

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Alessandria | **Civile** | **Sentenza** | 18 novembre 2020 | **n. 704**

Data udienza 17 novembre 2020

Integrale

Condominio - Scioglimento - Giudizio - Totalità condòmini - Partecipazione necessaria

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giuseppe Bersani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3408/2019 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. BA.SI. e dell'avv. (...), elettivamente domiciliato in SAN (...) presso il difensore avv. BA.SI.

Ed altri

CONVENUTO

(...) (C.F. (...)) rappresentato e difeso dall'avv. BA.SI. e dell'avv. elettivamente domiciliato in VIA (...) 15076 OVADA presso il difensore avv. BA.SI.

intervenuta

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori convenivano in giudizio il Condominio A., rappresentando quanto segue: gli attori sono condomini di un corpo di fabbricato con accesso da Via L. n. 11 e di esso rappresentano il 53% del totale; tale corpo di fabbrica, denominato "Condominio (...)", è composto da: due piani interrati destinati a box auto, posti auto coperti e magazzini, aventi unico ed esclusivo accesso dalla Via L. n. 11 a mezzo di una rampa di collegamento al piano stradale; detto corpo di fabbrica è posto in adiacenza al fabbricato elevato a dieci piani fuori terra, distribuito su più scale condominiali, aventi accesso dal corso (...) - 41 - 61 Via (...) Via (...), destinato a civile abitazione, negozi e uffici, costituente l'entità immobiliare denominata "Condominio (...)";

l'intero compendio immobiliare è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 (riconosciuto abitabile ed agibile dal Comune di Alessandria, per distinte unità immobiliari a far tempo dal 31/12/1963, 18/04/1964 e 05/06/1965);

i due piani immobiliari del compendio, costituenti l'entità immobiliare denominata "Condominio (...)", posto in adiacenza al fabbricato elevato a 10 piani, erano in allora un'unica unità immobiliare avente destinazione di magazzino, di proprietà della ditta individuale "(...) di geom. (...)";

- gli interventi edilizi necessari per la modifica e il parziale cambio di destinazione d'uso del magazzino di cui sopra, in conseguenza dei quali si è tenuta l'attuale e consistenza immobiliare, sono avvenuti nell'anno 1994 (Concessione Edilizia n. 122, rilasciata dal Comune di Alessandria in data 11/04/1994 e successive varianti in corso d'opera);

contestualmente al primo atto di vendita a terzi delle unità immobiliari derivanti da detti interventi (atto di vendita a rogito Notaio (...) in (...) del (...), repertorio n. (...)), veniva redatta l'allegata all'atto stesso, un regolamento di condominio con relativa tabella millesimale di proprietà, riguardante l'entità immobiliare costituita;

di fatto da tale data le unità immobiliari derivanti dall'intervento edilizio sopra descritto, si sono costituite in condominio separato, denominato Condominio "(...)", con propria amministrazione e posizione fiscale;

con atto a rogito Notaio (...), in T. del 12/07/1989, repertorio (...), veniva costituita servitù di passaggio e con automezzi per accedere e recedere alla centrale termica (a servizio del solo "Condominio (...)", attraverso la rampa carraia e il cortile al piano interrato, per la sola esecuzione dei lavori di manutenzione alla centrale stessa. Detta servitù venne riportata negli atti vendita delle unità immobiliari costituenti attualmente il "Condominio (...)", aventi come dante causa l'originaria proprietà (ditta individuale (...) di geom. (...));

- la costituzione di detta servitù di passaggio denota e caratterizza la volontà dei contraenti di ottenere una entità immobiliare ("Condominio (...)", distinta e autonoma rispetto alle restanti porzioni del compendio immobiliare costituenti invece il corpo di fabbrica del "Condominio (...)"); =) infatti: a) il "Condominio (...)", ha accesso unico ed esclusivo dalla via L. a mezzo di rampa di collegamento al piano stradale;

b) detta rampa, così come il cortile a piano interrato costituenti porzione di detto condominio, risultano effettivamente gravati di servitù di passaggio a favore della restante porzione di compendio immobiliare, denominato "Condominio (...)" per l'accesso e il recesso alla centrale termica a servizio di quest'ultimo;

c) Le due entità "Condominio (...)" e "Condominio (...)", risultano totalmente separate, in quanto non risulta possibile il passaggio dall'una all'altra, sia attraverso parti comuni e tanto meno da unità immobiliari in proprietà esclusiva;

d) Non esistono servizi comuni in quanto il "Condominio (...)", è dotato di propri impianti autonomi di illuminazione, rete di raccolta e scarico delle acque meteoriche, impianto anti-incendio con specifico C.P.I. (Certificato di Prevenzione Incendi presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Alessandria, con relativi contratti di fornitura di pubblici servizi (energia elettrica, forza motrice, acqua);

e) Gli unici enti che rimangono in comune fra le due entità immobiliari sono il terreno sottosuolo, le fondazioni e le strutture portanti, limitatamente alla proiezione ai piani interrati dell'area sulla quale insiste il fabbricato costituente il "Condominio (...)";

- il preventivo tentativo di conciliazione diretto ad ottenere lo scioglimento del "Condominio (...)" dal "Condominio (...)" ex. Art. 61 disp. AB. c.c. non è stato fruttuoso.

Sulla scorta di tale premessa rassegnavano le seguenti conclusioni: "Voglia il Tribunale Ill.mo; reiectis contrariis; previa ogni pronuncia del caso e specificatamente, previa ammissione di C.T.U. tecnica per accertarne le condizioni; disporre lo scioglimento del "Condominio (...)" dal "Condominio (...)" con ogni consequenziale pronuncia. Vinte le spese di giudizio".

Si costituiva nel giudizio il convenuto condominio il quale contestava la rappresentazione di parte attrice ed eccepiva in via preliminare la legittimazione passiva del Condominio a contraddire nel giudizio di scioglimento condominiale.

Ad avviso di parte convenuta si trattava di azione che, assumendo i contenuti e la portata tipiche di una vera e propria divisione, impone la partecipazione ed il confronto di tutti i condomini (arg. ex art. 784 c.p.c.), e ciò trattandosi di domanda giudiziale comportante, in astratto, la potenziale ridefinizione dei diritti di comproprietà dei dividendi sulle parti comuni dell'originario complesso condominiale.

Dalla dedotta carenza di legittimazione passiva del condominio "(...)" derivava- secondo la prospettazione di parte convenuta - la palese inammissibilità dell'odierna domanda di scioglimento per carenza di condizione dell'azione.

Sulla scorta di tale premessa il convenuto condominio rassegnava le seguenti conclusioni: "Reietta ogni contraria istanza eccezione e deduzione;

I) Preliminarmente, accertata la carenza di legittimazione passiva in capo al condominio (...), dichiararsi l'inammissibilità della svolta domanda di scioglimento condominiale;

II) sempre in via preliminare, accertata l'integrale pretermissione di tutti i litisconsorti necessari, da individuarsi nell'intera collettività dei condomini del condominio (...), respingere la domanda per difetto di condizione dell'azione;

III) nel merito, in via principale, respingere la domanda attrice siccome infondata in fatto e diritto per le ragioni di cui in narrativa;

IV) sempre nel merito, in via subordinata, nella denegata ipotesi di accoglimento della svolta domanda di scioglimento condominiale, accertare e dichiarare quali porzioni d'immobile siano di proprietà esclusiva di ciascun condominio e quali restino in comune agli stessi determinando, in base ai millesimi di proprietà, quali spese ordinarie e straordinarie siano da attribuirsi all'uno e all'altro condominio e quali spese ordinarie e straordinarie siano da sostenersi congiuntamente da entrambi per le parti rimaste comuni, ripartendole sempre in ragione dei millesimi di proprietà.

V) in ogni caso con il favore delle spese e compensi di lite, oltre 15% spese generali, IVA e CPA come per legge".

Nel corso delle varie udienze le parti chiedevano concordemente un rinvio per trattative ed all'udienza del 17 novembre 2020 rassegnavano le proprie conclusioni.

In detta udienza il GI tratteneva la causa in decisione senza assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

L'eccezione di carenza di legittimazione passiva del condominio è fondata.

Come è noto, "La rappresentanza attribuita all'amministratore del condominio dall'art. 1131, comma 2, c.c., rispetto a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio prevista dagli art. 61 e 62 disp. att. c.c.; questa, avendo ad oggetto la modificazione di un diritto reale, si svolge in un giudizio al quale debbono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condomini del precedente condominio complesso" (Cass. Civ. n. 1460/08).

Pertanto, all'istituto dello scioglimento - separazione del Condominio può applicarsi il principio generale, in tema di diritti reali, secondo cui al giudizio avente ad oggetto la modificazione di un diritto reale - qual è appunto il diritto di proprietà delle cose comuni di cui ciascun condomino è titolare pro quota - debbono partecipare tutti i soggetti che, per le rispettive quote, ne sono titolari e quindi tutti, e soltanto, i condòmini del Condominio".

Nel caso di specie - peraltro - parte attrice nelle conclusioni ha dichiarato di rinunciare alla domanda, e tale rinuncia è stata accettata da parte convenuta previa liquidazione delle spese del giudizio.

In tal senso devono - pertanto - essere accolte le conclusioni delle parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

dato atto delle conclusioni delle parti dichiara l'estinzione del processo.

Condanna altresì la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in Euro 2.500,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a..

Così deciso in Alessandria il 17 novembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 18 novembre 2020.