

Tribunale | Rimini | Civile | Sentenza | 5 agosto 2021 | n. 751

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 4 agosto 2021

Integrale

**Comunione - Cosa comune - Pari uso - Identità utilizzazione - Impossibilità**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Chiara Zito

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2746/2017 promossa da:

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. BE.CA. e dell'avv. (...) ((...)) VIA (...) 47921 RIMINI, elettivamente domiciliato in VIA (...) BOLOGNA presso il difensore avv. BE.CA.

ATTORE/I

contro

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. VA.MI., elettivamente domiciliato in C/O AVV. MA.CO. VIA (...) 47900 RIMINI presso il difensore avv. VA.MI.

AVV. (...) (C.F. (...)) in proprio, elettivamente domiciliato in Via Circonvallazione (...) 47923 Rimini

CONVENUTO/I

CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, l'avv. (...) impugnava la delibera adottata in data 25.05.2017 dall'assemblea dei comproprietari dell'immobile sito a R. in via C. O. n. 98/n, chiedendo, previa sospensione dell'efficacia in via cautelare, di accertarne e dichiararne la nullità per violazione del principio plebiscitario o, in via subordinata, l'annullabilità ai sensi degli artt. 1105, comma 2, c.c. e 1108, comma 2 c.c..

In particolare, l'attore esponeva che:

- in data del 7 ottobre 2009 aveva costituito con i convenuti Avv.ti (...) e (...) un'associazione professionale denominata "Studio legale associato (...), (...) e (...)", con sede a R., alla via C. O. n. 98/N presso "(...)";

- i tre professionisti erano anche gli unici soci della società (...) S.r.l., costituita il 21.05.2008;

- la società (...) srl aveva acquistato in data 14.01.2010 l'immobile ubicato a R. in Via C. O. n. 98/N e, con scrittura privata sottoscritta il 14.01.2010, lo aveva concesso in locazione allo "Studio legale associato (...)";

- in data 31.12.2013, l'associazione si era sciolta e l'avv. (...) aveva trasferito il proprio studio altrove, mentre gli avv.ti (...) e (...) avevano continuato ad esercitare all'interno del fabbricato ottenuto in locazione da (...) S.r.l.;

- in data 16.10.2015, la società (...) S.r.l. veniva posta in liquidazione e, con delibera assembleare del 16.10.2015, la stessa aveva trasferito in proprietà il proprio patrimonio immobiliare ai suoi soci, in misura equivalente fra di loro;

- con lettera raccomandata A/R del 06.05.2017, l'Avv. (...), rilevato di essere divenuto comproprietario per 1/3 del bene indiviso, chiedeva agli altri comunisti di liberare lo stabile da persone e cose nei limiti della quota di sua pertinenza, sì da permettergli di fruire effettivamente dell'immobile;

- gli Avv.ti (...) e (...), con comunicazione di posta elettronica certificata del 15.03.2017 convocavano l'assemblea della comunione, chiedendo di discutere e di deliberare sul seguente ordine del giorno: a) approvazione delle modalità di utilizzo dei locali e degli spazi adibiti a studio legale, sito in R., via C. O., n. 98/N e delle sue pertinenze; b) varie ed eventuali;

- all'esito dell'assemblea svoltasi alla data del 25.05.2017, con il consenso degli Avv.ti (...) e (...) e con il dissenso dell'Avv. (...), venivano approvate le seguenti modalità di utilizzo dei locali e degli spazi: "- i due ripostigli posti al primo piano interrato continueranno a essere utilizzati come archivio; - i garage ubicati al piano terra verranno utilizzati da ciascun comproprietario per il ricovero delle rispettive autovetture e precisamente: l'avvocato (...) potrà disporre del posto auto sul lato confinante con la scala di accesso al primo piano; l'avvocato (...) utilizzerà il posto auto ubicato sul lato opposto della detta scala; l'avvocato (...), a propria volta, avrà la disponibilità del posto auto posto al centro dei primi due; - al piano primo verrà mantenuta la disponibilità e il godimento degli spazi e dei locali come ab origine previsto e praticato per l'esercizio della professione e pertanto: l'avvocato (...) potrà continuare a disporre dell'ufficio posto sul lato sud del fabbricato, verso la via V.; l'avvocato (...) utilizzerà l'ufficio confinante col precedente; l'avvocato (...) utilizzerà l'ufficio confinante col precedente; la stanza a seguire, già utilizzata quale spazio comune e per i praticanti, potrà essere utilizzata dall'avvocato (...) nell'ambito dell'esercizio della propria attività forense, ferma restando in ogni caso la necessità di mantenere la destinazione e l'utilizzo originariamente come tutt'ora previsti e praticati; la reception e lo spazio retrostante, ove trova posto il personale addetto alla segreteria, continueranno ad essere utilizzati nei termini funzionali sin qui praticati come sopra indicato, con possibilità di godimento collettivo secondo le modalità operative che verranno via via concordate in ragione di specifiche esigenze che dovessero essere rappresentate e ferma restando in ogni caso la necessità di mantenere la destinazione e l'utilizzo originariamente come tutt'ora previsti e praticati; il vano a seguire continuerà a essere utilizzato da un collaboratore dell'avvocato (...); il locale successivo a quest'ultimo continuerà ad essere utilizzato da un collaboratore dell'avvocato (...); l'ultimo vano, già adibito a biblioteca e sala riunioni, continuerà ad essere utilizzato in tale senso secondo le esigenze e le necessità che di volta in volta si manifesteranno. I restanti locali, vani e pertinenze e precisamente i corridoi, il vano tecnico, i terrazzi, i servizi igienici e la sala di collegamento tra i garage e lo studio legale continueranno ad essere utilizzati nel rispetto dell'attuale godimento e destinazione d'uso e secondo le modalità sin qui praticate...".

Ritenendo la predetta delibera pregiudizievole dei propri diritti di comproprietario, l'avv. (...) introduceva il presente giudizio, sostenendo in via principale che l'assemblea aveva adottato, a dispetto del nomen iuris utilizzato, un "regolamento istitutivo di limiti e di obblighi nell'esercizio dei diritti e dei poteri fisiologicamente connaturati alla titolarità della qualità di comproprietario", che avrebbe richiesto il consenso di tutti i comproprietari ed era pertanto affetto da nullità.

La delibera impugnata, in particolare, aveva attribuito all'avv. (...) un solo locale in uso esclusivo, a fronte dei due locali attribuiti a ciascuno degli altri professionisti, gli aveva impedito di adibire l'immobile a destinazione diversa da quella di studio legale, nonché di utilizzare il ripostiglio per finalità diverse da quella di archivio, infine gli aveva precluso l'uso del posto auto per il ricovero di veicoli diversi da un'autovettura.

In via subordinata, egli chiedeva l'annullamento della delibera in quanto "gravemente pregiudizievole alla cosa comune" ex artt. 1105, comma 2, e 1109 n. 1 c.c., nonché per contrasto con l'art. 1108, 2 comma, c.c., risultando la stessa manifestamente lesiva dei propri interessi.

Si costituivano in giudizio i convenuti, entrambi sostenendo la legittimità della delibera adottata e chiedendo il rigetto della domanda.

In particolare, l'avv. (...), richiamando l'istituto della presupposizione, deduceva che l'immobile era stato acquistato per essere adibito a studio legale e che da quel momento era sempre stato utilizzato per l'esercizio della professione forense; che l'avv. (...) non poteva pretendere la liberazione dello "stabile da persone e cose nei limiti della propria quota di pertinenza", posto che l'art. 1102 c.c. prevede il pari uso della cosa comune e che solo il frazionamento spaziale o temporale del godimento del bene avrebbe richiesto l'adozione del principio plebiscitario; che all'avv. (...) non era in alcun modo precluso il godimento dell'immobile, sia direttamente, sia indirettamente mediante locazione a terzi. In via riconvenzionale, egli chiedeva di condannare l'attore a rimborsargli le spese sostenute per partecipare al procedimento di mediazione.

L'avv. (...) evidenziava che la delibera in questione si era limitata a regolamentare l'utilizzo del bene comune senza minimamente alterare il rapporto di equilibrio dei singoli proprietari, riconoscendo, a ciascuno, in prosecuzione con l'utilizzo diretto da sempre fatto del compendio immobiliare, di poter continuare a svolgere in detto immobile la propria attività professionale in maniera consona con le caratteristiche fisiche del bene (e dei relativi arredi). Anch'egli sosteneva che l'attore avrebbe potuto continuare a godere dell'immobile, o mediante l'uso diretto o mediante la locazione a terzi.

All'esito della prima udienza di comparizione delle parti, veniva rigettata la richiesta di sospensione dell'efficacia della delibera impugnata.

Depositata le memorie ex art. 183, comma VI c.p.c., la causa veniva ritenuta matura per la decisione e veniva fissata udienza di precisazione delle conclusioni.

2. Tanto premesso, le domande svolte dall'attore sono infondate e devono essere rigettate, per le seguenti ragioni.

Come è noto, in materia di comunione l'art. 1102 c.c. dispone che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (c.d. uso collettivo o promiscuo).

La quota di spettanza del singolo comunista, dunque, non si riferisce ad una certa parte del bene comune, vigendo al contrario il principio per cui i comproprietari possono utilizzare il bene per intero, purché nei limiti dettati dall'art. 1102 c.c., ma ha natura ideale, determinando unicamente la misura della singola partecipazione e di alcune delle facoltà del comproprietario.

Peraltro, come stabilito dalla giurisprudenza di legittimità, "la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 cod. civ., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione" (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 7466 del 14.04.2015).

La regolamentazione dell'uso del bene comune è rimessa, secondo un orientamento consolidato e costante, alla volontà della maggioranza dei comunisti, che ben possono decidere un uso turnario del bene: "(...) in materia di comunione ordinaria, l'annullabilità in sede giudiziale di una deliberazione della maggioranza dei partecipanti per ragioni di merito, attinenti all'opportunità ed alla convenienza della scelta gestoria della cosa comune, è configurabile solo nel caso di decisione viziata che arrechi un grave pregiudizio per la cosa comune (art. 1109, comma 1, c.c.), non potendo di regola l'autorità giudiziaria sindacare l'esercizio dei poteri discrezionali della maggioranza. Se, allora, la natura del bene di proprietà comune non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari (...), l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure, appunto, mediante avvicendamento con un uso turnario da parte dei comproprietari, utilizzo che costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte della maggioranza, in quanto non ne impedisce il godimento individuale, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli comunisti, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna (Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24647)" (cfr. in tal senso Cass. 29747/2017, Appello Torino, sez. II, 20.01.2021).

Il consenso unanime dei partecipanti alla comunione è, invece, richiesto unicamente per l'approvazione dei regolamenti di natura contrattuale: "il regolamento avente ad oggetto l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune non ha natura contrattuale, costituendo espressione delle attribuzioni dell'assemblea, e, come tale, seppure sia stato approvato con il consenso di tutti i partecipanti alla comunione, può essere modificato dalla maggioranza dei comunisti; ha, invece, natura di contratto plurisoggettivo, che deve essere approvato e modificato con il consenso unanime dei comunisti, il regolamento che esorbiti dalla potestà di gestione delle cose comuni attribuita all'assemblea, contenendo disposizioni che incidano sui diritti del comproprietario ovvero stabiliscano obblighi o limitazioni a carico del medesimo o ancora determinino criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali" (Cass., Sez. 2, Sentenza n. 13632 del 04.06.2010).

3. Applicando i principi sopra esposti al caso di specie, si ricava in primo luogo che l'assemblea ha legittimamente deliberato a maggioranza, essendosi limitata a regolamentare l'ordinaria amministrazione e il miglior godimento della cosa comune come previsto dall'art. 1106 c.c.

Invero, la delibera impugnata non incide sui diritti del singolo comproprietario, né stabilisce obblighi o limitazioni a carico del medesimo o determina criteri di ripartizione delle spese relative alla manutenzione diversi da quelli legali, ma semplicemente regola l'uso del bene da parte dei tre partecipanti, in modo da consentire agli stessi di continuare a svolgervi contemporaneamente l'attività professionale.

Dal testo della delibera, infatti, si ricava che i tre partecipanti potranno continuare ad utilizzare collettivamente una parte rilevante degli spazi a disposizione (l'archivio, la segreteria, la biblioteca/sala riunioni, i servizi igienici, i corridoi e le scale) e che ciascuno di essi avrà a propria disposizione due locali (uno per sé e l'altro per eventuali collaboratori) e un posto auto.

L'oggetto della delibera appare, dunque, limitato ad una suddivisione dell'uso degli spazi, che peraltro riprende l'organizzazione che gli attuali comproprietari avevano di fatto già adottato nel momento in cui hanno adibito l'immobile a studio professionale.

Del resto, vista la natura del bene, una regolamentazione del suo utilizzo appare indispensabile proprio per consentirne il simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, principio che, come si è visto, rappresenta la regola generale dettata dall'art. 1102 c.c.

La domanda di nullità deve, pertanto, essere rigettata, atteso che l'assemblea ha correttamente esercitato le proprie attribuzioni, deliberando a maggioranza circa la regolamentazione dell'uso della cosa comune.

4. Quanto alla domanda di annullamento, l'art. 1109 c.c. prevede che ciascuno dei componenti la minoranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria le deliberazioni della maggioranza: "1) nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune; 2) ... 3) se la deliberazione relativa a innovazioni o ad altri atti eccedenti l'ordinaria amministrazione è in contrasto con le norme del primo e del secondo comma dell'articolo 1108".

Ebbene, quanto al primo profilo, nel caso di specie non è stato dimostrato alcun pregiudizio alla cosa comune.

E' pacifico, infatti, che l'immobile in questione è stato fin dal suo acquisto utilizzato come studio legale per decisione unanime degli attuali comproprietari, all'epoca soci della società (...) S.r.l., che l'hanno destinato a sede della propria associazione professionale.

Non vi è, dunque, alcun pregiudizio nella previsione che l'immobile sarà utilizzato, come già avviene, come studio legale, mentre appare del tutto ipotetica una sua destinazione in tutto o in parte ad uso diverso, che non è stato nemmeno prospettato dall'attore.

Altrettanto deve affermarsi quanto alla suddivisione degli spazi, in merito alla quale la delibera impugnata non risulta aver apportato rilevanti innovazioni rispetto alla situazione preesistente.

5. In merito, invece, alla domanda di annullamento ex art. 1108 c.c., deve osservarsi che la delibera in questione non ha disposto innovazioni, né ha approvato atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, dal momento che, come si è già affermato, l'assemblea ha regolamentato il normale uso della cosa comune, confermando sia l'attuale destinazione dei locali a studio legale, sia l'organizzazione interna degli spazi.

In ogni caso, l'attore non ha dimostrato che la delibera pregiudichi la sua possibilità di godere dell'immobile.

Egli, invero, ben potrebbe utilizzare i locali in questione per svolgere l'attività professionale direttamente, oppure mediante la locazione ad un soggetto terzo. Non è provato nemmeno che allo stesso sia stato riservato un trattamento peggiore rispetto agli altri comproprietari, atteso che la delibera stabilisce che "l'avvocato (...) potrà continuare a disporre dell'ufficio posto sul lato sud del fabbricato, verso la via V...la stanza a seguire, già utilizzata quale spazio comune e per i praticanti, potrà essere utilizzata dall'avvocato (...) nell'ambito dell'esercizio della propria attività forense...".

La circostanza che, in realtà, i locali vengono utilizzati unicamente dagli altri due avvocati, avendo l'odierno attore trasferito altrove il proprio studio professionale, non attiene alla legittimità della delibera assembleare e, dunque, all'oggetto del presente giudizio.

Parimenti, non vi è prova che l'attore abbia subito un pregiudizio per non poter destinare i locali ad un uso diverso, posto che egli non ha nemmeno prospettato quale sarebbe il diverso uso dei locali da lui desiderato, che comunque incontrerebbe i limiti previsti dall'art. 1102 c.c.

Infine, appare del tutto strumentale la doglianza circa l'utilizzo del posto auto, essendo del tutto evidente che ciascun comproprietario potrà utilizzare lo spazio a lui assegnato per parcheggiare anche veicoli diversi da un'autovettura (quali un motociclo o una bicicletta), purché nel rispetto del pari uso da parte degli altri.

6. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo, comprensive anche delle spese documentate dall'avv. (...) per l'avvio del procedimento di mediazione obbligatoria.

P.Q.M.

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

1. rigetta la domanda.

2. condanna l'attore a rifondere ai convenuti le spese di lite, che si liquidano per l'avv. (...) in Euro 530,70 per spese di mediazione, Euro 43,00 per spese ed Euro 6.394,00 per compensi professionali, oltre a spese generali, i.v.a. e c.p.a. di legge e per l'avv. (...) in Euro 6.394,00 per compensi professionali, oltre a spese generali, i.v.a. e c.p.a. di legge.

Così deciso in Rimini il 4 agosto 2021.

Depositata in Cancelleria il 5 agosto 2021.

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 4 agosto 2021

Massima redazionale

**Comunione - Cosa comune - Pari uso - Identità utilizzazione - Impossibilità**

---

In tema di comunione ordinaria, la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i comunisti nel godimento dell'oggetto della comunione.