

Sentenza

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE V CIVILE
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico
Dr. Luigi Cavallo
ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 51652 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2018, posta in deliberazione all'udienza del 3 luglio 2024, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Condominio di Via XXI Aprile 21, Scale V, Z, 1 e 2, in persona dell'Amministratore elettivamente domiciliato in Roma, Via Alessandria 174, presso lo Studio degli Avv.ti Piero Celere e Claudio Gatta, che lo rappresentano e difendono, anche disgiuntamente, per procura in atti

ATTORE

E

Sig.ra , elettivamente domiciliata in Roma, Via Angelo Secchi 4, presso lo Studio degli Avv.ti Enzo Ottolenghi e Pierluigi Stefanelli, che la rappresentano e difendono per procura in atti

CONVENUTA Parte_1

Controparte_1

OGGETTO: Accertamento proprietà condominiale

CONCLUSIONI

All'udienza del 3 luglio 2024, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie richieste.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio di Via XXI Aprile 21, Scale V, Z, 1 e 2 deduceva di essere proprietario di alcune porzioni immobiliari site in Viale XXI Aprile, Piazza D. Gnoli ed ad angolo tra Via XXI Aprile e Piazza D. Gnoli, costituite da quattro aree scoperte.

Esponesse l'attore che la Sig.ra lo aveva convenuto al fine di accertare il proprio acquisto per usucapione di alcune aree e il Tribunale di Roma, con sentenza n. 18878 del 2013, aveva rigettato la relativa domanda, risultando poi pendente il giudizio innanzi la Corte d'Appello.

Rilevava come le aree in questione fossero di indubbia proprietà richiamando le conclusioni del parere pro veritate emesso dal Notaio di Roma ed evidenziando l'avvenuta costituzione del condominio sin dal 1984, data della prima alienazione delle unità immobiliari ricomprese nel relativo fabbricato.

Concludeva richiedendo accertarsi la proprietà condominiale delle porzioni immobiliari oggetto di causa, con condanna di controparte al rilascio delle stesse e al risarcimento del danno subito, da liquidarsi in separato giudizio.

Si costituiva in giudizio la Sig.ra , che eccepiva la carenza di legittimazione attiva di controparte, in assenza di una delibera autorizzativa dell'assemblea condominiale a proporre l'azione e anche in considerazione della mancata prova circa la Controparte_1

CP_2

Per_1

Controparte_1

legittima e valida costituzione di un unico supercondominio e dei suoi organi rappresentativi.

Nel merito, contestava le deduzioni attoree e concludeva richiedendo, previo accoglimento delle avanzate eccezioni preliminari, il rigetto delle domande avanzate anche in considerazione, in

accoglimento della eccezione riconvenzionale in tal senso formulata, della propria esclusiva proprietà delle stesse.

Disposta ed espletata CTU volta alla verifica circa la natura di bene comune ex art. 1117 c.c. dell'area oggetto di causa, e richiesti chiarimenti al CTU, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 3 luglio 2024, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo aver riguardo all'eccezioni preliminare di carenza di legittimazione attiva, per come tempestivamente formulata da parte convenuta.

In riferimento all'insussistenza della delibera autorizzativa dell'assemblea condominiale per la proposizione del giudizio, si deve rilevare come l'assemblea del 5 febbraio 2017 approvava "all'unanimità il mandato all'Avv. Celere per avviare un'azione di rivendicazione della proprietà dell'area occupata dai tavolini di , così dovendosi ritenere dimostrata, a fronte della censura avanzata ed indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, l'autorizzazione assembleare a promuovere la presente controversia.

Nella medesima comparsa di costituzione, poi, parte convenuta eccepiva altresì la carenza di legittimazione attiva del Condominio, non risultando "documentata la legittima e valida costituzione di un unico e dei suoi organi rappresentativi, risultando al contrario attore documentata l'esistenza CP_3

Controparte_4

di quattro autonomi e distinti condomini corrispondenti a ciascun corpo di fabbrica, scala 1, scala 2, scala V e scala Z".

Ora, avuto riguardo alle deduzioni e censure formulate dalle parti, si deve evidenziare, in primo luogo, che, a fronte di quanto eccepito tempestivamente nella comparsa di costituzione, alcuna inammissibilità dell'eccezione, per come formulata nella memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1 c.p.c. di parte attrice deve essere ravvisata; nella comparsa di costituzione, infatti, la convenuta evidenziava, in riferimento all'eccepito difetto di legittimazione attiva, la mancata documentazione in ordine alla valida costituzione di un , risultando invece documentata la sussistenza di quattro distinti condomini, laddove, nella successiva memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1, c.p.c., evidenziava, attesa la già affermata esistenza di quattro distinti condomini, la mancata dimostrazione della sussistenza di un unico condominio, costituito da quattro corpi di fabbrica e con un unico amministratore.

In quest'ottica, allora, attese le censure tempestivamente avanzate, nessuna novità deve essere individuata nell'ulteriore censura riguardante la mancata costituzione, se non di un , di un unico condominio comprensivo delle quattro scale, attore nel presente giudizio e da ritenersi invece, nella prospettazione della convenuta, autonomi e distinti condomini.

Chiarito ciò, si deve innanzi tutto rilevare che per la costituzione di un condominio non sono richieste particolari manifestazioni di volontà o atti formali, come una deliberazione assembleare in tal senso, potendo la stessa invece verificarsi anche a seguito del frazionamento dell'immobile, da parte dell'unico proprietario o del costruttore, in porzioni autonome oggetto di vendita in proprietà esclusiva; sul punto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito, ad esempio, che il

Controparte_4

Controparte_4

condominio esiste per la sola presenza di un edificio in cui vi sia una separazione della proprietà per piani orizzontali, indipendentemente dall'approvazione di un regolamento e dalla validità del medesimo (C.C. 14813/08).

Deve tuttavia rilevarsi come, dalla documentazione in atti, emerge che i quattro condomini avevano contabilità separata, laddove, ad esempio, in riferimento alla comunicazione dell'amministratore in data 16 giugno 2015, avente ad oggetto la relazione di bilancio 2014, venivano trasmessi i quattro distinti rendiconti consuntivi dell'anno 2014, nonché altrettanti "dettaglio spese preventivo", con ripartizione dello stesso, per il 2015, per le Scale 1, 2, V e Z; inoltre, all'ordine del giorno delle

assemblee in data 25 giugno 2015 e 14 settembre 2015 veniva posta l'autorizzazione "ad aprire un unico conto corrente condominiale e chiudere i quattro conti delle singole scale", nonché la "valutazione sulla possibilità di unificare il codice fiscale, le polizze assicurative e i contratti di manutenzione ascensore"; peraltro, nell'assemblea del 5 febbraio 2017, si deliberava di autorizzare l'amministratore "ad aprire un unico conto corrente condominiale intestato al e chiudere i singoli conti delle quattro scale".

A ciò deve aggiungersi, ad esempio, che l'amministratore convocava in data 17 novembre 2010 l'assemblea della , ai fini, fra l'altro, dell'approvazione del relativo bilancio consuntivo 2009, del preventivo 2010 e delle conseguenti ripartizioni, e che l'assemblea della approvava, in data 2 marzo 2011, il bilancio consuntivo e il bilancio preventivo e le relative ripartizioni.

Appare inoltre rilevante la prodotta "convocazione assemblea Scala 1 e 2", in data 5 dicembre 2017, nel cui ordine del giorno veniva posta, fra l'altro, la "nomina dei rappresentanti per le scale 1 e 2", in Parte_2

CP_5

CP_5

CP_5

conseguenza, per come ivi dedotto dallo stesso amministratore, del ricorso notificato e con cui era stata richiesta al Tribunale la nomina dei detti rappresentanti, resa obbligatoria dalla riforma del codice civile; in particolare, il ricorso notificato, in atti, risulta avere ad oggetto "la nomina del rappresentante all'assemblea del Supercondominio ex art. 67, disp. att. c.c., terzo comma", promosso dal rappresentante del , ed indirizzato, fra gli altri, al Condominio 1 e al ; nel detto ricorso, peraltro, si evidenziava che il e era costituito da undici condomini, fra cui quelli di , Scale 1, 2, V e Z, che gli stessi si erano organizzati in Supercondominio con delibera del 14 marzo 2012, e che solo il , e il , non avevano ancora provveduto alla nomina del proprio rappresentante per la partecipazione all'assemblea del , avente ad oggetto la gestione ordinaria e la nomina dell'amministratore.

A fronte di ciò, non appaiono rilevanti le censure di parte attrice, per come tempestivamente formulate a fronte della produzione documentale di controparte, tenuto conto delle espresse convocazioni, quanto meno in quelle in data 30 ottobre 2010 e 5 dicembre 2017, delle sole assemblee della o della "Scala 1 e 2"; inoltre, la detta ultima convocazione citata, in data 5 dicembre 2017, e quindi successiva all'assemblea del 5 febbraio 2017, in cui, come chiarito si deliberava di aprire un unico conto condominiale e chiudere quello delle quattro scale, prevede la nomina dei rappresentanti delle dette Scale, 1 e 2, in seno all'assemblea del già costituito, per come emergente dal ricorso ex art. 67 disp. att. c.c. allegato alla Controparte_6

Parte_3

[...] Controparte_7

Parte_4

CP_8 CP_6

Parte_3

Parte_5 [...]

Controparte_7

Controparte_4

CP_5

Controparte_4

convocazione e non oggetto, nella presente sede, di specifica e tempestiva contestazione; peraltro, lo stesso amministratore evidenziava la necessità della nomina del "rappresentante di scala", resa obbligatoria dalla riforma del codice civile e già effettuata da tutte le altre scale, nulla deducendo o contestando in ordine al contenuto del ricorso notificato, e quindi all'avvenuta costituzione del Supercondominio, alle incombenze conseguenti e alla già avvenuta nomina dei rappresentanti da parte delle Scale V e Z.

In quest'ottica, allora, il condominio costituitosi a seguito della prima alienazione delle singole unità immobiliari non può che ritenersi riferito, sulla base degli elementi introdotti in giudizio, alle singole Scale, e quindi ai singoli Condomini, e non al complessivo non risultando poi rilevante l'unicità dell'ingresso dei quattro condomini come anche quella del corpo di fabbrica comprendente gli stessi.

Chiarito ciò, e ritenuta quindi la sussistenza di quattro distinti condomini, non è contestato fra le parti del presente giudizio che l'area oggetto di controversia risulti comune a tutte le unità immobiliari facenti parti degli stessi.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha evidenziato che il supercondominio, sorgendo "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti, unifica entro una più ampia organizzazione condominiale una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati; ad esso, pertanto, trova applicazione la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione. (32237/19); inoltre, la Cassazione ha altresì precisato che, ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la

Controparte_7

manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale di accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione (C.C. 19939/12).

Inoltre, per come altresì chiarito dalla Suprema Corte, il cd. supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto; il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato, pertanto, alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del cd. supercondominio. Ne consegue che, qualora quest'ultimo amministratore non sia nominato, la rappresentanza processuale passiva compete, in via alternativa, ad un curatore speciale scelto ex art. 65 disp. att. c.c. o al titolare di un mandato "ad hoc" conferito dai comproprietari ovvero, in mancanza, a tutti i titolari delle porzioni esclusive ubicate nei singoli edifici (C.C. 2279/19).

Nel caso di specie, il presente giudizio, volto all'accertamento della proprietà condominiale delle aree indicate, risulta promosso dal , e non dal relativo Supercondominio, laddove, per come ulteriormente specificato dalla Cassazione, nell'ipotesi in cui l'amministratore sia unico, sia per il condominio che per il supercondominio, "lo stesso è legittimato attivo e passivo, ma nella qualità di amministratore del supercondominio o del condominio singolo" a seconda se l'atto di amministrazione riguardi il primo o il secondo (così C.C. 15262/18).

Ne consegue come, pur avuto riguardo alle illustrate modalità di costituzione del supercondominio, per come individuate dalla giurisprudenza, il presente giudizio, riguardante beni comuni ai quattro condomini, non può ritenersi azionato dal , in persona dell'Amministratore, avendo, anche nella memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1 c.p.c., parte attrice evidenziato la propria natura unitaria comprendente le quattro Scale 1, 2, V e Z.

Alla luce delle considerazioni che precedono, l'avanzata eccezione di carenza di legittimazione attiva deve, nei termini che precedono, essere accolta, risultando poi le conclusioni raggiunte assorbenti ogni ulteriore profilo, domanda o eccezione dedotti dalle parti, anche in ordine alla

nullità dell'espletata CTU, che, in ogni caso, ha evidenziato, anche nelle disposte integrazioni, che l'area oggetto di causa non costituisce bene comune ex art. 1117 c.c.

Le domande attrici devono quindi essere rigettate.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza; le spese di CTU, già liquidate con separato decreto, vengono definitivamente poste a carico di parte attrice.

PQM Parte_6

Controparte_4

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

I) Rigetta le domande attrici;

II) Condanna parte attrice al pagamento delle spese di lite in favore della convenuta, liquidate in complessivi euro 6.200,00, di cui euro 1.500,00 per la fase di studio, euro 1.000,00 per la fase introduttiva, euro 1.500,00 per la fase istruttoria ed euro 2.200,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge;

III) Spese CTU liquidate come da separato decreto e poste definitivamente a carico di parte attrice.

Così deciso in Roma il 3 gennaio 2025 IL GIUDICE