

Tribunale di Roma sentenza 13573 del 06/10/ 2020

SENTENZA

nella causa di 1° Grado iscritta al n. r.g. 31226/2018 promossa da:

██████████ c.f. 05068081008, in persona del legale rappresentante pro tempore,
██████████ c.f. 08413991004, in persona del legale
rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell'avv.: ██████████

Parte attrice

contro

██████████, IN ROMA, c.f. 97416540587, in persona
dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell'avv.: ██████████

Parte convenuta

██████████, nato a Roma (RM) il 4/12/1938, C.F. CSIGPP38T04H501U,
██████████, nata a Napoli (NA) il 5/6/1979 C.F. BRBSMN79H45F839S,
██████████, nato a Roma (RM) il 14/6/1941, C.F. FRTNZ41H14H501Y,
con il patrocinio dell'avv.: MARINACI GIUSEPPE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, le società ██████████
██████████, proprietarie di unità immobiliari facenti parte dello stabile di via
██████████, evocavano in giudizio l'omonimo Condominio ed esponevano:

che l'Assemblea del 15.6.17 aveva approvato all'unanimità dei presenti la proposta
in base alla quale "il garage si sarebbe potuto aprire esclusivamente con il
telefonino, mentre la sbarra di ingresso al piazzale sia con il telefonino che con il
telecomando";

che tale delibera consentiva di fatto l'accesso al piano seminterrato dell'edificio ai
soli proprietari dei singoli box privati, unici condòmini cui veniva comunicato il
codice d'accesso tramite il telefonino, con esclusione di tutti gli altri, fra cui le
odierne attrici;

che la delibera era illegittima in quanto sottraeva al godimento delle esponenti la
rampa che conduce ai posti auto situati nel piano seminterrato, ovvero un bene che
doveva ritenersi comune in base al codice civile (art. 1117 c.c.) ed al regolamento di
Condominio (art. 6);

che le società attrici, in precedenza, avevano sempre avuto accesso carrabile alle
parti comuni dell'edificio attraverso detta rampa; l'accesso al piano seminterrato
veniva utilizzato "per mantenere le apparecchiature di condizionamento dell'aria a
suo tempo collocate nell'intercapedine comune, per effettuare opere di

manutenzione agli scarichi delle acque bianche e nere dalla diramazione delle singole proprietario fino all'immissione nella rete comune, nell'utilizzazione dell'ascensore per il trasporto di materiali ed apparecchiature al piano di pertinenza".

Ciò esposto, parte attrice chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: "dichiarare l'invalidità ed illegittimità della delibera assembleare adottata in data 15.6.2017 dal Condominio di via del [REDACTED] per tutti i motivi di cui al suesteso atto e per l'effetto annullarla. Accertare e dichiarare, altresì, il diritto della società attrici ad accedere attraverso il passo carrabile, anche con automezzi, alle parti comuni dell'edificio, ordinando inoltre al Condominio in persona dell'amministratore pro tempore a comunicare i codici d'accesso per l'esercizio di detto diritto".

Si costituiva parte convenuta, contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendo di dichiararla inammissibile o rigettarla in quanto infondata.

Intervenivano, altresì, i condomini [REDACTED], i quali prendevano posizione in favore del Condominio formulando conclusioni del medesimo tenore.

Concessi i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., non si procedeva all'assunzione di prove orali stante il carattere documentale della causa. All'udienza del 26.5.20, tenutasi con modalità scritte, le parti precisavano le conclusioni come da note depositate e la causa era trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La delibera contestata è quella assunta dall'assemblea del 15.6.2017 al punto 3° dell'o.d.g. ("sostituzione del sistema di apertura con telecomando della sbarra del piazzale con apertura ad azionamento telefonico"), ove, come si legge a verbale, è stata approvata "la proposta" dell'amministratore, il quale, "nel mentre conferma che il garage potrà essere aperto solo con il telefonino, la sbarra di ingresso al piazzale potrà essere aperta sia con il telefonino che con il telecomando".

Va innanzi tutto segnalato che le attrici non contestano la chiusura del garage o la presenza della sbarra di ingresso al piazzale, ma solo il fatto che non sarebbero stati loro forniti i relativi codici di apertura, ovvero una determinazione che - come risulta dallo stralcio di verbale sopra riportato - non risulta compresa nella delibera.

Ad ogni modo, la domanda si estende all'accertamento del preteso "diritto delle società attrici ad accedere attraverso il passo carrabile, anche con automezzi, alle parti comuni dell'edificio", diritto che effettivamente è sconosciuto, nella sua esistenza, dal Condominio e dagli intervenuti.

Detta domanda è infondata.

In sostanza, le società attrici sostengono di aver diritto di accedere alla rampa carrabile che, dalla via pubblica, conduce all'autorimessa.

Si osserva che, come risulta non contestato, la rampa è autonoma dall'edificio. Essa è chiusa all'esterno da un cancello e da una bascula all'entrata del locale. Dall'interno dell'autorimessa, per accedere all'edificio bisogna percorrere un sottomarcia piede coperto da griglia metallica, quindi un corridoio ove sono ubicati locali cantina ed infine, dopo aver aperto due porte metalliche, ad un pianerottolo dove si trova l'ascensore.

La rampa non offre, dunque, un comodo accesso alternativo all'edificio, ma presenta utilità solo per i proprietari dei posti auto (tutti di proprietà esclusiva) che si trovano nell'autorimessa.

La rampa, ancora, non è menzionata nell'elenco di cose comuni al "complesso condominiale" composto di sei palazzine, ovvero alle "singole palazzine", contenuto nel regolamento prodotto da parte attrice.

Il riferimento, fatto dall'art. 6 del regolamento, alle aree di manovra ed ai passi carrabili riguarda beni "comuni al complesso condominiale" e non l'autorimessa in questione.

Al contrario, è di assoluta rilevanza il fatto che, nello stesso regolamento, all'art. 14 lett. H, si legga che tutte le spese (pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria) relativa agli "spazi di manovra e rampe d'accesso" dell'autorimessa, fanno carico "ai soli comproprietari che hanno accesso all'autorimessa" e sono ripartite secondo apposite tabelle "Spese manutenzione autorimessa".

Questa esclusione degli altri condòmini dalle spese si spiega agevolmente, considerando che sulla rampa, ed all'interno dell'autorimessa, non vi sono parti di utilità comune a tutti i proprietari.

Il fatto che le società attrici sostengano di essersi servite dell'accesso carrabile per raggiungere il seminterrato (che contiene anche beni comuni, come ad es. l'ascensore, ma è più comodamente raggiungibile dall'edificio) non è dimostrativo del fatto che la rampa sia destinata, per sua natura, a fornire un'oggettiva utilità anche a chi non disponga di un posto auto nell'autorimessa.

Non si comprende, poi, l'asserita utilità di utilizzare l'ascensore provenendo dall'autorimessa, che le attrici spiegano riferendosi all'ipotetica esigenza di trasportare beni e materiali ingombranti che non potrebbero esser fatti passare nell'androne comune: a tacer d'altro, l'uso come montacarichi dell'ascensore in questione è espressamente vietato per motivi di sicurezza (lo prevede all'art. 9 anche il regolamento prodotto dalle attrici).

Ancora, la menzione, contenuta nell'atto di acquisto delle unità immobiliari delle attrici, dell'esistenza di una servitù a carico delle parti comuni del fabbricato a favore di un vano posto al piano interrato (ove si trovano, tra l'altro, numerose cantine), appare priva di qualsiasi rilievo in relazione alla questione se la rampa sia da ritenersi comune a tutti i condòmini o solo ai proprietari dei posti auto.

Può concludersi, quindi, che la rampa carrabile costituisca parte di un “Condominio parziale”, cui sono estranee le società attrici.

Il co. 3° dell’art. 1123 c.c. consente di affermare che, ove la “destinazione oggettiva” di un bene/impianto comune non sia funzionalizzata a fornire utilità a tutte le unità immobiliari comprese nel Condominio, ma solo ad alcune di esse (v. *ex multis* Cassazione n. 1680/2015, n. 23851/2010, n. 14558/2004, n. 8136/2004), si costituisce *ex lege* il cd. “condominio parziale”, fenomeno per cui il Condominio, pur manifestandosi nella sua completezza di effetti previsti dal codice, non va riferito a tutte le porzioni di piano facenti parte del fabbricato, ma solo ad una loro parte.

Dalle situazioni di cosiddetto "Condominio parziale" derivano, in primo luogo, rilevanti implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese; “in particolare, non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto” (v. Cass. sentenza n. 7885/1994).

E’ stato osservato in dottrina che tale interpretazione abbia ricevuto un esplicito riconoscimento dalla c.d. “Riforma del condominio” (L. n. 220/2012), laddove il nuovo testo del penultimo comma dell'articolo 1136 del Codice civile recita che “l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati”, mentre il testo precedente parlava di “tutti i condomini”.

Dall’esistenza di un condominio parziale deriva anche, per quanto interessa ai fini di questa causa, che il gruppo di condòmini cui pertiene la parte (a esso solo) comune, ha diritto, nell’esercizio dei poteri gestionali che gli competono, ad interdire l’accesso agli estranei al gruppo.

Per le ragioni sopra esposte, le domande di parte attrice vanno rigettate.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate, in favore del Condominio e dei sig.ri [REDACTED] (aventi titolo ad intervenire quali comproprietari), nella misura indicata in dispositivo.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, rigetta le domande.

Condanna parte attrice alla refusione, in favore del [REDACTED] delle spese di lite, che liquida in euro 4.000,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge, con distrazione a beneficio del procuratore antistatario.

Condanna parte attrice alla refusione, in favore degli intervenuti [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in complessivi euro 4.000,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.

Roma, 2.10.2020

Il Giudice

dott. Sebastiano Lelio Amato