

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Genova
Sezione III civile

in composizione monocratica, in persona della Dott.ssa XXXX ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile promossa da XXXX (C.F. xxxx) elettivamente domiciliato in Genova, Via XXXX, presso lo studio dell'Avv. XXXX (C.F. xxxx), che lo rappresenta e difende come da mandato in atti

Ricorrente

Contro XXXX sito in Genova Via XXXX (C.F. xxxx), in persona dell'amministratore pro tempore, ed elettivamente domiciliato in XXXX Genova presso lo studio e la persona dell'Avv. XXXX (C.F. xxxx) che lo rappresenta e difende come da mandato in atti

Resistente

Conclusioni

Per il ricorrente "Come in ricorso, rinunciando alla domanda risarcitoria".

E così "accertato che la disposizione contenuta nel regolamento del Condominio in Genova, Via XXXX - la quale sancisce il divieto di "posteggiare o comunque occupare gli spazi fronteggianti i box per non sminuire la libertà di manovra di coloro che usano i box" - viene del tutto disattesa dai condomini, condannare il Condominio in Genova, Via XXXX, in persona dell'amministratore pro tempore, ad adottare le misure meglio viste e ritenute affinché la sosta in tutti gli spazi antistanti i box sia impedita mediante, a titolo di mero esempio, il posizionamento di dissuasori di sosta, o altro presidio meglio visto e ritenuto; condannare, inoltre, il Condominio in Genova, Via XXXX, in persona dell'amministratore pro tempore, alla rimozione del cartello che recita: "La sosta nei parcheggi della strada condominiale è consentita soltanto ai veicoli di proprietà dei condomini di Via XXXX (art. 610 cod. pen. - violenza privata)" posto all'inizio del distacco condominiale. Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio e della pregressa fase di mediazione, oltre spese generali, CPA ed IVA come per Legge.

Per il resistente "Come in comparsa di costituzione e risposta".

E così "Piaccia all'Ill.mo Sig. Giudice, contrariis reiectis, previe le pronunce e le declaratorie di rito, dichiarare la carenza di legittimazione passiva del Condominio sito in Genova Via XXXX, in persona dell'amministratore pro tempore, per le causali di cui in narrativa ovvero per le altre meglio viste e ritenute, in particolare perché l'attore avrebbe dovuto agire nei confronti del singolo (ritenuto responsabile) e non dell'intera compagine. Nel merito, nella denegata ipotesi di rigetto della suesposta domanda, voglia il Magistrato rigettare le domande attoree perché infondate in fatto ed in diritto alla luce delle argomentazioni di cui in comparsa di costituzione e di risposta, ovvero per le altre meglio viste e ritenute. Vinte, in ogni caso, spese e compensi".

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ritualmente notificato esponeva che:

- era comproprietario, unitamente alla moglie, del box n.101/3 facente parte del Condominio in Genova, Via XXXX;
- il piano terra dell'edificio, ai lati nord, ovest e sud, era costituito da locali destinati a box per autovetture contraddistinti dai numeri neri da 81 a 113 (il n. 89 era il civico che contraddistingueva il Condominio convenuto);
- il numero 101 costituiva ingresso ad un grande vano al cui interno si trovavano n.6 garage, il n.3 era quello del ricorrente;
- l'accesso ai distacchi di pertinenza del fabbricato era regolato da una sbarra motorizzata il cui telecomando di apertura era in possesso solo dei condomini di Via XXXX;

-sul lato destro della sbarra era posizionato un cartello che recava la scritta "La sosta nei parcheggi della strada condominiale è consentita soltanto ai veicoli di proprietà dei condomini di Via XXXX";
-tuttavia il regolamento del Condominio di Via XXXX, all'art.4 (intitolato "divieti"), lettera "e", stabiliva che non si potesse "posteggiare o comunque occupare gli spazi fronteggianti i box per non sminuire la libertà di manovra di coloro che usano i box";
-nonostante tale divieto i condomini del civico 89 di Via XXXX erano soliti occupare i predetti spazi - destinati, come da regolamento di Condominio, esclusivamente a spazio di manovra per coloro che entravano e uscivano dai box - impedendo o rendendo estremamente difficoltoso l'accesso alle autorimesse private;
-sulla ringhiera antistante i box del lato ovest era presente un cartello di divieto di sosta;
-la situazione di occupazione degli spazi antistanti i box da parte di condomini di Via XXXX si protraeva da molto tempo;
-nel 2012, non potendo più tollerare la compromissione del proprio diritto a liberamente ed agevolmente accedere al box di sua proprietà, il ricorrente aveva esperito procedimento di mediazione davanti allo Sportello di Conciliazione della Provincia di Genova;
-nel corso del procedimento di cui sopra veniva raggiunto un accordo (doc. 22) in forza del quale nello spazio antistante l'ingresso del "camerone" (box 101) veniva posizionata una fioriera della larghezza di 1 metro in modo da agevolare la manovra di ingresso al box stesso;
-rispetto al 2012 la situazione in oggi era mutata in quanto le auto che venivano parcheggiate erano di maggiori dimensioni e la larghezza di un metro della fioriera posizionata nel 2012 risultava al momento del tutto insufficiente ad assicurare una libera ed agevole manovra di ingresso al box 101;
-in data 31.07.2022 tentando di entrare nel box con la propria Mercedes Benz Classe A (targata XXXX, acquistata nel novembre 2020), a causa del ristretto spazio di manovra dovuto al fatto che, come al solito, nello spazio antistante i box si trovavano auto parcheggiate, purtroppo aveva danneggiato la propria vettura;
-il regolamento del Condominio di Via XXXX sanciva il divieto di "posteggiare o comunque occupare gli spazi fronteggianti i box per non sminuire la libertà di manovra di coloro che usano i box" (vds. doc. 10 – Regolamento di Condominio, all'art. 4, lettera "e"). Il divieto sopra richiamato, tuttavia, era costantemente disatteso da parte di condomini di Via XXXX i quali parcheggiavano le loro vetture negli spazi antistanti i box;
-il divieto imposto dal regolamento di condominio, e di cui sopra, non veniva certamente meno per la presenza del cartello posto all'inizio del distacco condominiale e che recitava: "La sosta nei parcheggi della strada condominiale è consentita soltanto ai veicoli di proprietà dei condomini di Via XXXX".

Tanto premesso chiedeva al Tribunale di sentire condannare il Condominio in Genova, Via XXXX, in persona dell'amministratore pro tempore, ad adottare le misure meglio viste e ritenute affinché la sosta in tutti gli spazi antistanti i box fosse impedita mediante, a titolo di mero esempio, il posizionamento di dissuasori di sosta, o altro presidio meglio visto e ritenuto;

-condannare, inoltre, il Condominio in Genova, Via XXXX, in persona dell'amministratore pro tempore, alla rimozione del cartello che recitava: "La sosta nei parcheggi della strada condominiale è consentita soltanto ai veicoli di proprietà dei condomini di Via XXXX (art. 610 cod. pen. – violenza privata)" posto all'inizio del distacco condominiale;

-condannare, altresì, il Condominio in Genova, Via XXXX, in persona dell'amministratore pro tempore, a corrispondere al Sig. XXXX un importo da determinarsi in via equitativa a titolo di risarcimento per la diminuita fruibilità del box di sua proprietà.

Con comparsa datata 25/7/2023 si costituiva il XXXX osservando ed eccependo che:

-il sig. XXXX chiedeva una declaratoria che condannasse il XXXX, in persona dell'amministratore pro tempore, stante che – lo diceva lui stesso – alcuni parcheggiavano la propria autovettura nello spazio di manovra per accedere ai box;

-la domanda ex adverso azionata era stata rivolta nei confronti d'un soggetto giuridico non legittimato: il sig. XXXX, infatti, avrebbe dovuto citare i singoli condomini che, a suo dire,

commettevano l'infrazione lamentata e non il caseggiato nella sua complessità;

- il Regolamento era rivolto unicamente ai singoli tanto era vero che “ciascun proprietario si obbliga all'osservanza delle norme del presente regolamento” e “tale osservanza dovrà verificarsi tanto in via personale, ossia in proprio, quanto da parte dei successori aventi causa o degli inquilini dei singoli comproprietari”;
- esaminando la parte del Regolamento dedicata ai divieti, si leggeva che “ogni singolo condomino, nell'usare e godere le cose comuni, non ne deve sminuire la consistenza ed il godimento degli altri condomini ragion per cui è vietato omissis lettera e) posteggiare o comunque occupare gli spazi fronteggianti i box per non sminuire la libertà di manovra di coloro che usano i box”;
- quindi i singoli erano tenuti al rispetto del Regolamento e, tra le varie prescrizioni, gli stessi singoli condomini non dovevano parcheggiare nello spazio dedicato alla manovra d'accesso ai box;
- la fattispecie di cui si lamentava l'attore era ascrivibile nell'alveo dell'art. 1117- quater c.c. in forza di cui “in caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie”;
- se un soggetto violava detta norma vi erano due alternative: o la compagine a mezzo assemblea diffidava l'esecutore ovvero anche il singolo poteva diffidare l'esecutore e, se del caso, promuovere azione contro quest'ultimo;
- la domanda nei confronti dell'intero Condominio e non di coloro i quali commettevano l'asserita infrazione regolamentare era ontologicamente errata e doveva essere rigettata stante l'invocata carenza di legittimazione passiva;
- pur essendo assorbente l'eccezione di carenza di legittimazione passiva anche nel merito la domanda del ricorrente era infondata;
- dal verbale assembleare del 25.11.1972, delibera né opposta né impugnata, emergeva che la compagine aveva deliberato le modalità d'utilizzo dei posteggi: in quella sede, i presenti avevano deliberato: a) che non potessero essere parcheggiati, nella strada circostante l'edificio di Via XXXX, tutti i veicoli adibiti al trasporto di merci; b) che era possibile parcheggiare vetture purché il titolare o l'avente causa fossero titolari d'una quota millesimale superiore a 16 millesimi; c) che si doveva comunque rispettare il limite di una sola auto per proprietà immobiliare superiore ai 16 millesimi.
- non solo la citata delibera consentiva una “normata” possibilità di parcheggio ma, anche, lo stesso Regolamento non vietava in assoluto la possibilità di parcheggiare se non nella parte antistante alla serranda d'accesso ai box;
- inoltre a livello amministrativo era stato precluso l'accesso e la sosta di vetture proprio a proprietari dei box;
- la fioriera installata nel 2012 era stato un escamotage gradevole dal punto di vista estetico e atto ad impedire che fossero lasciati mezzi nello spazio di manovra: quindi quello che richiedeva al momento il sig. era già stato ampiamente soddisfatto;
- quanto alla richiesta di risarcimento in via equitativa, d'una somma per la asserita minor fruizione del parcheggio, la stessa doveva essere rigettata in primis perché essendo una domanda ex art. 2043 doveva essere rivolta nei confronti dell'esecutore”, secondariamente la controparte non aveva provato di avere subito danni alla vettura o di avere lasciato la macchina fuori dal box a causa di una oggettiva impossibilità di effettuare la manovra per entrare nel proprio box. Concludeva affinché venisse dichiarata la carenza di legittimazione passiva ed in subordine venissero rigettate le domande.

Nella memoria datata 10/4/2024 parte ricorrente sostiene l'infondatezza dell'eccezione sollevate dal resistente:

- la domanda di condanna azionata in via principale dal Sig. XXXX era una domanda che mirava ad ottenere una sentenza che sancisse un “obbligo di fare” in capo al Condominio, ossia che il Condominio ponesse in essere - nei distacchi condominiali - degli accorgimenti atti ad impedire che avvenisse la sosta nelle zone antistanti i box;

- la domanda non poteva che essere rivolta nei confronti del XXXX;
- la delibera 25/11/1972 non avrebbe potuto incidere in alcun modo sul divieto di parcheggiare nelle aree antistanti i box sancito dal Regolamento di Condominio;
- nel corso della citata assemblea il Presidente affermava l'esistenza di 9 posti auto esterni; in conseguenza di ciò veniva deliberato di regolamentarne l'utilizzo secondo particolari modalità; però esaminando le prodotte foto dei luoghi non si notavano spazi che consentissero il parcheggio di 9 vetture;
- il Presidente – e con lui l'intera compagine assembleare e quindi il XXXX – aveva considerato parcheggi tutti gli spazi pertinenziali del e quindi anche le porzioni antistanti i box;
- la delibera suddetta aveva ingenerato nei condomini la (del tutto erronea) convinzione che esistesse un diritto di parcheggio in ogni spazio di pertinenza del compresi gli spazi antistanti l'ingresso dei box;
- tuttavia la delibera assembleare del 1972 non aveva alcun effetto sul divieto sancito dal Regolamento di Condominio;
- la “questione parcheggi” presso il XXXX era sempre stata affrontata e discussa - ma mai risolta - a livello condominiale;
- il problema dei “parcheggi selvaggi” nelle aree antistanti i box esisteva da molti anni ed in varie occasioni era stato portato all'attenzione dell'amministrazione senza, tuttavia, trovare soluzione.

Con la memoria datata 16/4/2024 il Condominio osservava che:

- il “facere” che voleva ottenere la controparte aveva un oggetto impossibile: infatti l'art. 4 lett. c. del regolamento, vietava di “occupare, anche temporaneamente i locali ed i passaggi di proprietà comune salvo deliberazioni dell'assemblea”;
- l'installazione della fioriera tutt'oggi presente - e che sembrava non bastare più al solo sig. XXXX - era stata possibile solo in forza della delibera assunta dall'assemblea del 2012, in evidente applicazione della menzionata norma regolamentare;
- inoltre l'assemblea, chiamata ancora a decidere su un “allungamento” di detta fioriera aveva stabilito di non dare seguito ai desiderata del sig. XXXX con la conseguenza che, giusto disposto di cui all'art 4 lett c del Regolamento, nulla di ulteriore poteva essere ubicato su detta strada;
- il sig. XXXX aveva voluto agire nei confronti del ritenendolo reo di violare la norma regolamentare tanto che si era spinto sino a chiedere allo stesso caseggiato il ristoro di asseriti danni patiti.

A prescindere che l'altrui domanda risarcitoria non era suffragata né nel quantum né soprattutto nell'an, l'eccezione di carenza di legittimazione passiva era fondata; controparte, infatti, aveva evocato nel presente giudizio l'ente di gestione in luogo dei singoli condomini ritenuti rei di parcheggiare maldestramente; la delibera del 25/11/72, infine, non era mai stata impugnata. L'eccezione di carenza di legittimazione passiva è fondata. La legittimazione ad agire rappresenta una condizione dell'azione la cui definizione, evincibile dal testo dell'art. 81 c.p.c. , può essere sintetizzata nella titolarità affermata della situazione giuridica soggettiva dedotta in giudizio: la sussistenza della legittimazione ad agire, dunque, è riscontrabile sulla base del mero criterio dell'affermazione, secondo cui è sufficiente che, all'interno della domanda, l'attore e il convenuto siano rispettivamente affermati titolari del diritto e dell'obbligo dedotti in giudizio, mentre non è rilevante che ne siano effettivamente titolari, essendo questa una questione attinente al merito della causa. La distinzione è stata recentemente chiarita anche dal massimo organo di nomofilachia (Cass., sez. un., 16 febbraio 2016, n. 2951). Nella fattispecie in esame il ricorrente chiede al Tribunale di condannare il XXXX, previo necessario accertamento delle dedotte violazioni da parte di condomini, ad adottare le misure meglio viste al fine di far rispettare il regolamento

condominiale asseritamente violato dai singoli. Inoltre nell'atto introduttivo del giudizio il ricorrente aveva formulato anche una domanda volta ad ottenere il risarcimento del danno. L'amministratore del Condominio deve, ai sensi dell'art 1130 cc., anche disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini. Per fare rispettare il regolamento l'amministratore può assumere varie di iniziative: dall'azione più mite, che è quella dell'ammonimento verbale a quella più formale del sollecito scritto, che potrebbe anche contenere una vera e propria diffida ad adempiere con l'avvertimento che in difetto si passerà all'azione legale. Quindi l'amministratore è legittimato ad agire in giudizio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio, per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da uno condomino o più condomini. Non appare sussistere, tuttavia, la legittimazione passiva del XXXX, rappresentato in giudizio dall'amministratore ai sensi dell'articolo 1131 c.c., comma 2, relativamente alla richiesta di un condomino volta ad accertare le violazioni regolamentari di altri. A tale proposito si condivide l'iter logico della S.C. secondo cui "L'assunto ovvio della premessa su cui si incentra la censura, secondo cui l'amministratore del condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (articolo 1130 c.c., comma 1 n. 1), e' legittimato ad agire in giudizio per ottenere la cessazione degli abusi posti in essere da un condomino, non significa affatto che, al contrario, sussista la legittimazione passiva del XXXX, rappresentato in giudizio dall'amministratore ai sensi dell'articolo 1131 c.c., comma 2, in ordine alla pretesa del singolo rivolta ad accertare le violazioni regolamentari perpetrate da altri partecipanti ed ad ottenere una conseguente condanna risarcitoria del stesso. La finalita' dell'articolo 1131 c.c., comma 2, e' quella di facilitare i terzi nell'evocazione in giudizio di un condominio, consentendo loro di notificare la citazione al solo amministratore anziché a tutti i condomini, i quali restano però parti sostanziali e perciò reali destinatari degli effetti della sentenza. Non vi è ragione, esplicitata dalla ricorrente, per cui tutti i partecipanti al condominio, convenuti avvalendosi della rappresentanza dell'amministratore, debbano rispondere anche in sede risarcitoria delle violazioni del regolamento condominiale poste in essere da singoli partecipanti trasgressori in danno di altri (arg. da Cass. Sez. 2, 16/02/2004, n. 2943). Dall'omesso adempimento dell'obbligo dell'amministratore di curare l'osservanza del regolamento di condominio ex articolo 1130 c.c., comma 1, n. 1, non ridonda, invero, alcuna automatica responsabilità ricadente nella sfera giuridica dell'intero condominio. L'amministratore, piuttosto, è responsabile nei confronti dei condomini per i danni cagionati dalla sua negligenza, dal cattivo uso dei poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari" (Cass.35315/21). Si deve sottolineare che nella fattispecie in esame il ricorrente nell'atto introduttivo del giudizio ha formulato anche una domanda, rinunciata solo in sede di discussione definitiva, finalizzata ad ottenere il risarcimento dei danni da tutto il nonché altra domanda volta a far posizionare presidi, pagati dall'intera compagine condominiale, per asserite violazioni poste in essere da alcuni condomini: questo senza trascurare la circostanza che eventuali spese legali dovrebbero essere ripartite tra tutti i condomini qualora venisse accertata la violazione del regolamento di alcuni o l'inadempimento dell'amministratore. Sul punto nel ricorso si legge in particolare "Dalle fotografie di cui sopra si desume – a titolo di mero esempio - che: - la vettura Opel XXXX (doc. 13), parcheggiata nell'area antistante i box, risulta di proprietà di xxxx residente in Via XXXX (doc. 14); - la vettura Peugeot XXXX (doc. 15), parcheggiata nell'area antistante i box, risulta di proprietà di xxxx residente in Via XXXX (doc. 16); - la vettura Peugeot XXXX (doc. 17), parcheggiata nell'area antistante i box, risulta di proprietà di xxxx residente in Via XXXX (doc. 18); - la vettura Wolkswagen XXXX (doc. 19), parcheggiata nell'area antistante i box, risulta di proprietà di xxxx residente in Via XXXX (doc. 20)." Di conseguenza il ricorrente pur avendo convenuto in giudizio il XXXX ha identificato, seppur a titolo di esempio, solo quattro condomini quali asseriti trasgressori del regolamento. Il singolo condomino, tra l'altro, può in caso di gravi irregolarità commesse dall'amministratore chiedere la revoca giudiziale dello stesso: la mancata applicazione del regolamento di per sé non rientra nell'elenco delle gravi irregolarità di cui all'art. 1129 c.c.; ma tale elenco è solo esemplificativo e bisogna valutare dunque caso per caso o comunque agire nei confronti dell'amministratore in proprio per mala gestio. Pertanto gli obblighi che l'amministratore è tenuto ad adempiere, in virtù di

della rappresentanza ex mandato, sono quelli statuiti dagli artt. 1129, 1130, 1131, 1135 c.c. che nel disciplinare i poteri dell'amministratore e le sue capacità giuridiche di rappresentanza del XXXX, regolano anche a contrariis le responsabilità che gli derivano per l'inosservanza degli oneri e degli obblighi collegati al suo ufficio, stabilendo, come detto, tra le sue attribuzioni, l'obbligo di curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130 cc). L'inadempimento rispetto a tali obblighi comporta, la responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti dei condomini per i danni cagionati dalla sua negligenza e da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. Tuttavia dall'omesso adempimento dell'obbligo dell'amministratore di curare l'osservanza del regolamento di condominio ex art. 1130 c.c., primo comma n. 1, non può conseguire alcuna automatica responsabilità ricadente nella sfera giuridica dell'intero condominio. La violazione del regolamento condominiale, posta in essere da singoli condomini, con attività ed iniziative autonome pone in essere rapporti giuridici distinti tra i singoli autori degli illeciti, da un lato, ed il e/o gli altri condomini (che lamentano la lesione dei propri diritti sulle cose comuni), dall'altro. Non è configurabile però la legittimazione passiva del XXXX, in ordine alla richiesta del singolo rivolta ad accertare le violazioni regolamentari perpetrate da altri partecipanti ed ad ottenere una conseguente condanna risarcitoria del stesso. Infine a prescindere da quanto sopra si deve osservare che non è consentito rivolgersi al Giudice in sede contenziosa per avere provvedimenti di gestione della "cosa comune". A tale proposito si condivide e si richiama l'orientamento della S.C. secondo cui "In tema di regolamentazione dell'uso della cosa comune, la previsione, ad opera dell'art. 1105, comma 4, c.c. del ricorso, da parte di ciascun partecipante, all'autorità giudiziaria per adottare gli opportuni provvedimenti in sede di volontaria giurisdizione (inclusi gli atti di conservazione), preclude al singolo partecipante alla comunione di rivolgersi al giudice, in sede contenziosa, per ottenere provvedimenti di gestione della "res", ai fini della sua amministrazione nei rapporti interni tra i comunisti; ne consegue che non è consentito il ricorso all'A.G. per ottenere determinazioni finalizzate al "migliore godimento" delle cose comuni, ovvero l'imposizione di un regolamento contenente norme circa l'uso delle stesse, spettando unicamente al gruppo l'espressione della volontà associativa di autorganizzazione contenente i futuri criteri di comportamento vincolanti per i partecipanti alla comunione. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito, che aveva proceduto, in sede contenziosa, alla determinazione giudiziale delle superfici delle mura perimetrali dell'androne, utilizzabili dai proprietari dei locali terranei del per apporvi delle vetrine espositive). (Cass.18038/2020).

Alla luce di quanto sopra le domande del ricorrente sono inammissibili.

Le spese seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale di Genova in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e domanda respinta così decide:

- dichiara inammissibili le domande del ricorrente;
- condanna il ricorrente a rifondere le spese giudiziali al Condominio che liquida in euro 3805,00 a titolo di onorari, oltre IVA, CPA e spese generali.

Genova 19/12/2024

IL GOP
Dott.ssa XXXX