

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA - QUINTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,
ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 41457 del ruolo generale per gli affari
contenziosi dell'anno 2019, vertente

B****i B****i ATTORE

rappresento e difeso dagli avv.ti C****E G xxxxxxxxi e E****e
xxxxxxxoe

CONDOMINIO DI CORSO xxxxxxxxxxxx N. 106 IN ROMA CONVENUTO
rappresentato e difeso dall'avv. S****o P****I

MOTIVI DELLA DECISIONE

B****ixxxxxx otti ha impugnato le delibere assembleari del 7.5.2018 con cui
relativamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno venivano approvati lo studio di
fattibilità per posti auto/motorini da realizzare nel cortile condominiale ed il computo
metrico dei lavori a tal fine necessari.

Ne ha dedotto illegittimità derivata in quanto esecutive di precedenti delibere del
23.10.2017 già autonomamente impuginate da altro condomino in differente
giudizio anch'essa illegittime per le seguenti ragioni:

1) violazione dell'art. 67 disp. att. cod. civ. in materia di deleghe assembleari;

Sentenza n. 764/2022 pubbl. il 19/01/2022

RG n. 41457/2019

Repert. n. 974/2022 del 19/01/2022

- 2) violazione della regola stabilita dall'art. 1118 cod. civ. secondo cui i condomini non possono rinunciare al proprio diritto sulle parti comuni, nè possono sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione;
- 3) violazione della regola stabilita dall'art. 1102 cod. civ. secondo cui il singolo condomino non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri condomini;
- 4) violazione del divieto stabilito dall'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. in materia di innovazioni;
- 5) violazione delle regole ex art. 1117 ter cod. civ. per la modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni.

L'attore ha pertanto concluso chiedendo la declaratoria di nullità ovvero l'annullamento delle delibere del 7.5.2018 impugnate in questa sede.

Il condominio nel costituirsi ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità dell'impugnazione per decorso del termine ex art. 1137 cod. civ. e nel merito ha integralmente contestato la sua fondatezza chiedendone il rigetto.

All'udienza del 26.10.2021 depositate dalle parti memorie ex art. 183, sesto comma, c.p.c. e senza il successivo espletamento di attività istruttorie la causa è stata infine trattata a sentenza sulle conclusioni rassegnate dall'attore nella prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. e dal convenuto nella comparsa di risposta. Il giudicante sulla base di tali premesse osserva quanto segue.

Loggetto del presente giudizio deve ritenersi limitato alla diretta valutazione sulla legittimità delle sole delibere del 7.5.2018 impugnate dal B****i con l'atto introduttivo.

Le precedenti delibere del 23.10.2017 pur richiamate nell'atto introduttivo sono state infatti oggetto di autonoma e diretta impugnazione su iniziativa di altro condomino in differente giudizio (r. g. 70648/2018).

Ne consegue che la loro impugnazione in questa sede proposta tardivamente soltanto con la prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. appare palesemente inammissibile.

L'eccezione preliminare del convenuto con riguardo all'impugnazione delle delibere del 7.5.2018 deve essere disattesa in quanto il termine ex art. 1137 cod. civ. deve essere calcolato a decorrere dal 15.5.2019 (data in cui è stata negativamente conclusa la procedura di mediazione ex d.lgs. 28/2010) e l'atto di citazione è stato portato alla notifica il 14.6.2019.

L'impugnazione di tali delibere nel merito risulta infondata.

L'attore richiama a sostegno le stesse censure già rivolte dall'altro condomino impugnante nel differente giudizio sopra richiamato con riguardo alle precedenti delibere del 23.10.2017.

Il primo vizio dedotto di natura formale in quanto relativo al numero delle deleghe esercitate appare pacificamente insussistente se valutato con autonomo riguardo all'assemblea del 7.5.2018.

Le altre pretese violazioni di natura sostanziale sono anch'esse da escludere in quanto:

- non risulta che la delibera comporti una rinuncia di alcun condomino al suo diritto sulle parti comuni (o al relativo contributo per le spese di conservazione) e tantomeno un'illegitima estensione di tale diritto in danno degli altri, avendo l'assemblea ben chiarito in tale sede che i posti auto/motorini da realizzare saranno messi a disposizione di tutti i condomini e che le relative spese verranno ripartite fra tutti i condomini per millesimi di Tabella A ;

- la limitata trasformazione del cortile condominiale in un parcheggio non comporta una modifica della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 1117 ter cod. civ. e costituisce piuttosto un'innovazione non confliggente col divieto dell'art. 1120, ultimo comma, cod. civ. (non causando, in particolare, alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini: fra le altre, Cass. 29.8.2018, n. 21342).

Ogni altra autonoma censura contro la richiamata delibera appare tardiva e quindi inammissibile in quanto non tempestivamente formulata nell'atto introduttivo. Deve peraltro conclusivamente evidenziarsi come la stessa delibera abbia opportunamente chiarito anche a tutela dello stesso attore che gli spazi di manovra dovranno essere rispettati per consentire la piena fruibilità dei beni di proprietà (ciò che lo studio di fattibilità approvato sembra pienamente garantire).

Le spese processuali liquidate ex d.m. 55/2014 seguono integralmente la soccombenza dell'attore.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, così decide:

rigetta l'impugnazione;

condanna l'attore a rimborsare al condominio convenuto le spese del presente giudizio, che liquida in euro 6.700,00 per compensi, oltre rimborso forfetario del 15%, Iva e Cassa come per legge.

19.1.2022. IL GIUDICE