

TRIBUNALE ORDINARIO di SAVONA

Sezione Unica Civile

VERBALE DELLA CAUSA n. R.G. 2290/2022

Oggi *Data_1* ore 9.30 innanzi al Giudice Dott.ssa Erica Passalalpi sono comparsi, per parte attrice, l'Avv. *Avvocato_1* per parte convenuta, l'Avv. *Avvocato_2* .

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni ed a discutere brevemente la causa.

I difensori precisano le conclusioni come in atti e discutono la causa.

Il Giudice si ritira in camera di consiglio, autorizzando i difensori a non presenziare alla lettura della decisione.

All'esito della camera di consiglio il Giudice pronuncia sentenza resa con motivazione contestuale, che viene depositata in allegato al presente verbale di udienza, ai sensi dell'art. 281sexies c.p.c.

Il Giudice

Dott.ssa Erica Passalalpi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di SAVONA

Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice Dott.ssa Erica Passalupi ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. **2290/2022** promossa da:

Parte_1 (C.F. *CodiceFiscale_1*), nata a *LgN_1* il *DtN_1* , rappresentata e difesa dall'Avv. *Avvocato_1* ed elettivamente domiciliata presso il di lei studio in *Lg_1* [...] *Indirizzo_1* , giusta delega in atti

-attrice -

e

Controparte_1 corrente in *Luogo_2* (C.F. *P.IVA_1* , in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. *Avvocato_2* ed elettivamente domiciliato presso il di lui studio in *Lg_1* *Indirizzo_2* , giusta procura in atti

-convenuto -

Oggetto: impugnazione delibera condominiale.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

I. Con atto introduttivo ritualmente notificato, *Parte_1* , quale proprietaria di unità immobiliari facenti parte del *CP_1* sito ad *Luogo_2* , *Controparte_1* , ha convenuto in giudizio il *CP_1* stesso, impugnando la delibera assembleare del *Data_2* (doc. n. 2-3 del fascicolo attoreo), ritenendola illegittima sotto più profili.

Ha dunque chiesto al Tribunale adito, in via cautelare, di sospendere l'efficacia dell'impugnata delibera e, nel merito, di dichiararla nulla ed in ogni caso annullarla in toto o almeno nella parte relativa alla nomina dell'amministratore ed al relativo compenso nonché nella parte relativa all'approvazione della tracciatura dei parcheggi condominiali.

Si è costituito in giudizio il **Controparte_1**, chiedendo il rigetto dell'avversaria istanza di sospensione, eccependo l'intervenuta decadenza dell'attrice dall'impugnativa della delibera assembleare e, comunque, invocando il rigetto delle avverse domande, in quanto infondate.

Respinta l'istanza di sospensione proposta da parte attrice, la causa è stata istruita documentalmente in conformità all'ordinanza del **Data_3**, finché è stata rinviata per discussione e contestuale decisione all'udienza del **Data_1**.

II. Così sintetizzato l'oggetto del presente giudizio ed il relativo svolgimento, si procederà di seguito, in modo schematico e sintetico, all'esposizione dei motivi a sostegno della decisione tralasciando soltanto le questioni che risultino assorbite.

Conviene innanzitutto muovere dall'eccezione d'inammissibilità della proposta impugnativa per decadenza dal termine di cui all'art. 1137, comma 2, c.c., non senza aver puntualizzato che detto termine si riferisce esclusivamente all'impugnativa per vizi suscettibili di condurre all'annullamento della delibera opposta, non anche all'impugnativa per vizi suscettibili di condurre alla sua nullità.

Ed invero il convenuto, nella propria comparsa di costituzione e risposta, ha dedotto che nella domanda di mediazione, la Sig.ra **Parte_1** non avrebbe esplicitato i motivi di impugnazione della delibera condominiale del **Data_2**, così come successivamente articolati nell'atto introduttivo del presente giudizio. Ella si sarebbe genericamente limitata ad affermare la nullità e/o annullabilità di detta delibera per mancanza di elementi essenziali e difetti di forma, senza dettagliarli ed esplicitarli.

L'attrice, in verità, non ha preso alcuna posizione sulla questione sollevata da controparte, limitandosi ad una generica contestazione. Soltanto in sede di discussione ha richiamato la recente sentenza del Tribunale di Torino, Sez. II, **Data_4**, n. 1519 per cui *“perché possa dirsi realizzata la condizione di procedibilità, non occorre una perfetta simmetria tra istanza di mediazione e domanda giudiziale, essendo, invece, sufficiente che i fatti posti a fondamento della successiva domanda giudiziale siano gli stessi enucleati nella domanda di mediazione, a nulla rilevando l'esatta qualificazione giuridica della vicenda”*.

L'eccezione di parte convenuta si richiama all'orientamento giurisprudenziale espresso ancora di recente dal Tribunale di Roma, nella sentenza **Data_5**, n. 9450, per cui *“una domanda processuale diversa che esuli, anche solo in parte, da quella prospettata in sede di mediazione va considerata nuova rispetto a quella prospettata nella precedente sede. In base all'art. 4, comma 2, d.lgs. n. 28/2010, l'istanza di mediazione deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa. Il contenuto del suddetto comma ricalca quello previsto nell'art. 125 c.p.c. circa il contenuto degli atti processuali. Pertanto, l'applicazione di detta norma impone una simmetria tra fatti narrati in sede di mediazione e fatti esposti in sede processuale, almeno per quelli principali, diversamente dovrebbe essere dichiarata l'improcedibilità per mancato*

assolvimento della condizione prevista dal legislatore (nella specie, il Tribunale ha dichiarato inammissibile il ricorso presentato da un condomino avente ad oggetto l'impugnativa di tutte le delibere adottate durante l'assemblea condominiale)".

In sede di discussione, la difesa del convenuto ha richiamato anche Trib. Nuoro, 473 del *Data_6* laddove afferma: "se ne inferisce che vi debba essere simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale, che tale simmetria deve riguardare quantomeno le ragioni addotte dalla parte interessata e che, in caso contrario, deve essere dichiarata l'improcedibilità della domanda giudiziale". L'eccezione, però, a giudizio della scrivente non risulta meritevole di accoglimento per le ragioni che di seguito si vanno sinteticamente ad illustrare.

In atti, compare la domanda di mediazione (doc. n. 3 del fascicolo attoreo) ove, nella parte relativa all'oggetto della controversia ed alle ragioni della pretesa, si legge: "impugnazione della delibera assunta in data *Data_7* dall'assemblea ordinaria del *Controparte_1* in *Luogo_2*. Si rileva la nullità e/o annullabilità della delibera per mancanza di elementi essenziali e difetti di forma nonché per aver inciso su diritti individuali e/o sulla proprietà esclusiva della condomina *Parte_1* (vedasi in particolare punto 6 della delibera), nonché per incompletezza del verbale stante la mancanza di alcuni allegati (in particolare relazione Arch. *Persona*)".

Risulta, quindi, puntualmente individuata la delibera condominiale oggetto di impugnativa.

Inoltre, nell'atto introduttivo del presente giudizio la difesa attorea ha specificamente dedotto al prf. d) la "nullità e/o annullabilità della delibera di cui all'OdG per lesione del diritto di servitù".

Nella domanda di mediazione, già la difesa attorea aveva denunciato la nullità e/o annullabilità della delibera "per aver inciso su diritti individuali e/o sulla proprietà esclusiva della condomina *Parte_1* /... (in particolare punto 6 della delibera)".

Il vizio dedotto, peraltro, integra un'ipotesi di nullità della delibera assembleare e la relativa impugnativa, come tale, è sottratta al termine decadenziale di cui all'art. 1337 c.c.

Ancora, nell'atto introduttivo del presente giudizio la difesa attorea ha dedotto:

- al prf. a) l'invalidità della delibera impugnata in quanto "nel verbale di assemblea si dà atto che l'assemblea ha eletto Presidente *Parte_2* ma nulla viene specificato in merito alla maggioranza di cui sarebbe espressione tale nomina. Non solo, Il Presidente ha provveduto alla nomina del Sig. *Parte_3* quale segretario. Quest'ultimo però non è indicato tra i presenti e non è indicato il titolo in forza del quale abbia potuto partecipare all'assemblea";

- al prf. b) la nullità e/o annullabilità della delibera "in quanto non è stata indicata in forza di quale maggioranza sia avvenuta la conferma dell'amministratore" ed in quanto "non esiste alcun documento

contenente una analitica determinazione del corrispettivo, allegato alla convocazione e/o comunque presentato in assemblea e/o comunque allegato al verbale e/o comunque richiamato”;

- al prf. c) la nullità e/o annullabilità della delibera *“in quanto assolutamente vaga e generica”* e in quanto *“vorrebbe far approvare un mutamento della destinazione d’uso di spazi comuni”*.

Nella domanda di mediazione, già la difesa attorea aveva denunciato la nullità e/o annullabilità della delibera *“per mancanza di elementi essenziali e difetti di forma”*.

Conseguentemente, la domanda di merito in oggi formulata dall’attrice nel presente giudizio ricalca la domanda di mediazione a suo tempo proposta dalla Sig.ra **Parte_1**, avendo lo stesso *petitum* (caducazione della delibera assembleare) e la stessa *causa petendi* (sussistenza di profili di nullità/annullabilità della delibera).

Si ritiene, quindi, che l’istanza di mediazione in questione abbia consentito al **CP_1** di conoscere la materia del futuro contendere (tanto che in effetti il **CP_1** ha aderito alla mediazione) e di prendere posizione su di essa già nel corso della procedura, svolgendo le opportune difese.

Le conclusioni raggiunte non paiono in contrasto con l’orientamento espresso dal Tribunale di Roma e richiamato dal convenuto, se solo si considera che il caso esaminato dalla citata sentenza n. 9450 del

Data_5 è molto diverso da quello che viene qui in rilievo.

Il Tribunale capitolino ha infatti rilevato: *“l’allegata istanza di mediazione era chiaramente riferita alle sole delibere di “approvazione bilancio consuntivo 2019 e consuntivo 2020” che venivano genericamente contestate “per attribuzione somme non dovute dall’istante”. L’impugnazione giudiziale è stata invece indistintamente estesa a tutte le delibere - adottate nell’assemblea in oggetto - sulla base di un diverso vizio formale attinente allo svolgimento della riunione in modalità di videoconferenza. La stessa impugnazione delle delibere afferenti ai consuntivi 2019 e 2020 è stata inoltre fondata - oltre che sull’attribuzione di somme non dovute (perché afferenti a spese individuali) - anche sulla mancata contabilizzazione di pagamenti afferenti a precedenti esercizi”*.

Nella specie, di contro, sussiste una sostanziale simmetricità fra le *“ragioni delle pretese”* indicate nella domanda di mediazione e quelle indicate nella domanda processuale. Né in sede giudiziale sono state proposte in concreto domande nuove.

In ogni caso, almeno rispetto ai vizi dedotti con riguardo alla nomina dell’amministratore ed al relativo compenso, ricorre un’ipotesi di nullità della delibera assembleare con la conseguenza che l’impugnativa proposta è sottratta al termine decadenziale di cui all’art. 1337 c.c.

Deve, pertanto, ritenersi soddisfatta la prevista condizione di procedibilità e, quindi, priva di fondamento la eccezione inammissibilità dell’impugnativa per decadenza dal relativo termine.

III. A questo punto occorre esaminare il merito delle domande attoree.

III.1 Parte attrice ha censurato la delibera del *Data_2* perché “*nel verbale di assemblea si dà atto che l’assemblea ha eletto Presidente Parte_2 ma nulla viene specificato in merito alla maggioranza Parte_* di cui sarebbe espressione tale nomina. Non solo, Il Presidente ha provveduto alla nomina del Sig.

[...] quale segretario. Quest’ultimo però non è indicato tra i presenti e non è indicato il titolo in forza del quale abbia potuto partecipare all’assemblea”.

La giurisprudenza è già intervenuta sulle questioni sollevate dall’attrice e ha chiarito che:

- “nessuna norma prevede espressamente la necessità di nomina di Presidente e Segretario della assemblea di condominio, che dunque ben potrebbero ragionevolmente non essere nominati senza che tale circostanza possa in alcun modo esplicitare riflessi sulla validità della delibera: “La nomina del presidente e del segretario dell’assemblea di condominio non è prescritta da alcuna norma a pena di nullità, essendo sufficiente, per la validità delle deliberazioni, la maggioranza richiesta dalla legge. Pertanto, la mancata nomina di un presidente e di un segretario o l’eventuale irregolarità relativa ad essa non comportano invalidità delle delibere assembleari. (Cass. 5709/1987; Izzo in Giust. civ., fasc. 4, 2010, pag. 893)” (Trib. Massa, *Data_8* n. 207);
- “se il regolamento nulla dice è possibile nominare Presidente e Segretario anche un terzo intervenuto come delegato di un condomino” (Trib. Cosenza, Sez. I, *Data_9* , n. 1157).

I principi giurisprudenziali richiamati rendono *ictu oculi* infondata ogni doglianza sulla modalità di nomina di Presidente e Segretario in occasione dell’assemblea condominiale del *Data_2* , pur dovendosi osservare che nel caso di specie sono stati nominati, che dottrina e giurisprudenza ritengono che tali figure possano essere nominate a semplice maggioranza numerica dei presenti e che - ove il verbale non indichi contrari e dissenzienti (come nel caso di specie) - deve ritenersi che la delibera sia assunta all’unanimità dei presenti.

III.2 L’attrice ha dedotto l’illegittimità della delibera assembleare del *Data_2* anche in quanto “non è dato comprendere quali condomini abbiano effettivamente espresso il proprio voto e conseguentemente quale sia il quorum deliberativo sui singoli punti all’ordine del giorno”, atteso che la Sig.ra *Parte_4* in rappresentanza della Sig.ra *Parte_1* sarebbe sopraggiunta in corso di assemblea; in particolare, la delibera sarebbe nulla e/o annullabile “in quanto non è stata indicata in forza di quale maggioranza sia avvenuta la conferma dell’amministratore”.

Il *CP_1* convenuto ha contro-dedotto che “in calce al verbale di assemblea viene espressamente specificato che «la Signora *Parte_4* (delegata della proprietà *Parte_1* ndr) essendo intervenuta alle ore 18.15 non ha partecipato alla votazione dei punti 01,02,03»; non si comprendono davvero le censure dell’attrice inerenti l’asserita «non chiarezza» in ordine alle espressioni di voto inerenti

l'approvazione dei bilanci e la conferma dell'amministratore: è evidente che i punti dell'ODG in contestazione siano stati approvati da tutti i condomini, fatta eccezione per la proprietà Parte_1".

Le difese del CP_1 convenuto paiono cogliere nel segno.

La lettura del verbale assembleare oggetto di impugnativa rivela come si sia dato atto dei condomini presenti o rappresentati per delega e dei relativi millesimi.

Esso inoltre rivela come le deliberazioni assembleari siano state assunte all'unanimità dei presenti relativamente ai punti 1, 2 - quest'ultimo avente ad oggetto la conferma dell'amministratore e del relativo compenso - e 3, con la precisazione che "la Sig.ra Parte_4 essendo intervenuta alle ore 18.15 non ha partecipato alla votazione dei punti 01, 02, 03".

Parimenti rivela come la deliberazione assembleare di cui al punto 6 sia stata assunta a maggioranza:

Testimone_1 per Parte_1 vota contrario per mil. 139,72; tutti gli altri presenti votano a favore per mil. 797,14. L'assemblea approva".

Non paiono, dunque, sussistere i lamentati profili di illegittimità dedotti da parte attrice.

III.3 L'attrice ha pure dedotto che la delibera del Data_2 sarebbe nulla e/o annullabile in quanto "non esiste alcun documento contenente una analitica determinazione del corrispettivo, allegato alla convocazione e/o comunque presentato in assemblea e/o comunque allegato al verbale e/o comunque richiamato".

Il CP_1 convenuto ha replicato che "trattandosi di una conferma dell'Amministrazione in carica - e non di una nomina ex novo - l'assemblea ha deliberato il mantenimento delle condizioni di compenso in essere, già analiticamente approvate nella precedente delibera di nomina".

Anche in tal caso le difese del CP_1 convenuto colgono nel segno, atteso che anche in tempi recenti la giurisprudenza ha ribadito: "se è vero...che in base al comma 14° dell'art. 1129 c.c. l'amministratore "all'atto dell'accettazione della nomina o del suo rinnovo deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta", occorre evitare interpretazioni eccessivamente formalistiche. La disposizione va interpretata in conformità alla sua ratio, finalizzata ad evitare che i condomini, durante il mandato o alla fine di esso, si possano trovare di fronte a pretese economiche dell'amministratore non previamente concordate. Tale rischio non sembra potersi concretizzare quando l'amministratore sia stato confermato nell'incarico, dal momento che - in tal caso - si intende anche implicitamente confermato il suo compenso già noto ai condomini ed essi non correrebbero il rischio di trovarsi esposti a pretese impreviste. Si ritiene, dunque, che la "specificazione analitica" del compenso in sede di rinnovo sia da ritenersi requisito di validità della delibera solo nel caso in cui in sede di prima nomina (o comunque precedentemente al rinnovo dell'incarico) non fosse stato precisato il compenso" (Trib. Roma, Sez. V, Data_10 , n. 664).

Poiché, nella specie, nella delibera del *Data_1* si dà espressamente atto della conferma dell'amministratore in carica "con il compenso invariato rispetto allo scorso anno" e poiché in atti vi è appunto il verbale assembleare del *Data_12* con cui è stato nominato lo *CP_2* con il compenso analiticamente determinato in apposito allegato, anche sotto questo profilo la delibera impugnata appare immune da vizi.

III.4 L'attrice ha poi dedotto la nullità e/o annullabilità della delibera per indeterminatezza della medesima, assumendo che "nonostante l'ordine del giorno prevedesse la discussione e delibere relative ai parcheggi condominiali, alla convocazione di assemblea non è stato allegato alcunché: né un progetto né comunque alcuna rappresentazione grafica degli ipotetici parcheggi condominiali. La delibera di approvazione del tracciamento di posti auto negli spazi condominiali è stata deliberata come da disegno allegato al verbale. Detto disegno ... è approssimativo, è assolutamente incomprensibile ed è privo degli elementi essenziali, non è realizzato in scala, privo dell'indicazione dei confini e privo delle misurazioni, ed è stato fatto visionare solo nel corso dell'assemblea".

L'attrice ha mostrato di dolersi anche del fatto che, oltre alla violazione di precisi obblighi informativi, "con la delibera impugnata il *CP_1* sostanzialmente vorrebbe far approvare un mutamento della destinazione d'uso di spazi comuni".

Il *CP_1* convenuto ha contro-dedotto che "il punto 6 dell'ODG indicava chiaramente: «discussione e delibere relative ai parcheggi condominiali». Nel corso della sessione, è stata esaminata una elaborazione grafica di tracciatura di spazi di sosta, elaborazione grafica che ha ottenuto il consenso di tutti i presenti, ad eccezione della proprietà *Parte_1*. Contrariamente a quanto affermato dall'attrice, non è stato affatto deliberato di adibire ex novo uno spazio condominiale ad area di parcheggio (e dunque non è stata deliberata alcuna modifica di destinazione d'uso di spazi condominiali) ma è stata semplicemente approvata una tracciatura avente il precipuo scopo di regolamentare una situazione di parcheggio vetture pacificamente da sempre esistente".

Ora, si osserva che "l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione; non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione" (Cass. Civ., Sez. II, *Data_13*, n. 21271).

Nello stesso senso anche la giurisprudenza di merito; fra le tante App. Milano, Sez. III, *Data_14* n. 1234 per cui *“al fine di soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera, non è necessario allegare all'avviso di convocazione i preventivi delle spese di manutenzione straordinarie oggetto di deliberazione, posto che, per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini, è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore”* (Trib. Napoli, Sez. IV, *Data_15*, n. 6893).

D'altra parte, è principio consolidato quello per cui *“affinché si possa garantire una partecipazione informata dei condòmini all'assemblea (e conseguentemente garantire la validità della delibera adottata) è sufficiente che nell'avviso di convocazione gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno in termini sintetici ed essenziali, tali da essere comprensibili, senza necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea”* (Trib. Vicenza, Sez. II, *Data_16*, n. 631).

Non sussiste, quindi, nella delibera impugnata il vizio lamentato.

III.5 L'attrice ha dedotto la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del *Data_2* anche sul presupposto che *“la tracciatura dei parcheggi viola un diritto di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore della proprietà della conchiudente”*.

L'attrice ha, infatti, spiegato che *“l'area antistante il giardino di proprietà *Parte_1* è gravata da una servitù di accesso sia pedonale sia carrabile, come si evince dagli atti pubblici”* e segnatamente dall'atto di compravendita immobiliare e di appartamenti di nuova costruzione del *Data_17*, Rep. N. 707/336, Notaio *Persona_2*

A sostegno delle proprie allegazioni, l'attrice ha rammentato come *“il *CP_1* nel corso degli anni non ha mai opposto nulla all'uso da parte della Sig.ra *Parte_1* di un passo carrabile”*.

Il *CP_1* convenuto, dal canto suo, ha contestato le avverse prospettazioni, affermando che *“non esiste e non è mai esistita una servitù di passaggio carrabile a favore del fondo di proprietà *Parte_1*”*, ma – come si evincerebbe dall'atto notarile del *Data_17* – soltanto una servitù di accesso al negozio e al giardino di *Parte_1* esclusivamente pedonale.

Il *CP_1* ha anche contestato *“recisamente l'affermazione avversaria secondo la quale la proprietà *Parte_1* avrebbe esercitato nel corso degli anni un passaggio carrabile senza opposizione da parte del *CP_1* : “dalle foto si evince chiaramente la presenza di una palma e di vegetazione all'interno del giardino di proprietà privata *Parte_1*, vegetazione piantumata da anni in guisa da impedire qualsivoglia*

accesso carraio; sempre dalle fotografie, è visibile la presenza di piante ornamentali poste dall'attrice a delimitare la servitù di accesso pedonale a favore del proprio fondo; al di sotto delle predette piante era stata tracciata, con apposita vernice di colore giallo, una linea delimitante la servitù pedonale a favore del fondo di proprietà dell'attrice”.

Inoltre, “la cancellata a delimitazione del giardino di proprietà privata *Parte_1* ha sempre avuto una apertura solo ed esclusivamente pedonale; soltanto nel mese di *Data_18* la proprietà *Parte_1* è intervenuta unilateralmente sul predetto manufatto con la posa in opera di un nuovo cordolo in calce struzzo con semi faccia superiore inclinata verso l'esterno della proprietà, in guisa tale da creare ex novo un accesso carraio mai esistito in precedenza”.

Il *CP_1* ha pure evidenziato “come non vi sia mai stato nel corso degli anni alcun utilizzo di un passaggio carrabile da parte della proprietà *Parte_1*”.

Muovendo da tali contrapposte allegazioni, si osserva che in atti risulta il rogito di compravendita immobiliare e di appartamenti di nuova costruzione del *Data_17* (doc. 6 del fascicolo attoreo) che è l'atto con cui i costruttori ed originari proprietari dell'edificio sito in *Controparte_1*, *Testimone_2* ed *Parte_5* hanno alienato le relative unità ad *Testimone_3*, *Parte_1*, *Testimone_4*, *Parte_*, *Testimone_5* in *Testimone_6*.

Nell'atto si legge al prf. 3 – “precisazioni giuridiche e immobiliari”: “1) nelle vendite sono compresi i diritti di comproprietà pro quota sulle parti che per legge, uso o destinazione sono condominiali, ivi inclusi in particolare il terreno compreso entro il limite dei muri perimetrali, il terrazzo di copertura che non è praticabile e il piccolo piazzale antistante il negozio al piano rialzato di proprietà *Parte_1*, gravato però di servitù di accesso al detto negozio e al giardino dell'int. 1, le scale l'atrio d'ingresso e il sottoscala”.

Al successivo punto 2 del medesimo prf. 3 si fa riferimento non al piazzale antistante la proprietà *Parte_1* [...], come sembrerebbe sostenere parte attrice, bensì ad altro terreno rispetto al quale si precisa che “è gravato di servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari del caseggiato ed in particolare, per il suo tratto del lato nord, a favore del locale al piano seminterrato di proprietà *Testimone_3* e dell'annesso terreno cui accede tramite cancello. Il passaggio può essere esercitato a piedi e con qualsiasi mezzo, ma vi è vietata la sosta”.

CP_1 7 la nota di trascrizione dell'atto notarile del *Data_17* nel quale, per quanto qui d'interesse, si menz na espressamente la servitù di accesso in favore del negozio al piano rialzato e del giardino dell'int. 1 di proprietà *Parte_1*.

La nota di trascrizione fa parimenti menzione della servitù di cui al punto 2 prf. 3 dell'atto notarile, precisando (solo) rispetto ad essa che deve intendersi sia carrabile che pedonale.

E', dunque, pacifico che il piazzale condominiale antistante il negozio al piano rialzato di proprietà *Parte_1* [...] sia effettivamente gravato da una servitù di accesso al detto negozio e al giardino dell'int. 1.

D'altro canto, le parti non controvertono sull'esistenza di tale servitù d'accesso, pacificamente riconosciuta anche dal *CP_1* convenuto, ma piuttosto sulle sue modalità d'esercizio, atteso che per parte attrice si tratterebbe di una servitù di passaggio pedonale e carrabile, per parte convenuta si tratterebbe esclusivamente di una servitù di passaggio pedonale.

Ebbene, la giurisprudenza da tempo ha chiarito che l'estensione di una servitù convenzionale e le modalità del suo esercizio devono essere di norma desunte dal titolo e *"qualora il titolo contrattuale non consenta di dirimere eventuali incertezze, come quando, nel costituire una servitù di passaggio, esso si limiti a prevedere il diritto di transito senza ulteriori specificazioni, né quantitative né qualitative, il giudice non può ritenere che i contraenti abbiano voluto comprendere ogni modalità di passaggio, senza alcuna limitazione, essendo egli tenuto a fare applicazione del disposto dell'art. 1065 c.c., secondo il quale la servitù deve intendersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante con il minor aggravio di quello servente"* (Cass. Civ., Sez. II, *Data_19*, n. 12962, ma il principio risulta già affermato in Cass. Civ., Sez. II, *Data_20*, n. 5434 la quale con esemplare chiarezza ha spiegato: *"la Corte di merito in effetti ha dichiarato l'esistenza del diritto di servitù di passaggio "pedonale e carrabile", senza nulla precisare perchè detta servitù doveva ritenersi anche carrabile, nonostante la questione era stata sollevata ex professo dagli interessati. In altre parole manca qualsiasi motivazione sull'interpretazione del titolo negoziale su cui si fonda la servitù e comunque non sono indicati altri criteri eventualmente seguiti dal giudice per stabilire la natura carraia del passo. A tal riguardo ha precisato la S.C. che " in tema di servitù prediali, l'art. 1063 c.c. stabilisce una graduatoria delle fonti regolatrici dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, ponendo a fonte primaria il titolo costitutivo del diritto, mentre i precetti dettati dai successivi art. 1064 e 1065 c.c. rivestono carattere meramente sussidiario. Tali precetti, pertanto, possono trovare applicazione soltanto quando il titolo manifesti al riguardo lacune o imprecisioni non superabili mediante l'impiego di adeguati criteri ermeneutici; ove, invece, il contenuto e le modalità di esercizio risultino puntualmente e inequivocabilmente determinati dal titolo, a questo soltanto deve farsi riferimento, senza possibilità di ricorrere al criterio del soddisfacimento del bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente"* (Cass. n. 8853 del *Data_21*; Cass. n. 8643 del *Data_2*; Cass. n. 7795 del *Data_23*; Cass. n. 7639 del *Data_24*). Nello stesso senso anche Cass. Civ., Sez. VI, *Data_25*, n. 14546 ove si legge: *"perchè una servitù possa dirsi idoneamente costituita non è necessaria...l'indicazione espressa della estensione e delle modalità di esercizio della servitù, in quanto, in mancanza, soccorrono le norme suppletive di cui all'art. 1064 c.c., secondo cui il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario*

per usarne, e all'art. 1065 c.c., secondo cui colui che ha un diritto non può usarne se non a mezzo del suo titolo e del suo possesso; e solo nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente (Cass. [Data_26](#) n. 6603)”).

Anche la giurisprudenza più recente ha continuato a fare applicazione dei principi sopra enunciati: fra le tante, si veda Cass. Civ., Sez. II, [Data_27](#), n. 216 per cui *“le modalità di esercizio della servitù devono essere indicate o desumibili dal titolo, ma se le modalità di esercizio concreto della servitù non sono indicate o desumibili, è previsto che siano individuabili facendo riferimento a due criteri previsti dalle norme: l'art. 1064 c.c. che dispone che “il diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne” e l'art. 1065 c.c. che dispone che “colui che ha un diritto di servitù non può usarne se non a norma del suo titolo o del suo possesso”. Nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente”*; Cass. Civ., Sez. II, [Data_28](#), n. 15046 la quale ha pure precisato che *“in tema di determinazione dell'estensione e delle modalità di esercizio delle servitù, ai sensi dell'art. 1065 c.c., prima di adottare il criterio del temperamento dei contrapposti interessi dei fondi, non occorre considerare gradatamente il possesso dopo il titolo, operando essi sullo stesso piano, ma si deve interpretare la disposizione negoziale secondo i criteri generali dettati dall'art. 1362 c.c. (incluso il comportamento delle parti), al fine di chiarirne la portata. Qualora, però, il titolo non stabilisca nulla di preciso, il possesso è irrilevante poiché, in tal caso, il comportamento si trasformerebbe in titolo costitutivo del contenuto del diritto”*; Cass. Civ., Sez. II, [Data_29](#), n. 322 secondo cui *“nel caso di servitù di fonte convenzionale, la sua estensione e le modalità del suo esercizio vanno desunte necessariamente dal titolo, il quale deve contenere tutti gli elementi atti a individuare il contenuto oggettivo del peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario, restando inefficaci, per detti fini, le clausole cosiddette di stile. Ai sensi del combinato disposto degli articoli 1063, 1064 e 1065 del Cc, ove la convenzione manchi di sufficienti indicazioni, divengono operanti i criteri di legge, in forza dei quali il diritto di servitù comprende quanto necessario per farne uso e deve essere esercitato in modo da consentire di soddisfare il bisogno del fondo dominante, senza peraltro impedire al proprietario del fondo servente la realizzazione di opere che non incidano sulla utilitas essenziale determinata dal titolo”*; Cass. Civ., Sez. II, [Data_30](#), n. 2388 per cui *“l'estensione di una servitù convenzionale e le modalità del suo esercizio devono essere descritte dal titolo, da interpretarsi con i criteri dettati dagli articoli 1362 e seguenti del codice civile, in quanto compatibili. Ove la convenzione non consenta di dirimere i dubbi al riguardo (ad esempio se, nel costituire una servitù di passaggio, si limiti a prevedere il diritto di transito senza altre specificazioni), il giudice è tenuto a ricorrere al criterio sussidiario del*

contemperamento delle esigenze del fondo dominante con il minore aggravio del fondo servente, tenendo conto, con riferimento all'epoca della convenzione, dello stato dei luoghi, della naturale destinazione dei fondi e di tutti gli elementi mediante i quali è possibile individuare le esigenze del fondo dominante che le parti hanno inteso soddisfare”.

La giurisprudenza di merito è armonica rispetto all'orientamento della giurisprudenza di legittimità. Si vedano, fra le altre, App. Napoli, Sez. II, *Data_31* n. 4434 secondo cui “a norma dell'art 1065 c.c., colui che ha un diritto di servitù non può usarne se non a norma del suo titolo o del suo possesso. Nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente. Ne segue che il giudice del merito, nel dettare le modalità di attuazione e di esercizio della servitù coattiva, deve assicurare il contemperamento tra l'utilità riservata al fondo dominante e l'aggravio del fondo servente, sicché, ogni dubbio che riguardi le modalità di esercizio della servitù coattiva va risolto alla stregua del criterio del minimo mezzo e del minore pregiudizio, mentre non v'è dubbio che un pregiudizio e/o sacrificio, sia pure minimo, è connaturato all'esistenza delle servitù prediali, sicché non ci potrebbe essere servitù senza l'imposizione di un peso a carico del fondo servente”; Trib. Vicenza, Sez. II, *Data_32*, n. 1148 per cui “l'interpretazione dell'estensione e dell'esercizio del diritto di servitù va fatta anzitutto sulla base di quanto emerge dal titolo costitutivo: solo nel caso in cui nel titolo nulla sia previsto o evincibile, possono essere utilizzati i criteri ermeneutici generali contenuti nelle disposizioni di cui agli artt. 1065 c.c. e seguenti, tra cui appunto l'art. 1065 c.c., che determina l'estensione della servitù in funzione del minor aggravio per il fondo servente”; Trib. Benevento, *Data_33*, n. 2153 secondo cui “l'art. 1063 c.c. stabilisce una graduatoria delle fonti regolatrici dell'estensione e dell'esercizio delle servitù, ponendo quale fonte primaria il titolo costitutivo del diritto. L'estensione e le modalità di esercizio della servitù devono essere dedotte anzitutto dal titolo, quale fonte regolatrice primaria del diritto, tenendo conto della comune intenzione dei contraenti, da ricavarsi, peraltro, non soltanto dal tenore letterale delle espressioni usate, ma anche dallo stato dei luoghi, dall'ubicazione reciproca dei fondi e dalla loro naturale destinazione, elementi tutti formativi e caratterizzanti “l'utilitas” legittimante la costituzione della servitù. Solo ove il titolo manifesti imprecisioni o lacune, non superabili mediante adeguati criteri ermeneutici, è possibile ricorrere ai precetti sussidiari di cui agli artt. 1064 e 1065 c.c.”; Trib. Pisa, Sez. I, *Data_34*, n. 224 secondo cui “l'accordo negoziale con cui le parti costituiscono un diritto di servitù costituisce la base interpretativa da cui desumere - se necessario con l'ausilio dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 ss. c.c. - l'estensione della servitù¹ e le modalità del suo esercizio. Pertanto, da un lato, la situazione possessoria non ha alcun rilievo in ambito di servitù¹ convenzionali, essendo dato da prendere in considerazione solo per l'acquisto delle stesse per usucapione,

dall'altro al principio del cd. minimo mezzo - per cui si opera un contemperamento delle esigenze del fondo dominante con il minor aggravio del fondo servente - si potrà fare riferimento solo in caso di dubbi o lacunosità del negozio"; Trib. Bergamo, Sez. IV, *Data_35* , n. 825 per cui "l'estensione e l'esercizio delle servitù per convenzione vanno individuati, in caso di lacunosità o imprecisione del titolo, secondo il principio del 'minimo mezzo', ossia contemperando le esigenze del fondo dominante col minore aggravio di quello servente, secondo quanto previsto dall'art. 1065 c.c., tenendo conto dello stato dei luoghi, della naturale destinazione dei fondi e degli altri elementi rivelatori della 'utilitas' da soddisfare, con una valutazione ispirata ai normali criteri di prevedibilità" (solo per completezza si richiama anche il precedente di questo stesso Tribunale del *Data_36*).

Alla stregua della giurisprudenza che precede, deve allora dapprima interpretarsi il contenuto dell'atto notarile del *Data_17* .

Avuto riguardo all'istituzione della servitù gravante sul piazzale condominiale antistante al negozio al piano rialzato di proprietà *Parte_1* in favore del detto negozio e del giardino dell'int. 1, l'atto indicato così dispone: "1) nelle vendite sono compresi i diritti di comproprietà pro quota sulle parti che per legge, uso o destinazione sono condominiali, ivi inclusi in particolare il terreno compreso entro il limite dei muri perimetrali, il terrazzo di copertura che non è praticabile e il piccolo piazzale antistante il negozio al piano rialzato di proprietà *Parte_1* , gravato però di servitù di accesso al detto negozio e al giardino dell'int. 1, le scale l'atrio d'ingresso e il sottoscala".

La previsione di per sé nulla dice in ordine alle modalità di esercizio della servitù d'accesso.

Alla pagina 5 dell'atto notarile del *Data_17* , il locale acquistato dalla Sig.ra *Parte_1* viene indicato quale: "nel piano rialzato, primo fuori terra, locale ad uso negozio avente accesso da piccolo piazzale come infra destinato al condominio prospiciente su *Indirizzo_3* ".

La previsione richiama il punto 1) del successivo prf. 3, e di per sé nulla dice in ordine alle modalità di esercizio della servitù d'accesso.

Sempre alla pagina 5 dell'atto notarile del *Data_17* , oggetto dell'acquisto della Sig.ra *Parte_1* viene indicato ulteriormente quale: "nel piano rialzato, primo fuori terra appartamento distinto con il numero int. 1, composto da due vani ed accessori, avente annesso sui lati sud ed ovest porzione di terreno ad uso giardino".

Nulla si prevede riguardo alla servitù d'accesso.

Tuttavia, una lettura complessiva dell'atto notarile del *Data_17* ed un'interpretazione sistematica delle sue clausole dimostra che ove la servitù costituita era carrabile oltre che pedonale, è stato espressamente indicato.

E' il caso della servitù gravante sul terreno meglio specificato al prf. 3, punto 2 rispetto al quale si precisa che "è gravato di servitù di passaggio a favore di tutte le unità immobiliari del caseggiato ed in particolare, per il suo tratto del lato nord, a favore del locale al piano seminterrato di proprietà *Controparte_3* e dell'annesso terreno cui accede tramite cancello. Il passaggio può essere esercitato a piedi e con qualsiasi mezzo, ma vi è vietata la sosta".

Pare allora potersi concludere che alla stregua del rogito del *Data_17*, il diritto d'accesso al piazzale condominiale antistante il negozio al piano rialzato di proprietà *Parte_1*, nulla essendo stato specificato in ordine alla possibilità di accedere con qualsiasi mezzo, sia da intendere quale mera servitù di passaggio pedonale.

La conclusione pare avvalorata dallo stato dei luoghi, dall'ubicazione reciproca dei fondi e dalla loro naturale destinazione.

Il piazzale condominiale gravato dalla servitù è un'area piuttosto modesta, antistante l'ex negozio sul piano rialzato ed il giardino di pertinenza dell'appartamento int. 1, entrambi di proprietà della Sig.ra *Parte_1* [...].

Il locale già adibito a negozio di proprietà *Parte_1* si affaccia su detto piazzale ed è accessibile mediante alcuni gradini, trovandosi su un piano rialzato.

Il giardino annesso all'appartamento di proprietà *Parte_1* era ed è appunto un giardino, cioè un'area destinata a verde.

Detto giardino è separato dal piazzale condominiale antistante da un cancello che, secondo le prospettazioni del convenuto, si apriva inizialmente verso l'interno e poi è stato oggetto di recentissime modifiche che ne hanno determinato l'apertura verso l'esterno.

In corrispondenza di detto cancello, almeno fino al 2022 vi era un cordolo rialzato.

Le foto versate in atti dal *CP_1* convenuto e non contestate da parte attrice raffigurano all'interno del giardino, in prossimità del cancello, almeno fino a *Data_37* una grossa palma ed altre piante piuttosto rigogliose (doc. 8, 9, 17), tali certamente da precludere l'accesso con qualsiasi veicolo.

Altre foto riproducono il cancello del giardino dell'int. 1 dopo interventi di modifica che ne avrebbero modificato il cordolo ed il senso di apertura.

Anche tali immagini non sono state oggetto di contestazione da parte della difesa attorea la quale, in verità, non ha neppure contraddetto l'esecuzione dei lavori che hanno interessato il cordolo rialzato e il senso di apertura del cancello.

L'utilità che le parti avevano inteso soddisfare con la costituzione della servitù pare quella di consentire l'ingresso e l'uscita, anche di terzi, dal negozio sul piano rialzato e dal giardino di *Parte_1*

mediante il passaggio pedonale sul piazzale condominiale antistante.

Né parte attrice ha offerto mezzi di prova in ordine all'utilizzo di detto giardino quale area di parcheggio, avendo nella seconda memoria ex art. 183 c.p.c. chiesto l'ammissione della prova orale su altre circostanze (nuove e tardivamente dedotte), peraltro mediante la formulazione di capitoli di prova palesemente valutativi e, in quanto tali, inammissibili.

Parte convenuta, invece, ha versato in atti *sub* * documentazione con la quale ha incontrastabilmente smentito che *Parte_1* sia mai stata titolare in relazione al giardino annesso al di lei appartamento di un passo carrabile.

Ha prodotto fotografie sullo stato dei luoghi, non oggetto di alcuna sostanziale contestazione.

Sicché non vi è in atti alcun elemento probatorio che possa supportare la tesi attorea che la servitù prevista dal rogito del *Data_17* in favore della proprietà *Parte_1* fosse, oltre che pedonale, anche carrabile.

Anche lo stato dei luoghi e la loro naturale destinazione sembra allora corroborare la tesi della costituzione di una servitù di passaggio meramente pedonale.

Ad identica conclusione si perviene anche in applicazione dell'art. 1065 c.c. per cui *“colui che ha un diritto di servitù non può usarne se non a norma del suo titolo o del suo possesso. Nel dubbio circa l'estensione e le modalità di esercizio, la servitù deve ritenersi costituita in guisa da soddisfare il bisogno del fondo dominante col minor aggravio del fondo servente”*.

Alla luce di tali circostanze, si ritiene che a favore del fondo di parte attrice sussista una servitù di passaggio ma solo di carattere pedonale; servitù che peraltro il convenuto non ha mai messo in discussione.

Ne consegue che le censure mosse alla delibera del *Data_2*, anche sotto questo profilo, appaiono inconsistenti.

III.6 L'attrice ha lamentato, da ultimo, la nullità e/o annullabilità della delibera del *Data_2* anche in ragione del cambio di destinazione d'uso di spazi condominiali che, a suo dire, ne conseguirebbe.

Il convenuto ha negato la circostanza, affermando che *“non è mai esistito alcun divieto di sosta su tutta l'area condominiale”* e che *“l'assemblea del CP_1 non ha affatto deliberato di adibire ex novo uno spazio condominiale ad area di parcheggio (e quindi non è stato deliberato alcun cambio di destinazione d'uso di parti comuni) ma ha approvato una elaborazione grafica di tracciatura spazi di sosta volta a regolamentare il parcheggio da sempre esercitato”*.

Le allegazioni dell'attrice appaiono generiche tanto più a fronte delle contestazioni, invece, specifiche della controparte.

Tali allegazioni risultano oltretutto sprovviste del benché minimo riscontro probatorio.

Anzi risultano contraddette non solo dal materiale fotografico in atti, ma anche dal tenore letterale del verbale assembleare del *Data_38* nel quale i condomini davano atto dell'uso del piazzale condominiale per parcheggiare le auto "con due ruote sul marciapiede, un mezzo per ogni alloggio, lasciando libero il passaggio ai: gradini dell'interno 1°, del portone d'ingresso, cancello pedonale per l'accesso al giardino condominiale e al garage e al garage di proprietà del Sig. *Controparte_* (eredi)".

III.7 Preme precisare che soltanto con la seconda memoria ex art. 183 c.p.c. parte attrice ha dedotto che il parcheggio delle auto sull'area antistante il cancello della proprietà *Parte_1* ed il cancello già adibito a negozio renderebbe difficoltoso il passaggio pedonale per raggiungere la proprietà della Sig.ra *Parte_1*, anzi addirittura impossibile quando chi debba accedere alle predette proprietà si trovi a dover transitare con un passeggino e/o qualsivoglia altro ingombro quali una valigia e/o borse della spesa. Come eccepito dal *CP_1* convenuto, si tratta di allegazioni evidentemente tardive e, come tali, inammissibili.

Allo stesso modo soltanto in sede di discussione orale, la difesa dell'attrice ha dedotto che la tracciatura dei parcheggi prevista nell'allegato alla delibera impugnata comporterebbe necessariamente la demolizione del marciapiede esistente, con conseguente cambio di destinazione d'uso di uno spazio condominiale, ma anche tale circostanza è stata dedotta oltre la scadenza del termine per l'attività assertiva ed istruttoria e, dunque, appare tardivamente dedotta.

III.8 L'impugnativa proposta dall'attrice avverso la delibera assembleare del *Data_2* va allora integralmente rigettata.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, tenuto conto dello scaglione di riferimento e dei parametri medi di cui al DM 147/2022, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale di Savona, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

1) rigetta le domande attoree;

2) condanna *Parte_1* al pagamento in favore del *CP_1* convenuto delle spese processuali, che liquida in €. 7.616,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfettario spese generali, I.V.A. (se non recuperabile in virtù del regime fiscale della parte) e C.P.A.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Savona, *Data_1*

Il Giudice

Dott.ssa Erica Passalupi