



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Imperia

Sezione Civile

Il Giudice Unico, Dott.ssa Silvana Oronzo ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nel proc. n. 96/2015 RGN promosso da:

██████████ in persona del Procuratore, elett. dom.
presso lo studio dell'avv. ██████████ del Foro di ██████████ rapp.ta e difesa
dall'avv. ██████████ del Foro di ██████████ per procura annessa all'atto di citazione,

ATTRICE

avverso

Condominio ██████████ in ██████████, in persona dell'Amm.re *pro tempore*,
elett. dom. presso lo studio dell'avv. ██████████ del Foro di ██████████ che lo
difende e rappresenta per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTO

OGGETTO: Comunione e Condominio,

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Parte attrice:

*“Piacca al Tribunale Ill.mo, respinta ogni contraria, istanza, eccezione, riserva e
previa ogni più opportuna pronuncia di rito o di merito, necessaria al fine di
accogliere la domanda attrice: -) accertare e dichiarare il diritto di ██████████
██████████, quale condomina poiché proprietaria delle unità immobiliari
facenti parte del Condominio ██████████”, in ██████████ e contraddistinte al NCEU del
Comune di ██████████, fg. ██████████ part. ██████████, sub ██████████ e ██████████ di accesso ed utilizzo delle aree comuni
descritte in atti e comunque di tutte le aree o beni comuni condominiali di cui al
regolamento di condominio; -) conseguentemente dichiarare tenuto e
conseguentemente condannare il Condominio a immettere la medesima nella piena
disponibilità dei beni comuni descritti in premessa; -) se del caso in via incidentale*



dichiarare invalide e nulle e comunque non opponibili alla conchiudente, eventuali pattuizioni se ed in quanto contenute nel regolamento del condominio, ovvero assunte in sede di assemblea che limitino il diritto dei condomini (e dell'attrice in particolare) di usare, godere o disporre dei beni condominiali con ogni consequenziale provvedimento; -) condannare, altresì, il convenuto al risarcimento di tutti i danni patiti e patendi dagli attori anche in relazione alla mancata disponibilità – dalla richiesta alla pronuncia – nella misura che verrà accertata nel corso del giudizio anche in via equitativa. Previa, se del caso, rimessione della causa in istruttoria per l'ammissione delle istanze istruttorie formulate in memoria ex art. 183, VI, nn. 2 e 3, c.p.c. Con vittoria di spese, diritti ed onorari”.

Parte convenuta:”

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis,

- previa, se del caso, e senza inversione dell'onere probatorio altrui, l'ammissione delle prove dedotte e capitolate, sia nella comparsa di costituzione e risposta del 15 aprile 2015 e sia nella II memoria ex art. 183 VI comma del 16 novembre 2015; - previo, se del caso, il licenziamento di una idonea Consulenza Tecnica di Ufficio, al fine di verificare la consequenzialità e la successione degli atti di causa, rispetto al Regolamento Contrattuale Condominiale, Rep. n. [REDACTED] Fasc. n. [REDACTED] del [REDACTED]; - in via pregiudiziale, dichiarare l'inammissibilità e l'improponibilità dell'atto di citazione del [REDACTED], così come svolto dalla società [REDACTED] a., nei confronti del Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore in carica, per difetto di rappresentanza o di autorizzazione, con ogni conseguenza di legge; - sempre in via pregiudiziale, dichiarare nullo, annullabile e/o, comunque, inefficace l'atto di citazione così come svolto dalla società [REDACTED] e [REDACTED], nei confronti del Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore in carica, per omessa e non chiara determinazione dell'oggetto della domanda, con ogni conseguenza di legge; - sempre in via pregiudiziale, dichiarare nullo, annullabile e/o, comunque, inefficace l'atto di citazione così come svolto dalla società [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore in carica, poiché trattasi della rivendica di un "diritto di proprietà" o di "comproprietà" e, quindi, da richiedere a tutti i condomini del condominio e non al solo Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore in carica, con ogni conseguenza di legge; - nel merito, respingere ogni e qualsiasi domanda così come proposta e formulata dalla società [REDACTED], nei confronti del Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore in carica, poiché infondata in fatto e in diritto. Vinte le spese e gli onorari di causa. Sentenza esecutiva come per legge”.

Esposizione della ragioni di fatto e di diritto della decisione

[REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio [REDACTED] di [REDACTED] chiedendo accertarsi il suo diritto, quale proprietaria di unità



immobiliari, di servirsi e di accedere alle aree comuni stante il diniego manifestato in più occasioni da controparte con la motivazione della legittima esclusione derivante da clausole regolamentari contrattuali.

Il Condominio ha formulato eccezioni pregiudiziali e preliminari: sulla procura e sulla rappresentanza di controparte, sulla nullità dell'atto di citazione e, nel merito, ha chiesto il rigetto delle domande ricordando che il Regolamento condominiale vietava l'uso di alcune parti ai proprietari del lotto [redacted] poi suddiviso in altri e di cui n. [redacted] unità erano state acquistate dalla società attrice.

Senza espletamento di attività istruttoria, ritenuta superflua stante il richiamo ad atti e documenti prodotti, la causa è definita sulle conclusioni sopra richiamate.

Preliminarmente vanno esaminate le eccezioni articolate da parte convenuta sul difetto di rappresentanza e di procura della controparte.

Annesso all'atto di citazione vi è il mandato defensionale sottoscritto da [redacted] [redacted] nella qualità di Procuratore, giusta procura speciale del [redacted] a rogito Notaio [redacted]; tale procura, prodotta con la memoria ex art. 183 comma 6 n. 1 cpc, risulta rilasciata a [redacted] dal legale rappresentante ed Amministratore Unico della società, [redacted] e comprende il potere di agire in giudizio, rappresentando la società e nominando difensori.

La circostanza che sia mutato il legale rappresentante di parte attrice non inficia la procura rilasciata a suo tempo a [redacted] per il che l'eccezione di difetto di rappresentanza articolato da parte convenuta è infondata.

Parte convenuta ritiene poi affetta da nullità la citazione per "*per omessa e non chiara determinazione dell'oggetto della domanda*", essendosi la società dichiarata proprietaria di un'unità immobiliare acquistata in sede esecutiva immobiliare, con riferimento al decreto di trasferimento del lotto costituito da un piccolo appartamento a Foglio [redacted] particella [redacted] sub [redacted] ma avendo allegato altro decreto di trasferimento, facente riferimento alla particella sub [redacted]

Si rileva che, a prescindere dal fatto che il *petitum* e la *causa petendi* non possono ricavarsi dai documenti prodotti bensì dalle asserzioni delle parti, parte attrice è divenuta aggiudicataria di entrambi i lotti indicati da parte convenuta, come successivamente documentato. In ogni caso la *causa petendi* è data dal diritto, asseritamente leso, di usufruire di beni comuni, ed il *petitum* dall'accertamento di tale diritto, con ogni conseguenza derivantene, il che indica che una volta affermatasi



l'attrice proprietaria di beni all'interno del Condominio nessuna incertezza sussiste e, conseguentemente, nullità.

Assume poi parte convenuta che il giudizio doveva essere promosso nei riguardi di tutti i condomini e non dell'Amministratore, vertendosi in tema di azione di rivendicazione.

In realtà parte attrice ha chiesto accertarsi il suo diritto di accesso ed utilizzo delle aree comuni condominiali, quindi ha svolto non una domanda di rivendica bensì di accertamento delle facoltà comprese nel suo diritto proprietario in ordine ai beni comuni in quanto partecipante al Condominio. Non si tratta di un'azione di rivendicazione, al di là della domanda consequenziale di essere immesso nella piena disponibilità di tutti i beni, ma di accertamento e legittimato passivo è l'Amministratore. La Corte di Cassazione ha infatti, con giurisprudenza costante, chiarito che “ *La legittimazione passiva dell'amministratore del condominio, ex art. 1131, comma 2, c.c. non incontra limiti e sussiste - anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario - in relazione a ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa da terzi o da un singolo condòmino nei confronti del condominio medesimo relativamente alle parti comuni dello stabile condominiale” (cfr. Cass. n. 9206/2005 e Cass.n. 22911 /2018).*

Tanto premesso sulle eccezioni preliminari e pregiudiziali, va esaminato il merito della controversia.

Appare non contestato dalle parti che i mappali oggetto dei decreti di trasferimento in capo all'attrice –i mapp. [redacted] sub [redacted] e [redacted] facessero in origine parte di un unico mappale, il n. [redacted] sub [redacted] e ancor prima fossero indicati nel Regolamento condominiale quali facenti parte del Lotto [redacted] negli anni suddiviso dai proprietari che si sono succeduti in distinte unità immobiliari.

Per comprendere l'oggettiva situazione dei beni occorre premettere che il Condominio era negli anni '60 dello scorso secolo un albergo, poi trasformato in unità residenziali un decennio dopo (cfr. relaz. CTU nella procedura esecutiva, doc. 19 parte attrice).

Le singole unità oggetto di causa hanno subito varie alienazioni fino ad essere oggetto di pignoramento e poi vendute agli incanti: con decreto di trasferimento del giorno 1 febbraio 2005 [redacted] è divenuta proprietaria del primo lotto, costituito da ampio locale un tempo adibito a salone ristorante con annesse cucine al piano



secondo sottostrada (il mapp. [redacted] sub [redacted]), e con decreto del 7 ottobre 2004, del lotto [redacted] costituito da piccolo appartamento (il mappale [redacted] sub [redacted]).

Assume parte attrice che avendo richiesto al Condominio l'accesso di suoi professionisti alle parti comuni aveva ricevuto un rifiuto, ritenendo controparte che mancasse il relativo diritto, cui l'attrice aveva risposto segnalando che fra gli oneri condominiali a lei addebitati vi erano anche quelli inerenti a varie parti comuni. Dal protrarsi del diniego è nata la presente causa.

Parte convenuta assume che il regolamento contrattuale, trascritto, prevede limitazioni per il lotto [redacted], opponibili all'attuale proprietà e può anticiparsi che tale asserzione corrisponde a verità, quanto a limitazioni, ferma restando la necessità di dare interpretazione a tali clausole: il *Capitolo 3* lett. d) del Regolamento prevede che il mappale [redacted] "è impegnato a trasformare l'attuale vetrata lato dell'ingresso condominiale in porta di accesso al proprio locale"; gode di diritto di insegna pubblicitaria solo negli spazi indicati nella planimetria; il *Capitolo 6 -Spese-* esonera il mappale in questione da quelle di riscaldamento e di aria condizionata (in relazioni a parti contornate in vari colori che non sono né state esibite né comunque sono percepibili dalle mappe in atti) di cui non usufruisce al pari di quelle di illuminazione condominiale, pulizia, portierato, piscina e giardino (nn. da 6 a 8).

Tanto premesso va accertato se tale Regolamento sia opponibile all'aggiudicataria che ha ricordato che i decreti di trasferimento non contemplano limitazioni né la CTU svolta nella procedura esecutiva n. [redacted] ne faceva menzione e ciò corrisponde a verità.

Osserva controparte che stante la trascrizione del regolamento vi è piena opponibilità. Va detto che vi è in atti il Deposito in atto pubblico del regolamento condominiale dello stabile sito in [redacted] a cura del Notaio [redacted] che aveva ricevuto detto regolamento dal procuratore speciale della società [redacted] di [redacted] in data 7 maggio 1974.

Tale Regolamento risulta richiamato espressamente nella vendita effettuata dalla società la [redacted] al sig. [redacted] nel [redacted] (rogito Notaio [redacted] del 13 marzo 1975) di porzioni costituenti un *complesso di ristorante* contraddistinte dai nn. [redacted] e [redacted] ed altri che non rilevano.

Le porzioni risultano essere poi state ulteriormente frazionate e sono giunte in capo ai sigg. [redacted] e [redacted] proprietari dei mapp. [redacted] sub [redacted], [redacted] e [redacted] (la circostanza



dedotta da parte attrice oltre a non essere stata contestata emerge dalla richiamata relazione del CTU geom. [redacted] nella procedura esecutiva); i mapp. sub [redacted] e [redacted] risultano alienati a rogiti Notaio [redacted] i del [redacted] alla società poi eseguita.

L'atto di vendita –all. 22 parte attrice- non solo non richiama il Regolamento contrattuale ma espressamente prevede che, all'art. 2- "*La vendita è fatta nello stato di fatto e di diritto odierno, comprende tutte le annessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli elementi condominiali ai sensi degli art. 1117 c.c.*" e ciò a differenza di alcuni dei rogiti inerenti agli altri mappali ricavati dal [redacted] sub [redacted] (i nn. [redacted] e [redacted] che recano il richiamo alla disciplina regolamentare convenzionale nota agli acquirenti.

Va ricordato che l'interpretazione del regolamento condominiale in relazione alle parti comuni va effettuata non (solo) in relazione all'art. 1117 c.c., che le elenca, bensì secondo le disposizioni sulla ricostruzione della volontà delle parti –art. 1362 c.c.- (sul punto Cass. n. 16022/2002) quando sussistano clausole ambigue o sia comunque necessario verificare la sussistenza delle finalità perseguite dal regolamento stesso.

Ora nel caso in esame si rileva che effettivamente i contratti di compravendita dei mappali divenuti di proprietà di parte attrice non richiamano le medesime limitazioni contenute nell'atto [redacted], dettagliatamente riportanti le clausole del regolamento, ma fanno riferimento ad unità immobiliari aventi di fatto possibile destinazione diversa (unità abitative) rispetto all'originaria consistenza (ristorante ed annessi locali funzionali a detta attività).

Il regolamento contrattuale, nel disciplinare *Servitù, Diritti, Facoltà, Impegni (Capitolo 3)*, pone solo quello relativo all'apertura nella vetrata del ristorante di porta di accesso e, si ritiene, di servitù di insegna, ma non altro; si ricorda che solo le servitù atipiche sono suscettibili di trascrizione (Cass. n. 21024/2016) mentre le ulteriori limitazioni all'estensione dei diritti proprietari e non al loro contenuto non consentono tale pubblicità.

Deve quindi ritenersi che le specificazioni in ordine all'utilizzo o meno di determinati servizi, contenute nel *Capitolo 6- Spese*, siano rilevanti solo ed in quanto richiamate nei singoli atti di acquisto e comunque siano funzionali alla destinazione dei beni, prescindendosi dalla trascrizione, del tutto superflua, soprattutto in un contesto in cui il Lotto [redacted] ha subito molteplici variazioni, ed essendo stato anche alienato a terzi che



hanno ottenuto dal Condominio l'accesso ai beni comuni dietro pagamento di indennità.

Ora se il Regolamento fosse vincolante nel senso inteso da parte convenuta tali deroghe sarebbero del tutto invalide e non si comprende come l'Assemblea abbia potuto assentirle, peraltro non all'unanimità. Sul punto parte attrice ha dettagliatamente richiamato i singoli casi (proprietà [redacted] poi [redacted] e [redacted] e documentato le decisioni dell'Assemblea).

Occorre allora accertare quale fosse la finalità del Regolamento, che lo stesso Condominio ha ritenuto derogabile, nel momento in cui escludeva il Lotto [redacted] da alcune spese, ritenendo che non ne fruisse (ma non che gli fosse vietato fruirne, mancando un divieto espresso).

E' evidente che escludere un ristorante dall'uso della piscina ha un senso mentre non sussiste alcun interesse, attesa la finalità della regolamentazione dei rapporti condominiali, impedire ai titolari di unità abitative la possibilità di godere di servizi comuni, non essendo mai stata posta una limitazione a carattere reale sui beni ritenuti esclusi ma solo un esonero dalla relativa spesa: infatti non sussiste un divieto o una riserva di utilizzo di alcuni beni comuni in favore di altre proprietà ma solo una disciplina sulla spesa per la loro manutenzione.

Apparendo quindi il contenuto del Regolamento necessariamente connesso alla situazione esistente all'epoca della sua predisposizione, va accertato il diritto di parte attrice alla fruizione di tutti i servizi alla luce, come anticipato, sia dell'omesso richiamo nei decreti di trasferimento ed atti antecedenti del regolamento condominiale sia per l'irrelevanza di questo in ordine ad una mutata situazione edilizia che richiede di interpretare le clausole, non senza segnalare che il lotto [redacted] si compone di molteplici parti del Condominio e che solo le quote [redacted] e [redacted] sono state documentate in atti, quali allegate al regolamento trascritto, e che non risultano le parti contornate in vari colori ai fini dell'esenzione della spesa da alcuni servizi (riscaldamento e condizionamento dell'aria), il che comporta anche una certa difficoltà di individuazione dei beni compravenduti con rogito [redacted] del [redacted], pur ritenendosi certamente compresi in essi quelli oggetto di causa.

Quanto precede non implica alcuna dichiarazione di nullità o invalidità ad altro titolo del Regolamento, accertamento richiesto in via incidentale di parte attrice e che parte convenuta ritiene inammissibile per l'assenza di contraddittorio di tutti i condomini,



ma costituisce solo il frutto dell'interpretazione di clausole in ordine alla specifica proprietà di parte attrice alla luce degli atti che le hanno attribuito la titolarità dei beni e del comportamento successivo del Condominio stesso.

Non va accolta, in quanto superflua e priva di interesse concreto per parte attrice, la domanda di *immissione in possesso* nei beni comuni: una volta accertato il diritto di fruirne è consequenziale ogni esercizio connesso, di accesso ed utilizzo secondo la loro destinazione e sarebbe illegittimo qualsiasi ostacolo a tale diritto.

La domanda risarcitoria è infine inaccoglibile non avendo parte attrice non solo dimostrato i danni patiti ma neppure dedotti i fatti che li sorreggono in concreto, al di là dell'interesse all'accertamento delle facoltà derivanti dal titolo proprietario.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in favore dell'attrice come da dispositivo tenuto conto dell'assenza di attività istruttoria e di deposito di nota spese.

PQM

Il Tribunale di Imperia, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, accerta il diritto della società [REDACTED] spa, in persona del legale rappresentante, quale condomina del Condominio [REDACTED] di [REDACTED], in persona dell'Amministratore, di usufruire delle parti comuni del Condominio con ogni annessa facoltà anche di accesso ed utilizzo;

rigetta ogni altra domanda ed eccezione;

condanna il Condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite che liquida in favore dell'attrice in € 6.783,00 per compenso professionale ed in € 545,00 per spese oltre spese generali ed accessori di legge.

Imperia, 30/08/2020

IL GU

Dott.ssa Silvana Oronzo



