



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MESSINA

Prima Sezione Civile

Il giudice onorario della Prima Sezione Civile del Tribunale di Messina,, in funzione di giudice monocratico, ha reso la seguente

SENTENZA

Nella causa per annullamento di delibera condominiale iscritta al n./2018 R.G.

TRA

..., nato a Messina il ... (c.f. ...) ed ivi residente in Via ... Complesso “...” e ..., nata a Messina il ... ed ivi residente in Via ... n. ... (c.f. ...), entrambi elettivamente domiciliati in Messina, Via ... n. ..., presso lo studio dell'Avv. ... (c.f. ...), che li rappresenta e difende

ATTORI

CONDOMINIO “...”, di via di Messina, cod. fisc. ..., in persona dell'Amministratore pro tempore, rag. ..., elettivamente domiciliato in Messina Viale ... n. ...d, is. 238/c, presso lo studio dell'Avv. ..., che lo rappresenta e difende

CONVENUTO

NEI CONFRONTI DI

... .., nato a Torregrotta il ... ed ivi residente in Via ..., C.F. ... personalmente e n.q.



di legale rappresentante del Centro ... s.r.l. con
 sede legale in Via ..., 98040 Torregrotta (Messina)
 C.F. e P.I.V.A. n. ..., ... nata a Milazzo il ... e residente a Torregrotta in
 ...Via ... n. ..., C.F. ... e della Dott.ssa ... nata a Torregrotta il ... ed ivi
 residente in Via ..., C.F. ... rappresentati e difesi dall'Avv. ... ed
 elettivamente domiciliati in Messina via ... presso lo studio dell'Avv. ...

INTERVENUTI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del ..., ... e ..., proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio "...", di via ... - ..., impugnavano la delibera assembleare del ..., con la quale veniva approvato il riposizionamento dei parcheggi su altra area, ritenuta dagli attori non condominiale, bensì di proprietà del costruttore. Precisamente gli attori contestavano l'illegittimo trasferimento dei posti auto di loro esclusiva pertinenza sulla base del titolo d'acquisto. Precisavano gli attori che: *il ... ha acquistato, costituendo pertinenza di quanto trasferito, il posto macchina scoperto ubicato nella zona parcheggio del fabbricato ed individuato al n. 16 della planimetria firmata dalle parti ed allegata al contratto sotto la lettera "B"; che la ... ha acquistato, costituendo pertinenza di quanto trasferito, il posto macchina scoperto ubicato nella zona parcheggio del fabbricato ed individuato al n. 17 della planimetria firmata dalle parti ed allegata al contratto sotto la lettera "B".*

Con comparsa di costituzione, intervenivano in giudizio i signori ... in proprio e n.q., ... e ..., proprietari di un immobile confinante con il condominio e relativo garage limitrofo al posto auto del ..., nonché titolari di servitù di passaggio, ingresso e regresso carrabile al e dal predetto garage, sui posti auto degli attori.



Concludeva parte intervenuta chiedendo *In via prelim e verificane* se è stato rispettato dagli attori il termine di 30 gg per l'impugnazione della delibera assembleare del ... posto che l'iscrizione a ruolo del presente giudizio è del ... e, dunque per l'effetto il se il termine di decadenza dei 30 gg non è rispettato si chiede che il Tribunale adito Voglia ,d'ufficio come ex lege previsto; ritenere dichiarare inammissibile l'impugnazione degli attori proposta fuori temine. 2) In via principale nel merito accogliere le richieste dei deducenti ed in primis revocare l'Ordinanza del ... di sospensione della delibera assembleare di riassegnazione dei posti auto alla luce dei provvedimenti depositati per evitare contrasto di giudicati. 3) Ritenere e dichiarare valida e legittima la delibera assembleare del ... di riassegnazione dei posti auto ai Sigg.ri ... e ... in quanto non vi sono motivi in diritto per ritenerla illegittima né viziata o nulla. 4) Accogliere il presente intervento dei deducenti in quanto l'interesse legittimo ed il diritto dei deducenti che è quello di poter esercitare la servitù di passaggio di ingresso e regresso dal garage in relazione al qua-le vi sono già due provvedimenti giudiziari in merito all'attore ... e l'accoglimento dell'impugnazione della delibera causerebbe un contrasto di giudicati. 5) Rigettare per l'effetto l'impugnazione della delibera assembleare del ... impugnata dagli attori ... e ... al fine di evitare giudicati contraddittori e l'incertezza in ordine alla titolarità del diritto dei deducenti che quali terzi hanno dispiegato intervento nel giudizio pendente. 6) Accogliere l'intervento in merito al diritto in favore dei deducenti di servitù di passaggio di ingresso e regresso in relazione al posto auto di ... che con delibera assembleare ... ne ha avuto assegnato un altro ed attendere l'esito del giudizio di reclamo avente RG .../2018

Costituitosi in giudizio, il Condominio convenuto, in persona del legale rappresentante p.t., contestava le argomentazioni di parte attrice, sosteneva la legittimità della delibera impugnata affermando la natura condominiale del cortile ove sono indicati i posti auto



assegnati ai singoli condomini e chiedeva, pertanto, il rigetto delle

domande di controparte.

Rigettate le istanze istruttorie, all'udienza del 15.09.2020, la causa veniva assunta in decisione con la concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

I terzi intervenuti, ... in proprio e n.q., ... e ..., proprietari di un immobile confinante con il condominio in questione e relativo garage limitrofo al posto auto del ..., sono privi di legittimazione ad intervenire sotto il profilo della titolarità del rapporto giuridico, in quanto non sono condomini, e dell'interesse ad agire, in quanto titolari di diritto reale di servitù di passaggio sull'area destinata a posto auto del ..., che non può essere compromesso dalla delibera condominiale impugnata, né dalla sua eventuale revoca. Per i terzi intervenuti è del tutto indifferente che l'area in oggetto sia destinata a posto auto dell'attore o che il condominio “...” deliberi un riposizionamento del posto macchina del ... in altra superficie. La servitù di passaggio in ingresso e regresso vantato dai terzi e giudizialmente riconosciuta riguarda l'area antistante il garage di loro proprietà e non può essere pregiudicata dall'annullamento della delibera condominiale, in quanto diritto reale su bene altrui.

Secondo il contratto di compravendita di unità immobiliare stipulato in data ... da ..., prodotto in atti, è *pertinenza esclusiva di quanto trasferito il posto macchina scoperto ubicato nella zona parcheggio del fabbricato individuato con il n. 16 nella planimetria che, firmata dalle parti e da me notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera “B”*. Anche la ..., con atto pubblico stipulato in data ..., ha acquistato un appartamento facente parte del Condominio “...” e *“unitamente al detto appartamento ... ha acquistato inoltre, costituendo pertinenza esclusiva di quanto trasferito, il posto macchina scoperto ubicato nella zona parcheggio del fabbricato ed individuato al n. 17 della planimetria firmata dalle parti ed allegata al contratto sotto la lettera “B”*.



Dall'esame degli atti pubblici di compravendita si evince che l'area oggetto di riposizionamento con delibera condominiale è stata trasferita agli attori dal venditore a titolo di parcheggio pertinenziale.

Con il contratto di compravendita, gli attori non hanno acquisito un generico diritto di parcheggio nel cortile condominiale, suscettibile in tal caso di riposizionamento con delibera assembleare, ma specifici posti auto contrassegnati dai numeri 16 e 17. La previsione di un vincolo pertinenziale fatto dal costruttore, dante causa degli attori, su un'area specifica riferita agli immobili degli attori non può essere incisa dal Condominio. In definitiva il Condominio non può con propria deliberazione incidere su un diritto individuale degli attori, quale il diritto di parcheggio in un'area ben delimitata del cortile, così come trasferito con atto pubblico di compravendita.

Pertanto, la delibera impugnata è nulla.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base dei parametri approvati con D.M. n. 55 del 10.03.2014, pubblicato in G.U. del 02.04.2014, in considerazione del valore della controversia, della complessità delle questioni trattate e dell'attività svolta.

P.Q.M.

Il Tribunale, sentiti i procuratori delle parti, definitivamente pronunciando nella causa proposta da e contro il Condominio "...", di via ... - ..., persona del legale rappresentante p.t.: dichiara la carenza di legittimazione ad intervenire dei signori ..., in proprio e nella qualità, ... e ... nonché la carenza di interesse all'intervento;

accoglie le domande di parte attrice e, per l'effetto dichiara nulla la delibera condominiale del ..., con la quale veniva approvato il riposizionamento su altra area dei posti auto n. 16 e 17 di pertinenza degli attori.

Rigetta ogni altra domanda.

Condanna in solido il Condominio convenuto, in persona del legale rappresentante p.t. e i terzi intervenuti ... in proprio e n.q., ... e ..., al pagamento, in favore di



... e ..., delle spese d'izio che si liquidano in €. 1.620,00, oltre €. 135,00 per esborsi, spese generali, c.p.a. e i.v.a.

Così deciso in Messina il 07.06.2021

IL G.O.

...

