

Tribunale | Bergamo | Sezione 4 | Civile | Sentenza | 21 ottobre 2021 | n. 1897

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 ottobre 2021

Integrale

Condominio - Regolamento - Uso cose comuni - Modifiche - Maggioranze legittimanti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI BERGAMO

SEZIONE QUARTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Costantino Ippolito, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 6336 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2015 promossa

da

(...) (...) e (...) (...), rappresentati e difesi dall'avvocato RENATO VICO per procura in calce all'atto di citazione

- attori -

contro

CONDOMINIO (...) 19 (...) costituito nell'edificio sito in B., via S. T. n. 19, rappresentato e difeso dall'avvocato GI.CH. per procura a margine della comparsa di costituzione

- convenuto -

con l'intervento di

(...) (...), rappresentata e difesa dall'avvocato AL.AL. per procura in calce all'atto di intervento adesivo

- interventrice -

avente ad OGGETTO: impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I condomini (...) e (...) hanno impugnato la deliberazione dall'assemblea del CONDOMINIO (...) 19 del 20/5/2015 con riferimento alla parte in cui è stato approvato il regolamento condominiale che introduce il divieto di uso del locale contatori per il deposito temporaneo dei rifiuti.

A fondamento dell'impugnazione hanno dedotto: che il locale comune ove sono collocati i contatori dell'(...) era stato da sempre utilizzato dai condomini del CONDOMINIO (...) 19 per il deposito temporaneo dei rifiuti in attesa del ritiro; che, prima dello svolgimento dell'assemblea del 20/5/2015, facevano parte del condominio, oltre a loro, solo (...), (...) e (...), questi ultimi rispettivamente in qualità di nudo proprietario e di usufruttua di alcune unità immobiliari; che, poco prima dello svolgimento dell'assemblea, i condomini (...) e (...) avevano venduto un ripostiglio e un deposito rispettivamente a (...) e a (...) che, quindi, avevano acquisito la qualità di condomine; che gli atti di acquisto riguardavano porzioni prive di alcuna utilità autonoma ed erano stati conclusi dai condomini (...) e (...) con persone a loro legate da vincoli familiari al solo fine di conseguire la maggioranza delle "teste" all'interno della compagine

condominiale; che l'introduzione del divieto di uso del locale contatori per il deposito dei rifiuti integrava un'innovazione per la cui approvazione erano necessari, oltre alla maggioranza degli intervenuti, nella specie conseguita con l'artificiosa compravendita dei locali accessori, i 2/3 del valore dell'edificio, quorum che non era stato raggiunto avendo votato a favore solo una maggioranza pari a 579/1000.

Tanto esposto, hanno chiesto, previa sospensione in via d'urgenza della delibera, di dichiararne la nullità o, in subordine, previa sospensione dell'impugnazione in attesa della definizione di una proponenda causa volta alla declaratoria della nullità delle vendite concluse con abuso del diritto, di pronunciarne l'annullamento.

Il CONDOMINIO (...) 19 si è costituito esponendo: che l'impugnazione, riguardando le modalità di uso del bene comune, rientrava nella competenza del giudice di pace; che la preannunciata causa civile per la declaratoria di nullità delle vendite dei locali dei condomini (...) e (...) non risultava promossa; che comunque non sussisteva alcuna causa di nullità degli atti; che la destinazione originaria del locale interessato era quella dell'allocatione dei contatori (...); che l'utilizzo del locale per l'allocatione temporanea dei rifiuti non era mai stata autorizzato essendo un tale uso contrario alla normativa vigente a livello locale; che la delibera non aveva introdotto alcuna innovazione essendosi limitata a vietare un uso illegittimo del locale contatori confermandone l'unica destinazione originaria; che, pertanto, per l'approvazione era sufficiente la maggioranza semplice nella specie raggiunta; che tale maggioranza doveva ritenersi sufficiente anche inquadrando la delibera come innovazione essendo comunque volta a tutelare la sicurezza e la salubrità dell'edificio pregiudicate dal deposito di rifiuti in un locale inadatto; che il mancato raggiungimento del quorum non integrava un'ipotesi di nullità, ma semmai di annullabilità della delibera.

Tanto esposto, ha chiesto, in via pregiudiziale, la declaratoria di incompetenza in favore del giudice di pace e, nel merito, il rigetto dell'impugnativa nonché, in via riconvenzionale, il rimborso delle spese di mediazione e di perizia.

Con atto depositato in data 6/10/2015 la condomina (...) è intervenuta nel processo chiedendo l'accoglimento delle domande degli attori.

Con Provv. dell'11 aprile 2016, confermato in sede di reclamo, è stata disposta la sospensione dell'efficacia della delibera impugnata.

L'eccezione di incompetenza sollevata dal CONDOMINIO (...) 19 va disattesa.

Secondo la giurisprudenza di legittimità rientrano nella competenza per materia del giudice di pace tutte le controversie nelle quali siano in discussione i limiti quantitativi e qualitativi dell'esercizio delle facoltà spettanti ai condomini, restando escluse solo quelle nelle quali si controversa circa l'esistenza (o l'inesistenza) del diritto stesso di usare le cose comuni per determinati fini.

In tal senso, è stata affermata la competenza del tribunale a conoscere della controversia avente ad oggetto la sussistenza o meno d'un divieto di far un determinato uso di spazi comuni, asseritamente imposto dal regolamento di condominio (Cass. 7547/2011; v. anche Cass. 16650/2015).

La fattispecie oggetto del presente giudizio rientra nell'ambito della richiamata esclusione risultando oggetto di contestazione il diritto ad un certo uso del bene comune e non soltanto le relative modalità di esercizio.

Anche l'eccezione di inammissibilità dell'intervento spiegato dalla condomina (...) va disattesa.

Nel giudizio di impugnazione di una delibera assembleare ex art. 1137 c.c., i singoli condomini possono volontariamente costituirsi mediante intervento che, dal lato attivo, va qualificato come adesivo autonomo (con la facoltà di coltivare il procedimento nei vari gradi di lite, anche in presenza di rinuncia o acquiescenza alla sentenza da parte dell'originario attore), ove essi siano dotati di autonoma legittimazione ad impugnare la delibera, per non essersi verificata nei loro confronti alcuna decadenza, ovvero, se quest'ultima ricorra, come adesivo dipendente (e, dunque, limitato allo svolgimento di attività accessoria e subordinata a quella della parte adiuvata, esclusa la possibilità di proporre gravame) (Cass. 2636/2021).

Nel caso di specie si tratta di intervento dichiaratamente finalizzato all'accoglimento dell'impugnativa degli attori che la stessa parte intervenuta ha qualificato come adesivo dipendente.

Ne segue che l'intervento non è precluso dalla decadenza dall'impugnazione verificatasi nei riguardi della condomina (...) che, pur essendo dissenziente, non ha impugnato la delibera nel termine di cui all'art. 1137 c.c..

Nessuna preclusione all'intervento, inoltre, può essere correlata alla mancata impugnazione della Delib. dell'1 luglio 2015 con cui, nell'assenza della condomina (...), l'assemblea ha deliberato di resistere all'impugnazione dei ricorrenti (doc. 6 del fascicolo del CONDOMINIO (...) 19).

L'eventuale acquiescenza a tale delibera rileva al diverso fine del riparto delle spese sostenute dal condominio, fermo restando che nella specie, prima della scadenza del termine per la notifica del dissenso, la condomina (...) è intervenuta nel procedimento di mediazione, aderendo espressamente all'iniziativa degli attori, con atto che può essere ritenuto equipollente a quello previsto dall'art. 1132 c.c..

Nel merito, l'impugnazione è fondata nei termini di cui infra.

Con la delibera impugnata è stato approvato il regolamento condominiale che, con riferimento al locale comune in cui sono collocati i contatori dell'(...), prevede (anche) il divieto di utilizzo per il deposito temporaneo di rifiuti di qualunque genere.

In linea di principio, la previsione di un divieto di un determinato uso della cosa comune, essendo riconducibile alla disciplina tipica del regolamento condominiale (norme circa l'uso delle cose comuni), può essere disposta dalla maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. e richiamata dall'art. 1138, terzo comma, c.c. per l'approvazione del regolamento.

Tuttavia, se il divieto introdotto riguarda una precedente destinazione d'uso della cosa comune, la delibera che lo approva ha un evidente effetto innovativo perché comporta l'illegittimità di un comportamento prima consentito ai condomini.

Infatti, le innovazioni possono derivare anche da modifiche immateriali, attuate senza l'esecuzione di opere esteriori sulla cosa comune, purché ne risulti comunque mutata la destinazione (Cass. 12654/2006).

L'incidenza dell'innovazione su un uso già attuato comporta l'applicabilità della disciplina speciale di cui all'art. 117 ter c.c. che riguarda le innovazioni modificative delle destinazioni d'uso delle parti comuni.

Ne segue che l'approvazione del regolamento, nella parte in cui introduce, in relazione a un bene comune, il divieto di un uso prima consentito e attuato, richiede il quorum speciale dell'art. 1117 ter.

Nel caso di specie il divieto introdotto dal regolamento riguarda una destinazione precedentemente determinata.

Infatti, con Delib. del 5 marzo 2013 assunta all'unanimità, l'assemblea dei condomini ha riconosciuto la possibilità di uso dello "stanzino" destinato all'allocazione dei contatori anche "per il deposito di vetro e carta e ogni altro materiale che non generi odori" (docc. 17 e 22 del fascicolo degli attori).

Il condominio ha eccepito la nullità di tale delibera in relazione alla mancanza nella prima copia del relativo verbale prodotta dagli attori (doc. 17) della sottoscrizione del segretario e all'assenza alla riunione assembleare dell'usufruttuaria (...).

Siffatte eccezioni sono infondate.

La mancanza della sottoscrizione del verbale non integra neanche in astratto un'ipotesi di nullità della delibera (né di annullabilità: Cass. 27163/2017).

È solo per completezza, quindi, che si rileva che gli attori, con nota di deposito del 24/9/2016, hanno depositato altra copia della stessa delibera recante anche la sottoscrizione del segretario (doc. 22).

La produzione, sebbene intervenuta dopo la scadenza del termine per le produzioni documentali, risulta ammissibile in quanto giustificata dall'eccezione di nullità sollevata dal condominio convenuto per la prima volta solo con la memoria ex art. 183, sesto comma, n. 3 c.p.c. depositata in data 18/7/2016.

Nessuna nullità può correlarsi all'assenza in assemblea dell'usufruttuaria essendo, semmai, rilevante, ma solo come causa di annullabilità che può essere fatta valere esclusivamente dall'interessata, l'eventuale omissione di convocazione.

D'altra parte, la sussistenza di una formale delibera che preveda una determinata destinazione d'uso non integra neanche una condizione necessaria per l'applicabilità dell'art. 117 ter c.c..

Infatti, la destinazione che rileva non è solo quella assegnata dalla comune volontà collettiva dei condomini, ma anche quella risultante di fatto dalla pratica costante dei condomini.

E nella fattispecie in esame, il fatto che, prima dell'introduzione del divieto, i condomini facessero effettivamente uso del locale contatori anche per il temporaneo deposito di rifiuti, trova pieno riscontro nella documentazione agli atti.

In particolare si richiama: la comunicazione del 20/11/2007 con cui l'amministratore segnalò il difetto di adeguata areazione del locale contatori ai fini della prosecuzione dell'uso, quindi già all'epoca attuato dai condomini, per il deposito dei rifiuti (doc. 30 del fascicolo del CONDOMINIO (...) 19); il rapporto dei Carabinieri relativo all'intervento del 4/9/2009 da cui risulta che, proprio in relazione all'uso del locale contatori, evidentemente proseguito, era insorto un conflitto tra condomini a seguito dell'opposizione della condomina (...)

(doc. 7 del fascicolo degli attori); la comunicazione dell'amministratore del 7/9/2009 relativa a opere di adeguamento realizzate nel locale contatori (doc. 14 del fascicolo degli attori); il verbale dell'assemblea del 15/10/2010 da cui risulta la discussione dei condomini in ordine alla collocazione dei rifiuti in atto nel locale contatori (doc. 13 del fascicolo degli attori); il già richiamato verbale del 5/3/2013 ricognitivo di una destinazione d'uso già in atto.

La riconducibilità della nuova clausola regolamentare delimitativa dell'uso del locale contatori a una modifica della destinazione già fissata implica l'applicabilità, per l'approvazione del regolamento in parte qua, del quorum previsto dall'art. 1117 ter, primo comma, c.c. secondo cui è necessario un numero di voti che rappresenti i 4/5 dei partecipanti e i 4/5 del valore dell'edificio

Deve escludersi, invece, la stessa applicabilità della maggioranza semplice di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c. invocata dal condominio in relazione alla necessità di tutela della sicurezza e della salubrità dell'edificio che sarebbero messe in pericolo dall'uso per la raccolta dei rifiuti di un locale inadeguato.

Infatti, la richiamata disciplina del mutamento di destinazione d'uso dei beni comuni introdotta dalla riforma del condominio del 2012 costituisce una disciplina speciale rispetto a quella delle innovazioni in generale ed è applicabile a tutte le innovazioni che comportino modifiche della destinazione preesistente, la cui approvazione, quindi, è consentita solo se deliberata con il quorum speciale dell'art. 1117 ter.

Solo per completezza si rileva che l'assenza nel locale in questione di alcuni dei requisiti posti dal regolamento di igiene locale per il locale immondezzaio non dimostra di per sé che l'uso di esso sia pericoloso per la sicurezza o la salubrità dell'edificio condominiale, essendo prevista dal regolamento stesso la possibilità di autorizzare in deroga anche situazioni difformi (art. 3.4.62). Il quorum speciale nella specie non risulta raggiunto stante l'intervenuta approvazione della delibera con il voto favorevole di 3 condomini su 5 per 579/1000.

L'accertata violazione della norma richiedente una maggioranza qualificata in relazione all'oggetto comporta l'annullabilità della delibera (Cass. S.U. 4806/2005).

Come già rilevato dal Collegio in sede di reclamo, l'originaria invocazione da parte degli attori del diverso quorum previsto per le innovazioni dall'art. 1120, primo comma, c.c. (comunque non raggiunto) non è vincolante per il giudice che, a fronte di un'impugnativa fondata sul mancato rispetto della maggioranza prescritta dalla legge, resta libero di individuare le disposizioni in tema di quorum correttamente applicabili in relazione all'oggetto della delibera impugnata.

Allo stesso modo, fermo il rispetto delle allegazioni di fatto sulle quali si fonda l'impugnativa, rientra nel potere interpretativo del giudice la qualificazione del vizio come di annullabilità anziché di nullità.

Pertanto, in accoglimento dell'impugnativa promossa dagli attori, va disposto l'annullamento della delibera dell'assemblea ordinaria del CONDOMINIO (...) 19 del 20/5/2015 con cui è stato approvato il regolamento condominiale nella parte in cui stabilisce il divieto di utilizzare il locale contatori per il deposito temporaneo dei rifiuti. L'accoglimento della domanda principale degli attori implica l'assorbimento di quella proposta in via subordinata.

La ritenuta fondatezza dell'impugnazione giustifica il rigetto delle domande riconvenzionali proposte dal condominio per il ristoro di spese connesse all'iniziativa assunta dagli attori.

Le spese processuali seguono la soccombenza del convenuto nei confronti sia degli attori che della parte intervenuta per sostenere le ragioni della parte risultata vittoriosa.

Posto che non è in discussione il dichiarato valore indeterminabile della causa, tenuto conto che la controversia è circoscritta a un locale accessorio di ridotte dimensioni, va fatta applicazione, come proposto dallo stesso difensore degli attori nelle note depositate, dello scaglione tariffario delle cause di valore fra Euro 5.200,01 e Euro 26.000,00, ritenendo la causa di valore pari a Euro 26.000,00 (v. Cass. 29821/2019 in motivazione).

La quantificazione dei compensi in favore degli attori può essere effettuata applicando gli ordinari parametri medi di cui alle tabelle allegata al D.M. n. 55 del 2014, non ravvisandosi adeguate ragioni giustificative dell'aumento richiesto nelle note.

Pertanto, tenuto conto delle fasi indicate nelle note depositate, va liquidato: in relazione al procedimento di mediazione (tabella n. 25 bis), un compenso di Euro 1.260,00 risultante dalla somma di Euro 420,00 per la fase di attivazione e Euro 840,00 per la fase di negoziazione; in relazione alla fase di reclamo (tabella n. 10), un compenso di Euro 1.585,00 risultante dalla somma di Euro 945,00 per la fase di studio e di Euro 640,00 per la fase introduttiva nonché; in relazione al merito (tabella n. 2), un compenso di Euro 4.835,00 risultante dalla somma di Euro 875,00 per la fase di studio, Euro 740,00 per la fase introduttiva del giudizio, Euro 1.600,00 per la fase istruttoria e/o di trattazione ed Euro 1.620,00 per la fase decisionale.

Per la quantificazione dei compensi in favore della parte intervenuta, fermo lo scaglione sopra indicato, appare congrua l'applicazione, ai sensi dell'art. 4 del citato D.M., di una riduzione del 50% rispetto ai parametri medi, tenuto conto che la posizione meramente adesiva ha consentito una limitata attività difensiva autonoma.

Pertanto, tenuto conto della limitazione, desumibile dalla nota prodotta, della richiesta di rifusione alla fase di reclamo e al merito e delle sole fasi indicate, va liquidato: in relazione alla fase di reclamo (tabella n. 10), un compenso di Euro 320,00 (Euro 640,00 - 50%) per la fase introduttiva e, in relazione al merito (tabella n. 2), un compenso di Euro 2.417,50 risultante dalla somma di Euro 437,50 (875,00 - 50%) per la fase di studio, Euro 370,00 (Euro 740,00 - 50%) per la fase introduttiva del giudizio, Euro 800,00 (1.600,00 - 50%) per la fase istruttoria e/o di trattazione ed Euro 810,00 (1.620,00 - 50%) per la fase decisionale.

P.Q.M.

il Tribunale di Bergamo, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda o eccezione respinta o assorbita

- annulla la delibera dell'assemblea ordinaria del CONDOMINIO (...) 19 del 20/5/2015 nella parte in cui è stato approvato il regolamento condominiale e limitatamente alla previsione da parte del regolamento approvato del divieto di utilizzare il locale comune, ove sono collocati i contatori dell'(...), per il deposito temporaneo dei rifiuti di qualunque genere;

- rigetta le domande riconvenzionali proposte dal CONDOMINIO (...) 19;

- condanna il CONDOMINIO (...) 19 al rimborso in favore di (...) e (...) delle spese relative al procedimento di mediazione che liquida in Euro 1.260,00 per compenso professionale oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso e oltre IVA, se dovuta, e CPA, delle spese relative alla fase di reclamo che liquida in Euro 1.585,00 per compenso professionale oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso e oltre IVA, se dovuta, e CPA e delle spese relative al merito che liquida in Euro 545,00 per anticipazioni e in Euro 4.835,00 per compenso professionale oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso e oltre IVA, se dovuta, e CPA;

- condanna il CONDOMINIO (...) 19 al rimborso in favore di (...) delle spese relative alla fase di reclamo che liquida in Euro 320,00 per compenso professionale oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso e oltre IVA, se dovuta, e CPA e delle spese relative al merito che liquida in Euro 518,00 per anticipazioni e in Euro 2.417,50 per compenso professionale oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% del compenso e oltre IVA, se dovuta, e CPA.

Così deciso in Bergamo il 18 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 21 ottobre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 ottobre 2021

Massima redazionale

Condominio - Regolamento - Uso cose comuni - Modifiche - Maggioranze legittimanti

In tema di condominio, la previsione di un divieto di un determinato uso della cosa comune, essendo riconducibile alla disciplina tipica del regolamento condominiale (norme circa l'uso delle cose comuni), può essere disposta dalla maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2 c.c. e richiamata dall'art. 1138, comma 3 c.c. per l'approvazione del regolamento. Tuttavia, se il divieto introdotto riguarda una precedente destinazione d'uso della cosa comune, la delibera che lo approva ha un evidente effetto innovativo perché comporta l'illegittimità di un comportamento prima consentito ai condòmini. Infatti, le innovazioni possono derivare anche da modifiche immateriali, attuate senza l'esecuzione di opere esteriori sulla cosa comune, purché ne risulti comunque mutata la destinazione.