

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 20 luglio 2021

Integrale

**Parti comuni - Maggioranza - Assemblea**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

Il Giudice onorario del Tribunale di Torre Annunziata in funzione di giudice monocratico, dott. Salvatore Nasti, nella letto l'art. 281 sexies cod. proc. civ., decide la controversia pronunciando la seguente

TRA

il sig. (...), C.F. (...), nato a V. E. il (...) e residente a V. E., alla Via (...), rappresentato e difeso, in virtù di procura da intendersi in calce al presente atto, dall'Avv.to Vi.Ve. ed elett.te dom.to presso il suo studio

CONTRO

Per il Condominio "(...)" sito in V. E. alla via (...) n. 422/B, in persona dell'Amministratore p.t. Avv. Ma.Tr., rappresentato e difeso, in virtù di procura allegata al presente atto, dall'Avv. An.Gu. ed elett.te domto preso il suo studio

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si da atto che la presente sentenza viene estesa senza la concisa esposizione dello "svolgimento del processo" e dunque ai sensi delle indicazioni del secondo comma dell'art. 132 c.p.c. come modificato per effetto dell'entrata in vigore dell'art. 45 comma 17 della L. 18 giugno 2009, n. 69. Pertanto, devono all'uopo considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia sia l'atto introduttivo che la comparsa che ogni altro atto del giudizio nonché le istanze di cui ai verbali di causa ed ogni altra attività ivi verbalizzata.

Va preliminarmente ritenuto che la legittimazione ad agire e l'interesse all'azione risultano provate dall'esibizione e produzione in giudizio di tutta la documentazione che risulta allegata al fascicolo di parte.

Nel nostro ordinamento, esiste il principio dell'acquisizione probatoria ex art. 2697 c.c. in funzione del quale "chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento". Ogni prova può essere utilizzata dal giudice in sede di decisione indipendentemente dalla sua "provenienza soggettiva", ossia senza tener conto di quale parte l'ha dedotta o del fatto che essa sia stata disposta d'ufficio dal giudice (Cass. civ. 1112/03; Cass. 13068/00; Cass. 5126/00; Cass. 7201/95; Cass. 6956/95; Cass. 5643/95). La regola dell'art. 2697 c.c. entra in gioco soltanto nel momento della decisione, ed opera in modo "oggettivo" in funzione della verifica finale, operata dal giudice, circa l'esistenza o non esistenza di prove che dimostrino i fatti giuridicamente rilevanti.

La riforma del condominio, che in gran parte ha codificato l'orientamento giurisprudenziale precedente, ha introdotto il nuovo art. 1117 ter c.c., rubricato "Modificazioni delle destinazioni d'uso". La modifica d'uso delle parti comuni è espressamente ammessa dal primo comma dell'art. 1117 ter, c.c.. Tale modifica deve essere approvata dall'assemblea con una maggioranza che rappresenti "i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio". Nell'art. 1117 ter, c.c., dunque, il legislatore ha imposto un quorum deliberativo più elevato di quelli ordinari.

Ciò premesso dalla regola generale deve discostarsi e farsi applicazione del regolamento condominiale che è, invece, la base del caso specifico a cui un determinato condominio deve attenersi per la regolamentazione delle cose comuni ove è previsto come nel caso specifico. Il regolamento di condominio contiene un insieme di regole che tutti i condomini devono rispettare; si può anche considerare come la "legge interna del condominio" La giurisprudenza lo ha definito lo "statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività" (Cass.

12342/1995). Il regolamento, come dice il nome, regola la vita di condominio, indicando le norme da seguire sull'uso dei beni comuni, sulla ripartizione delle spese, sul decoro del palazzo e così via (art. 1138 c. 1 c.c.). È sempre redatto in forma scritta a pena di nullità (Cass. S.U. 943/1999) e si trova allegato nel registro dei verbali, tenuto dall'amministratore (art. 1130 c. 1 n. 7 c.c.).

Il regolamento ha effetto verso i condomini e anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti (art. 1107 c. 2 in quanto richiamato dall'art. 1138 c.c.).

Il regolamento condominiale può essere di due tipi: contrattuale (o convenzionale) e assembleare (o maggioritario), esiste anche il regolamento adottato coattivamente (giudiziale), ma si tratta di un'ipotesi residuale. Tale classificazione riguarda la genesi del regolamento e incide sulla sua natura. Infatti, la natura contrattuale del regolamento fa sì che lo stesso possa incidere sui diritti dei singoli condomini inerenti alle parti comuni e anche sulla proprietà esclusiva di ciascuno, viceversa, la natura assembleare del regolamento impedisce l'inserimento di clausole che incidano sui diritti dei singoli. In particolare, il regolamento contrattuale si configura come un contratto plurilaterale, avente una pluralità di parti e scopo comune (Cass. 12850/2008). Il regolamento contrattuale vincola i successivi proprietari, purché sia stato richiamato nell'atto di acquisto, senza che sia necessaria la trascrizione, in quanto deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. 19212/2016; Cass. 22310/2016, Cass. 19212/2016; Cass. 10523/2003; Cass. 395/1993; Cass. 4905/1990)

Nel caso specifico, il regolamento condominiale risulta depositato dal notaio (...). All'art. 5 è ben precisato che sono vietate le innovazioni che comportano la limitazione del diritto al godimento anche di un solo condomino. E' evidente che la delibera assembleare del 11.05.2017 limita il parimenti uso di tutti i condomini al godimento della parità dei diritti dei proprietari, ciò in quanto tale deliberato permette solo ad alcuni condomini con ciò precludendo il diritto degli altri condomini di accedere con l'auto al piano seminterrato.

Deve, pertanto, dichiararsi la nullità della delibera condominiale su tale punto.

Spese come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, ogni diversa istanza, difesa, eccezione, deduzione disattesa:

- 1) Dichiarare, pertanto la nullità del verbale assembleare al punto 4.
- 2) Condanna, per l'effetto il Condominio in p. del l'amministratore l.r.p.t. al pagamento in favore dell'attrice della somma di Euro 1.900,00 per le fasi del giudizio oltre ad Euro 280,00 per spese i.v.a e c.p.a. e 15% spese generali.

La presente sentenza è esecutiva a norma di legge.

Così deciso in Torre Annunziata il 20 luglio 2021.

Depositata in Cancelleria il 20 luglio 2021.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 20 luglio 2021

Massima redazionale

### **Parti comuni - Maggioranza - Assemblea**

---

La modifica d'uso delle parti comuni è espressamente ammessa dal primo comma dell'art. 1117 ter, c.c.. Tale modifica deve essere approvata dall'assemblea con una maggioranza che rappresenti "i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio". Nell'art. 1117 ter, c.c., dunque, il legislatore ha imposto un quorum deliberativo più elevato di quelli ordinari.