie di intermediazione immobiliare in precedenza interessati dagli attori, di tutte le predette immagini e/o rappresentazioni e/o dati riconducibili a beni o strutture del Condominio Residenziale __.

c) accertare e dichiarare, per i motivi illustrati in narrativa, l'illegittimità e/o l'inammissibilità dell'occupazione svolta da parte degli attori, senza alcuna autorizzazione ed in funzione delle opere di frazionamento illegittimo dagli stessi posto in essere, di parte del corsello e/o della strada interrata di proprietà comune del Condominio Residenziale __, in corrispondenza della scala collocata tra i box18-19, nonché della stessa scala sopra indicata.

d) condannare, in ogni caso e sempre per i motivi descritti in narrativa, i Sigg. G.F. e S.B. in solido tra loro e/o ognuno secondo le rispettive responsabilità, al pagamento, in favore del Condominio Residenziale __ in persona del legale rappresentante protempore, a titolo di risarcimento di tutti i danni – patrimoniali e non patrimoniali- subiti e subendi dal Condominio medesimo per effetto delle vertenza insorta e per cui è causa anche con riferimento alle conclusioni di cui ai sopra indicati punti a), b) e c)- della somma di € 30.000,00 (euro trentamila/00) e/o di quella somma maggiore e/o minore che verrà accertata in corso di giudizio e/o ritenuta equa e/o di giustizia, oltre interessi e/o rivalutazione monetaria e/o al danno da ritardato adempimento, sempre nei limiti di competenza del giudice adito.

e) In ogni caso, condannarei Sigg. G.F. e S.B. in solido tra loro e/o ogni secondo le rispettiveresponsabilità, al pagamento delle spese e dei compensi di giudizio, da distrarsi ai sensi 93 c.p.c..

SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli odierni attori hanno impugnato la delibera condominiale del 20.05.2017 per essere stati convocati congiuntamente come comproprietari di un'unica unità immobiliare, enon come due autonomi proprietari a seguito del frazionamento della proprietà, in quanto il Condominio con precedente delibera aveva ritenuto inefficace il frazionamento in oggetto assumendo l'esistenza di un divieto di divisione di proprietà esclusive condominiali all'interno del regolamento condominiale. Impugnavano, altresì, ladelibera condominiale del 16.09.2017 per aver negato l'autorizzazione agli attori di realizzare a proprie spese un videocitofono.

Il condominio convenuto si è ritualmente costituito chiedendo il rigetto delle domande avversarie, spiegando anche domanda riconvenzionale.

Preliminarmente, la difesa convenuta eccepisce la tardiva impugnazione delle delibere, in quanto nei trenta giorni dalla comunicazione della delibera è stato solo promesso il procedimento di mediazione, ma non è stata effettuata alla parte convenuta la comunicazione di avvio del procedimento. Ed anche il secondo termine di trenta giorni computato dopo il verbale negativo di mediazione non sarebbe stato rispettato poiché la notifica effettuata in proprio dal difensore è stata solo consegnata tempestivamente all'ufficiale postale, ma non è pervenuta in tempo.

Parte attrice ha replicato, in primo luogo, di aver dedotto anche profili di nullità della delibera impugnata, ed in secondo luogo, che a fronte della comunicazione del condominio agli attori del 30.05.2017, la comunicazione dell'ente di mediazione al convenuto è pervenuta in data 27.06.2017, ed era stata anticipata dalla stessa parte attrice in data 16.06.2017.

Con riferimento al secondo termine di trenta giorni, si riporta un brano della sentenza n. 8824 del 30/04/2015: "Ovviamente, anche il difensore che effettui personalmente la notifica a mezzo del servizio postale deve spedire al destinatario copia dell'atto a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento (L. n. 53 del 1994, art. 3, comma 1, lett. a) non diversamente da quanto è prescritto se la notifica è effettuata dall'Ufficiale Giudiziario (L. n. 890 del 1982, art. 3 e segg.). Ora, secondo la giurisprudenza costante di questa Corte, la notifica a mezzo del servizio postale non si esaurisce con la spedizione dell'atto, ma si perfeziona con la consegna del relativo plico al destinatario da parte dell'agente postale e l'avviso di ricevimento prescritto dall'art. 149 c.p.c. è il solo documento che fa piena prova dell'avvenuta notificazione. Tuttavia, la data in cui la notificazione stessa deve ritenersi compiuta, ai fini della verifica del rispetto del termine di impugnazione, va individuata, in applicazione di quanto è stato deciso dalla CorteCostituzionale con la sentenza n. 477/2002, in quella della consegna del plico all'ufficio postale, anche nel caso di notificazione compiuta direttamente dall'avvocato (Cass. n. 15234/14).

Ritenuta, dunque, tempestiva l'impugnazione in oggetto, si esamina nel merito la domanda di parte attrice concernente il vizio di imputazione delle spese agli odierni attori, fondato sul contestato frazionamento. Orbene l'Ing. A. interessato dal Tribunale di Brescia in sede di accertamento tecnico preventivo, ha concluso per la conformità delle pratiche di frazionamento alle norme urbanistico edilizie, affermando, inoltre, che gli impianti sono stati divisi anche se fanno capo ad un unico contatore, senza che tale promiscuità incida sulle parti comuni. Peraltro, il CTU ha, altresì, precisato a pag. 18-19 che le opere di frazionamento sono avvenute senza la realizzazione di opere strutturali o di interventi sulle parti comuni, negando la sussistenza delle doglianze del condominio.
Anche il regolamento condominiale prescrive il divieto di divisione delle parti comuni e le modifiche alle parti esterne dell'edificio anche se di proprietà esclusiva, per la tutela del decoro architettonico, ma non introduce espressamente alcun divieto di frazionamento della proprietà esclusiva. Anche la previa comunicazione all'amministratore prevista dall'art. 12 del regolamento condominiale concerne esclusivamente le opere che i privati intendano realizzare nelle proprie porzioni esclusive che possano interessare lastabilità o il decoro dell'intero edificio.
Privo di rilievo giuridico, quindi, è il contenuto di una delibera condominiale che non consideri tale il frazionamento effettuato dagli odierni attori, proprio perché nel regolamento non si rinviene alcuna preventiva autorizzazione condominiale per l'esecuzione del frazionamento delle proprietà esclusive dei privati.
Conseguentemente, si accoglie la domanda principale di annullare la delibera del 20.05.2017 nella parte in cui attribuisce le spese agli odierni attori considerandoli ancora come comproprietari di un unico appartamento.
Si esamina ora la seconda impugnazione afferente la possibilità o meno di realizzare un impianto di videocitofono.
Sul punto si è già espressa la Suprema Corte con sentenza n. 6643 del 1.04.2015. Secondo la Corte di Cassazione, il condomino può installare un proprio videocitofono su parete condominiale a condizione che non impedisca agli altri condomini di poter fare altrettanto. L'art. 1102 c.c. recita, infatti, che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto; a tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa, purché non ne escluda in futuro un pari uso da parte degli altri condòmini. Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso. Dunque, è possibile che il singolo condomino decida, totalmente a proprie spese, di installare un personale videocitofono, purché ciò non vada a discapito degli altri condòmini, limitando l'utilizzo della cosa comune agli altri. Pertanto, la domanda di parte attrice è accoglibilepurchè la realizzazione delle opere non impedisca agli altri il compimento di altre opere analoghe prevedibili in relazione alla destinazione attuale della cosa. Sotto tale profilo, sarà sufficiente, semmai anche gli altri dovessero decidersi ad

installare i citofoni in futuro, prevedere la sostituzione del quadro singolo con altro più ampio comprendente anche l'indicazione delle altre unità immobiliari del condominio.
Inoltre, l'installazione dell'impianto di videocitofono sulla parete esterna del condominio non deve essere fatta in maniera tale da impedire il normale funzionamento degli altri citofoni e l'installazione del nuovo videocitofono dovrà badare anche a non ledere il decoro architettonico dell'intero condominio.
Per questi motivi, si accoglie la domanda di parte attrice volta ad annullare la delibera condominiale del 16.09.2017, fermo restando che la facoltà di parte attrice di realizzare a proprie spese l'impianto richiesto dovrà rispettare i limiti sopra enunciati.
Esaminando, infine, la domanda riconvenzionale di parte convenuta, si osserva come anche la destinazione di una unità abitativa come affittacamere non è vietata aprioristicamente. Infatti, affinché la clausola del regolamento che vieta il bed &breakfast in condominio sia valida deve essere non solo approvata all'unanimità, ma anche specifica. Deve cioè riferirsi, in modo espresso e categorico, ai b&b. Non può quindi essere considerata un limite la clausola che vieta qualsiasi attività commerciale ciò perché il bed & breakfast, così come l'affitta camere, ha un carattere parafamiliare anche se gestito da una impresa commerciale con tanto di Partita Iva e iscrizione allaCamera di Commercio. In pratica, il b&b è molto più simile a un normale affittobreve che a un albergo; e poiché il primo non è soggetto a limitazioni non lo può essere neanche il b&b (Trib. Verona, sent. del 22.04.2015). Di tale parere è stata anche la Cassazione, secondo cui aprire un bed and breakfast all'interno di un edificio residenziale non può essere soggetto ad alcuna restrizione. Ogni proprietario di appartamenti è libero di affittare a ore o a giorni il proprio immobile, una o più camere, a una o più persone. Tale attività, ricorda la Suprema Corte, non costituisce un mutamento della destinazione d'uso e l'immobile può rimanere accatastato come civile abitazione (Cass. sent. n. 24707 del 20.11.2014).
Autonomo discorso va poi eseguito per eventuali attività rumorose, per la presenza di troppe persone ovvero per l'utilizzo eccessivo delle parti comuni, giammai consentite e da valutare in concreto caso per caso.
Infine, anche per i danni conseguenti la contestata occupazione degli attori di parti comuni, durante i lavori di frazionamento, non vi è prova che i suddetti lavori abbiano causato danni concreti ed economicamente apprezzabili in capo agli altri comproprietari.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita, in accoglimento della domanda di parte attrice annulla le delibere del 20 maggio 2017 e16 settembre 2017 nelle parti impugnate e condanna il condominio convenuto, in dell'amministratore pro tempore, a rimborsare alla parte attrice le spese di lite,che si liquidano in € 3.500,00 per le fasi giudiziali espletate, oltre rimborso forfetario12,5% CPA e IVA, come per legge.
Così deciso in data 18 settembre 2020 dal Tribunale Ordinario di Brescia.

Il Giudice