

**Tribunale di Catania - Sezione III civile – Sentenza 31 gennaio 2019 n. 454**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI CATANIA

TERZA SEZIONE CIVILE

Il Giudice Onorario dott. Antonino A. M. Milazzo

ha pronunciato, mediante deposito in cancelleria, la seguente

SENTENZA

nella causa vertente

TRA

(...) in proprio e (...) n.q. di Presidente pro tempore dell'ASS. SPORTIVA (...);

elettivamente domiciliati a Catania, via (...), presso lo studio degli Avv.ti Sa.Ta. e Ig.Ai., che li rappresentano e difendono con procura in atti;

Attori

E

CONDOMINIO DI VIA (...), in persona del suo amministratore pro tempore;

elettivamente domiciliato in Catania, via (...), presso lo studio dell'Avv. Ri.Ch., che lo rappresenta e difende con procura in atti;

Convenuto

E CONTRO

(...)

(...)

(...)

(...)

elettivamente domiciliati in Giarre, via (...), presso lo studio dell'Avv. Al.Pa., che li rappresenta e difende con procura in atti;

Convenuti

E CONTRO

(...)

(...)

Convenuti Contumaci

OGGETTO: Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea e del Cda.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 20.05.08 il sig. (...) e l'Associazione (...) convenivano in giudizio il Condominio dello Stabile di via (...) ed i condomini (...), (...), (...), (...) e (...), chiedendo preliminarmente, di sospendere l'efficacia della delibera assembleare poiché incide sui diritti assoluti che richiedono approfondimento e tutela. Annullare la delibera assembleare del 21.04.08 perché nulla. In subordine, ritenere e dichiarare i venditori e tutti i soci costruttori personalmente responsabili dei danni che potessero derivare dagli attori per le limitazioni al proprio diritto di proprietà; tenuti eventualmente al rimborso per riduzione del prezzo e ai danni o alla restituzione del prezzo e ai danni per risoluzione contrattuale. Con condanna alle spese e ai compensi difensivi del presente giudizio.

Parte attrice deduceva che in data 21.04.08 i condomini riuniti in assemblea lamentano presunte rumorosità provenienti dalla palestra ed il loro fastidio nel vedere estranei entrare nel condominio, hanno deliberato di intimare al sig. (...) n.q. di proprietario e maestro di arti marziali dell'Ass.ne (...) con sede in T. E. (C.), via (...), il rilascio immediato dei locali sub (...), sub (...) e sub (...), il cui Presidente è il fratello (...).

Detta delibera veniva regolarmente impugnata nei termini di legge, ove i condomini con una maggioranza tabellare hanno intimato all'attore il rilascio degli immobili dei quali è legittimo proprietario; infatti, con atto del 06.05.04 a cura Notar (...) in (...) n. (...) rep. e n. (...) racc, il sig. (...) acquistò da potere (...) e (...), con ogni garanzia di legge per tutti i casi di evizione, molestia e spoglio, la piena proprietà di tre unità immobiliari poste al piano ss. dell'edificio sito in T. E. (C.) via (...), classificati in catasto come garages alla part. (...) Fogl. (...) mappale (...) sub (...) - (...) - (...) comprensivo di spazio esterno e scivola di pertinenza esclusiva contigua alla scivola condominiale.

Deduce parte attrice che le tre contigue unità immobiliari con spazio antistante esclusivo e scivola esclusiva, costituiscono un blocco autonomo dal resto e godono di uno spazio antistante la palestra di esclusiva proprietà, questi ultimi riportati in catasto senza numero di partita al fogl. (...) mappale (...) sub (...) di pertinenza ai sub. (...) - (...) - (...), come sopra, gravato solo di servitù di passaggio pedonale dei condomini per la manutenzione ed il controllo dell'autoclave (locale sub. 21) nonché di servitù di passaggio a favore della particella contigua n. (...) di proprietà di (...), come indicato e specificato in atto di compravendita (come pure relazionato dal CTU d'Ufficio nella sua consulenza). Le unità immobiliari erano pervenute alla sig.ra (...) in regime di comunione legale a seguito di un atto qualificato come vendita, ma che in realtà concretizzava l'assegnazione in proprietà esclusiva delle quote immobiliari realizzate dalla ditta costruttrice la "(...) di (...) e (...) S.a.s." a seguito dello scioglimento di detta società con vendita di quota parte di immobili a favore dei singoli soci.

A titolo di precisazione i soci della (...) sas erano i coniugi (...) e (...), oggi costituiti, e i coniugi (...) e (...), oggi contumaci, che in pratica, nel procedere allo scioglimento della loro società, decisero preventivamente di stipulare degli atti di vendita, assegnando, a (...) coniugato in regime di comunione e a (...) in regime di comunione, gli immobili della sas (...). Alla luce delle vicende della (...) sas e del rapporto tra i soci, la (...) sas rimane pur sempre una società di persone e l'atto di vendita del 03.06.1994 in realtà rimane un atto di assegnazione di quota parte ai soci anche se con la forma della vendita.

Pertanto, i singoli soci rimangono e non perdono la qualifica di costruttori, per effetto di una assegnazione di quote immobiliari.

Ne deriverebbe che il sig. (...) nello stipulare l'atto di acquisto del 06.05.04 ebbe ad acquistare dai costruttori.

L'atto di compravendita ora richiamato venne stipulato sulla base di preventivi accordi formalizzati dalle parti in un preliminare di compravendita del 02.12.03, con il quale il sig. (...) si impegnò e si obbligò ad acquistare i tre locali limitrofi classificati come garages sub (...), sub (...) e sub (...), con antistante spazio esclusivo recintato e scivola esclusiva catastati al sub (...), che già conduceva in locazione sin dal 1998, adibiti a sede della associazione sportiva alla quale i locali sono sempre stati adibiti sin dal 1998, così come richiamato a pag. 4 del preliminare di vendita e come tutti gli altri costruttori e soci odierni convenuti ((...) e (...)) e altri condomini hanno sempre saputo e conosciuto dal 1998.

Conduttore dei locali sin dal 1998 adibiti da sempre a palestra, il Sig. (...) con l'atto sopra richiamato Notar (...) accettò e aderì alla prelazione acquistando i locali.

L'unica ed esclusiva ragione che indusse lo S. ad acquistare era quello di continuare l'attività di istruttore sportivo nella palestra e nei locali già occupati dal 1998 evitando il pagamento di un canone di locazione.

I costruttori che gli avevano venduto i locali, i vecchi soci (...) e (...) (anch'essi costruttori) e gli altri condomini erano tutti a conoscenza della palestra, dagli stessi frequentata, sin dal 1998 e mai ebbero a lamentarsi.

Tutto ciò come sopra detto fino all'assemblea del 21.08.08 con la delibera oggi impugnata; delibera che, lamenta l'attore, sarebbe inficiata da nullità perché vorrebbe incidere su diritti assoluti di proprietà tutelati dalla costituzione e regolati dalle norme del c.c.

In ogni caso ed in via subordinata, senza recesso dalla superiore eccezione di nullità della delibera condominiale che come atto unilaterale pretenderebbe di dissolvere i diritti del proprietario, sulla base di un regolamento condominiale di cui lo (...) non ha notizia alcuna, non avendolo mai accettato e sottoscritto e che non è neppure richiamato nell'atto di compravendita.

Un regolamento di condominio apprestato dai costruttori con atto unilaterale e che avrebbe dovuto essere richiamato nei successivi atti di cessione.

Non va dimenticato, infatti, che i coniugi (...) e (...) e i coniugi (...) e (...) erano i costruttori soci della sas (...) e che l'odierno attore, che già conduceva i locali adibiti a palestra sin dal 1998 li acquistò dai costruttori (...) e (...), senza che nel suo atto di compravendita venisse richiamato dal Notaio rogante il regolamento di condominio.

Un regolamento di condominio apprestato unilateralmente dai costruttori deve essere richiamato per l'approvazione e accettazione nei singoli atti di cessione o deve essere approvato all'unanimità dai singoli proprietari condomini.

Con comparsa di costituzione e risposta datata 24.10.08 si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando integralmente la ricostruzione e le deduzioni avversarie e chiedendo preliminarmente di rigettare la richiesta di sospensione della delibera assembleare e l'integrale rigetto della domanda ex adverso formulata, in quanto infondata in fatto ed in diritto, oltre che inammissibile, generica ed improcedibile.

Con comparsa di costituzione e risposta del 27.10.08 si costituivano in giudizio i signori (...), (...) e (...), eccependo preliminarmente il difetto di legittimazione passiva dei condomini citati, con conseguente richiesta di condanna di parte attrice alla refusione delle spese ed onorari del giudizio e contestando la richiesta di sospensione della delibera assembleare e chiedendo l'integrale rigetto della domanda ex adverso formulata.

All'udienza tenutasi in data 25.03.09 il Giudice concedeva alle parti i termini ex art. 183 VI comma c.p.c.

Più in particolare, nei termini all'uopo assegnati: parte attrice chiedeva l'ammissione della prova testimoniale su due articolati di prova e chiedeva in subordine, l'ammissione della consulenza tecnica d'ufficio; il Condominio convenuto ed i condomini convenuti richiedevano anch'essi l'ammissione della prova per testi e chiedeva altresì l'interrogatorio formale degli attori articolando svariati articolati di prova ed, in subordine, l'ammissione della consulenza tecnica d'ufficio.

Successivamente, il Giudice, con provvedimento reso in data 19.11.09 ammetteva l'interrogatorio formale degli attori e riservava di decidere all'esito dell'interrogatorio formale, ogni valutazione sulle ulteriori richieste istruttorie e fissava per l'assunzione della prova l'udienza del 22.03.10.

Successivamente, il Giudice, con provvedimento reso in data 08.09.10 ammetteva la prova testimoniale, diretta e contraria, dedotta da parte attrice e da parte convenuta e fissava per l'assunzione della suddetta prova testimoniale l'udienza del 17.02.11.

Al termine dell'assunzione delle prove testimoniali le parti convenute insistevano nella richiesta di CTU che veniva disposta con Provv. del 2 febbraio 2012 e veniva nominato - quale consulente - il dott. (...) al quale veniva conferito il seguente mandato: "Accertare lo stato dei luoghi e la condizione delle cose in relazione a quanto esposto negli atti di parte - indicare la collocazione della palestra all'interno del condominio e le modalità di accesso alla stessa".

All'udienza del 13.09.18 le parti precisavano le proprie conclusioni ed il Giudice poneva la causa in decisione assegnando alle parti i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

Rimanevano contumaci (...) e (...).

Le domande attoree sono infondate e vanno rigettate per i motivi di cui in prosieguo.

Invero, va preso atto in via preliminare che ai fini decisori della presente causa non è rilevante l'elemento delle presunta rumorosità della palestra gestita da parte attrice.

Sul punto il consulente, esperito il sopralluogo sul terreno oggetto del presente giudizio, con elaborato datato 14.04.12 così concludeva: "i locali oggetto di contenzioso presentano un adeguato isolamento fonoassorbente all'attività svolta all'interno della palestra".

Sul punto, va rilevato che parte attrice - come la stessa ammette nella produzione documentale allegata alle memorie ex art. 183 comma 6 n. 2 c.p.c. (cit. relazione tecnica dell'Ing. A.To. del 16.04.09) ha provveduto successivamente all'approvazione della delibera assembleare oggetto dell'odierno contenzioso e prima dell'espletamento della consulenza tecnica d'ufficio ai seguenti interventi: 1) fornitura e collocazione su tutte le pareti e soffitti di mappysil in poliestere espanso tipo autoestinguente, 2) rivestimento con terno pareti conformi a norme UNI, 3) sostituzione degli attuali vetri con altri del tipo acustici a doppia camera.

Decisivo appare, invece, l'elemento attinente alla determinazione del regolamento condominiale, circa la limitazione dell'uso della proprietà esclusiva, in particolare nella parte in cui esso vieta l'utilizzo dei locali di proprietà esclusiva dei condomini per usi diversi da quello abitativo. E ciò al fine di saggiare la eventuale legittimità della deliberazione assembleare condominiale che a detto regolamento si richiama.

Sul punto vanno rilevato alcuni dati fondamentali al fine di decidere.

Innanzitutto occorre comprendere se l'immobile in questione, costituito da garage, faccia parte o meno del complesso condominiale che ha deliberato sul punto e che è odierno convenuto nel presente procedimento.

Orbene, le conclusioni del CTU appaiono abbastanza univoche: "i locali (...) pur avendo accesso dal cancello condominiale posto al civico 85 di via G. M., presentano di fatto un accesso esclusivo all'interno della parcella sub. (...) di pertinenza della palestra, zona che si trova proprio nello spazio antistante l'ingresso della palestra e di fatto utilizzato dai clienti come zona di soste e/o di attesa". La circostanza, va rilevato, non viene negata nemmeno dagli attori, che pur nella comparsa conclusionale e nella memoria di replica insistono sul fatto che di fatto sono autonomi e non arrecano disturbo agli altri condomini, ma si tratta di elementi non rilevanti ai fini del giudizio circa l'appartenenza fattuale e giuridica dell'immobile attoreo al condominio, appartenenza confermata da ultimo anche dallo stesso atto di acquisto prodotto dall'attore.

Ciò premesso, chiarito questo aspetto, bisogna rilevare che nel caso in oggetto siamo in presenza di un regolamento condominiale contrattuale.

Infatti, l'art. 11 del regolamento condominiale stabilisce: "è vietato in modo assoluto a) di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio...ad attività che comporti afflusso di estranei, a qualsivoglia uso che possa turbare la tranquillità dei condomini... b) l'alloggio anche temporaneo di... sedi di associazioni... c) ...qualsiasi uso che possa turbare il pacifico e tranquillo, singolo o collettivo, godimento dei vari appartamenti dei piani e dei locali contigui e sovrastanti".

In violazione a tale norma regolamentare, parte attrice ha adibito i locali garage all'interno del condominio ad uso palestra, nonché a sede di associazione, consentendo l'ingresso di estranei negli spazi condominiali.

Parte attrice lamenta che detto regolamento condominiale, sulla cui natura contrattuale nemmeno essa manifesta dubbi, non sia stato richiamato nell'atto di acquisto.

Tuttavia, si tratta di doglianza priva di pregio.

Infatti, è indubbio l'attore (...) ebbe ad acquistare le unità immobiliari da (...), coniugata in regime di comunione, con (...). Tali beni sono pervenuti alla (...) giusto atto di compravendita rogato dal Notaio (...) in data 03.06.1994, dalla (...).

L'atto di acquisto della (...), delle unità immobiliari per cui è causa, rogato dal Notaio (...) del (...) e titolo di provenienza del successivo atto di acquisto dello S., espressamente prevede che "la parte acquirente per sé ed aventi causa approva ed accetta il regolamento di condominio e tabelle millesimali che trovasi allegati di lettera b all'atto da me rogato il 7 aprile raccolta (...)" e che il detto regolamento sia stato trascritto come da nota prodotta.

Ciò comporta che detto regolamento condominiale contrattuale è opponibile anche alle odierne parti attrici, come ribadito, con orientamento consolidato, dal giudice di legittimità: "Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche con riferimento a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive" (Cass. Civ. Sez. II, ordinanza del 12 settembre 2017, N. 21632).

In definitiva, siamo in presenza di un regolamento condominiale contrattuale, predisposto dall'originario costruttore, regolarmente trascritto e menzionato espressamente nell'atto di acquisto degli attori, onde è ad essi opponibile, con la conseguenza che ad essi è opponibile anche quella limitazione regolamentare che vieta di adibire gli immobili di proprietà esclusiva ad utilizzo diverso da quello abitativo, e in particolare ad un utilizzo che, come nel caso in oggetto della palestra, comporta l'ingresso di estranei. Pertanto, la delibera condominiale oggetto di impugnazione appare conforme al detto regolamento del condominio e quindi immune da vizi.

Alla luce delle superiori considerazioni le domande attoree vanno rigettate in quanto infondate.

Attesa la controversialità e la complessità delle questioni affrontate, sussistono gravi ragioni per compensare per intero le spese tra tutte le parti.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, rigettata ogni ulteriore domanda, istanza ed eccezione, così decide:

RIGETTA le domande attore;

COMPENSA per intero le spese tra le parti, comprese le spese di CTU.

Così deciso in Catania il 30 gennaio 2019.

Depositata in Cancelleria il 31 gennaio 2019.