

N. 431/2019 R.Gen.Aff.Cont.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Torre Annunziata, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica ed in persona della Dr.ssa Ida Perna, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 431/2019 R.G., avente ad oggetto:
impugnazione delibera condominiale e vertente

TRA

■■■■■ nata a ■■■■■ ■■■■■
■■■■■
■■■■■
■■■■■
■■■■■
■■■■■
■■■■■ tutti elett.te dom.ti in
Sorrento (NA), alla ■■■■■ presso lo studio dell'Avv.
■■■■■ che li rappresenta e difende, giusta procura in atti

ATTORI

E

Condominio ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■ ■■■■■', in persona
dell'amministratore *p.t.*, sito in Sorrento (NA), alla ■■■■■

CONVENUTO CONTUMACE

CONCLUSIONI

Come da verbale di udienza del 31.05.2021.





**ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI
FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Con citazione ritualmente notificata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la delibera condominiale, in relazione al punto tre dell'ordine del giorno, adottata, in data 28.07.2018, dall'assemblea dei condomini del Condominio [REDACTED] in Sorrento (NA), nel quale insistono le unità immobiliari in rispettiva proprietà degli attori, chiedendo di dichiararne l'invalidità perché violativa del regolamento generale e particolare di condominio, poiché assunta in violazione di quanto previsto in tema di diritto di voto dal regolamento generale e particolare di condominio, in quanto recante una errata e/o falsa interpretazione del regolamento condominiale, in ragione della illogicità dell'oggetto deliberato e della sua motivazione, per carenza di potere in capo all'assemblea, per la mancata corrispondenza tra il punto tre dell'ordine del giorno previsto e il deliberato, per la mancata trasmissione del registro presenze.

Il Condominio convenuto, pur regolarmente evocato in giudizio, non si costituiva, sicché, con ordinanza del 27.05.2019, ne veniva dichiarata la contumacia.

Accolta la istanza di sospensione della efficacia della delibera impugnata, prodotta documentazione, la causa, sulle conclusioni in epigrafe, all'udienza del 31.05.2021, veniva trattenuta in decisione, senza la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., stante la rinuncia all'uopo formulata dalla difesa degli attori.

L'impugnazione è fondata e può trovare accoglimento per le seguenti





ragioni.

Gli attori hanno impugnato la succitata delibera, adottata a maggioranza dei condomini presenti, nella parte in cui reca siffatta previsione: *“in ottemperanza a quanto previsto dal regolamento condominiale si fa divieto assoluto di fruire delle strutture seguenti: Piscina – Docce – Campo da Tennis agli ospiti delle strutture qualificate come Bed and Breakfast. Per le Case-Vacanza e per i loro ospiti valgono le Regole come previste dal vigente Regolamento di Condominio. Si precisa che detto divieto assoluto è valido solo in assenza del Titolare del B&B”*.

Detto deliberato, secondo la prospettazione attorea, integra una vera e propria modifica contrattuale al Regolamento Generale di Condominio, che, all’art. 2, dell’allegato B - recante *“norme per l’uso degli impianti sportivi”* -, rubricato *“utilizzo degli impianti”*, così prevede: *“Sono ammessi ad usare gli impianti sportivi: a) i condomini e loro familiari coabitanti; b) i locatari e loro familiari coabitanti; c) gli ospiti, sempre che sia effettivamente presente il condomino o locatario ospitante”*.

Di talché, col primo motivo di impugnazione, gli attori assumono la nullità del menzionato deliberato, in quanto adottato a maggioranza dei condomini, anziché all’unanimità degli stessi.

Il motivo appena esposto è fondato.

Valga precisare che risulta superata l’opzione esegetica in base alla quale sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle relative clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall’originario proprietario dell’edificio e allegati ai contratti d’acquisto delle singole unità immobiliari - qual è quello della cui violazione si discetta nel presente giudizio (cfr. all. 6





produzione per parte attrice) -, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia: l'orientamento giurisprudenziale più recente e la dottrina ritengono, piuttosto, che, a determinare la contrattualità dei regolamenti siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri.

Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura.

E dal momento che solo alcune clausole di un regolamento possono essere di carattere contrattuale, la unanimità dei consensi è richiesta per la modifica di esse e non delle altre clausole per la cui variazione è sufficiente la delibera assembleare adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2 (cfr. Cass. S.U. n. 943/99, Cass. Sez. 2, n. 5626/2002). Le clausole del regolamento di condominio che disciplinano l'organizzazione della gestione dei beni comuni, incluse quelle relative alla redazione del bilancio, avendo esso ad oggetto le spese relative ai beni medesimi ed ai servizi condominiali, sebbene inserite in un regolamento contrattuale, non hanno natura negoziale e possono, perciò, essere modificate a maggioranza dall'assemblea condominiale (cfr. Cass., sez. II, 29/03/2019, n. 8940).

Orbene, nel caso di specie, la disposizione del regolamento di condominio





invocata dagli attori, a dispetto della relativa rubrica, non attiene semplicemente all'utilizzazione degli impianti sportivi ubicati nel Condominio, in quanto risulta idonea a incidere, direttamente, su diritti ed obblighi dei condomini, nella misura in cui, ai fini dell'utilizzo di detti impianti da parte degli ospiti dei predetti, richiede, necessariamente, la effettiva presenza dei condomini ospitanti.

Ritiene il Tribunale, pertanto, che, applicando le suesposte coordinate ermeneutiche alla presente fattispecie, la modifica di siffatta disposizione, in quanto incidente su diritti e obblighi dei condomini, postuli una deliberazione dell'assemblea condominiale adottata alla unanimità e non, come avvenuto col deliberato impugnato, a maggioranza.

Il motivo di impugnazione suesposto è, dunque, fondato e merita accoglimento, con conseguente declaratoria di nullità del deliberato impugnato.

L'accoglimento dell'impugnativa sotto il profilo evidenziato assorbe la disamina degli ulteriori motivi di opposizione.

Le spese seguono la soccombenza. Esse si liquidano secondo i parametri dettati dal D.M. 55/2014. In particolare, i compensi sono determinati in relazione ai valori minimi dello scaglione di riferimento, concretamente rapportati alla natura e complessità delle questioni trattate, nonché all'attività processuale e difensiva effettivamente espletata, avuto riguardo al mancato svolgimento della fase istruttoria, con attribuzione in favore dell'Avv. [REDACTED] dichiaratosi anticipatario.

P. Q. M.





Il Tribunale di Torre Annunziata, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sulla domanda in oggetto, così provvede:

- a) in accoglimento della domanda attorea, dichiara nulla la delibera assembleare adottata in data 28.07.2018 relativamente al punto tre dell'ordine del giorno;
- b) condanna il condominio convenuto, in persona dell'amministratore *pro tempore*, al rimborso, in favore degli attori, in solido tra loro, delle spese di lite, che liquida in complessivi € 3.340,00, di cui € 572,00 per spese ed € 2.768,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, Iva e Cpa se dovute, come per legge, con attribuzione in favore dell'Avv. XXXXXXXXXX dichiaratosene anticipatario.

Così deciso in Torre Annunziata in data 19.07.2021

IL GIUDICE

Dr.ssa Ida Perna

