REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Brescia

Terza Sezione

Il Giudice Onorario del Tribunale di Brescia, dott. Antonio Cocchia, a seguito dell'udienza di precisazione delle conclusioni del 01/03/2024, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 12676/2022 R.G. promossa da:

CP_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. MAGLI LUCA, con elezione di domicilio in Indirizzo Telematico presso il difensore, giusta procura;

ATTRICE

contro:

Controparte_2 (C.F. *P.IVA_1*), in persona della amministratrice pro tempore

CONVENUTO CONTUMACE

CONCLUSIONI

Le parti hanno così concluso.

Parte attrice : IN VIA PRINCIPALE accertare la illegittimità delle delibere assembleari prese dal *Controparte_2* corrente in Manerba in data 5/7/2022 e 29/9/2022 per motivazioni descritte in narrativa con ogni conseguente statuizione in ordine ripristino dello status quo ante dell'area comune condominiale

e con condanna del *CP_2* al risarcimento dei danni tutti subiti e subendi dalla attrice per i fatti descritti, danni da liquidarsi nella misura che verrà documentata in corso di causa od in subordine liquidata in via equitativa.

IN VIA ISTRUTTORIA: si insiste per l'ammissione di tutte le istanze istruttorie dedotte con la seconda memoria ex art. 183 VI co. c.p.c. del 27/7/2023.

Spese e compenso professionale interamente rifusi ivi compresi i compensi e le spese anticipate dalla attrice per il procedimento di mediazione obbligatorio.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO

Con atto introduttivo ritualmente notificato a mezzo pec all'indirizzo di posta certificata dell'Amministratrice pro tempore del Condominio convenuto, *Email_1* l'odierna attrice impugnava la delibera del 05/07/2022 convocata per la realizzazione di aree da destinare a parcheggio delle autovetture nell'interesse dei condòmini, convenendo in giudizio il *CP_2*, il quale, a seguito di una iniziale richiesta visibilità del procuratore del *CP_2* in data 14/12/2022, non si è costituito, rimanendo così contumace, dopo che in data 29/09/2022 l'assemblea condominiale aveva già deliberato di non partecipare alla mediazione.

La causa veniva ritenuta di natura documentale, pertanto, fissata udienza di precisazione delle conclusioni al 01/03/2024, il giudizio veniva trattenuto in decisione con la concessione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche ex art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la delibera impugnata, il *CP_2* convenuto decideva di rimuovere le aiuole esistenti a protezione degli alberi di alto fusto esistenti, trasformando l'area comune in parcheggi per le autovetture.

La Sig.ra CP_1 ritiene illegittima la delibera nella parte in cui dispone il mutamento della destinazione di un bene comune quale l'area circostante e le aiuole in difetto di accordo di tutte le parti.

La difesa attrice, infatti, evidenzia come i cortili e tutte le aree scoperte comprese tra i corpi di fabbrica siano destinati a dare luce ed aria agli ambienti circostanti.

Parte attrice lamenta che con il consenso di soli 634,73 millesimi veniva dato corso ad un illegittimo frazionamento dell'area comune con altrettanto illegittima attribuzione di posti auto ben definiti a ciascuna unità immobiliare, includendo, peraltro, anche porzioni comuni di fatto non utilizzabili come parcheggio, involgendo camminamenti condominiali ed aiuole esistenti. La difesa attrice illustra, altresì, che l'eventuale esecuzione della delibera impugnata comporterebbe anche il non agevole smantellamento dell'impianto di irrigazione delle aree verdi per realizzare i posti auto previsti, ma solo sulla carta dalla delibera impugnata.

In effetti, si rimarca come sia pacifico il disposto di cui all'art. 1117 ter c.p.c., il quale prescrive che solo con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, si possono modificare le destinazioni d'uso delle parti comuni.

Nel caso di specie, infatti, non è in discussione una migliore modalità d'uso del cortile comune, che ai sensi dell'art. 7 c.p.c. sarebbe stato di competenza del Giudice di Pace, ma vi è la modifica della destinazione d'uso della corte comune, introducendo i singoli parcheggi per i condòmini.

Inoltre, con riferimento al frazionamento dell'area comune, ancor più stringente è la normativa di cui agli artt. 1118 e 1119 c.c., i quali disciplinano l'irrinunciabilità e l'indivisibilità delle parti comuni, a meno che la stessa possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino e con il consenso unanime di tutti i condòmini. Di conseguenza, la normativa codicistica prevede due tipi di divisione, la divisione giudiziaria, che ciascun proprietario può chiedere al

giudice anche se tutti gli altri sono contrari, ma che può essere concessa solo se l'operazione non rende più incomodo l'uso della cosa a ciascun proprietario, e la divisione volontaria**,** che richiede invece il consenso di tutti i condòmini, il quale deve risultare da scrittura privata o da atto pubblico.

Nel caso di specie, è evidente che la maggioranza di 634,73 millesimi non integra le ipotesi sopra menzionate, necessarie per poter addivenire al frazionamento del cortile comune.

Qualora il Condominio intenda dividere l'area in oggetto, ricavandone tante singole unità, ognuna da assegnare a ciascun proprietario come proprio posto auto, occorrerebbe procedere con la divisione, ed in tal modo, le parti comuni verrebbero frazionate ed a ciascun condomino verrebbe assegnata una quota proporzionale ai millesimi di proprietà. Ebbene, una divisione del genere potrebbe essere chiesta al giudice solo se l'uso del bene comune non risulti, al termine della divisione**,** più incomodo anche per uno solo dei condòmini, ad esempio per colui che, avendo meno millesimi, si vedrebbe assegnato un vano del tutto inadeguato ad ospitare la propria vettura (Cass., sent. n. 867 del 23/01/2012), come lamentato anche nella fattispecie dall'odierna attrice.

Per questi motivi si annulla la delibera impugnata del 05/07/2022.

Le spese di lite seguono la soccombenza per principio generale ex art. 91 c.p.c. ed in considerazione della mancata opposizione vengono così liquidate come da seguente dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

- Accoglie la domanda di parte attrice ed annulla la delibera impugnata del 05/07/2022;

- Condanna il *CP_2* convenuto al pagamento delle spese di lite che si liquidano in € 2.500,00 per competenze legali relative alla fase di mediazione ed alle fasi giudiziali effettivamente espletate, oltre ai costi di mediazione, anticipazioni giudiziali, rimborso delle spese generali, CPA e IVA come per legge.

Così deciso in data 27 maggio 2024 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Brescia.

il Giudice

Dott. Antonio Cocchia