

GIURISPRUDENZA

Data udienza 6 marzo 2023

Integrale

Condominio - Delibere di approvazione del parcheggio sulle aree cortilizie comuni - Non affette da nullità - Non violate nè le prerogative dei singoli condomini e né i diritti di proprietà esclusiva

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Castrovillari, sezione civile, in persona della dott.ssa Vanessa Avolio ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2786 del RGC dell'anno 2016, avente ad oggetto impugnazione di delibera condominiale e vertente

TRA

(...) (C.F.: (...)), rappresentato e difeso dall'avv. (...) e nel cui studio in Cassano allo Jonio - frazione Lauropoli - al (...), elettivamente domicilia.

- attore -

CONTRO

(...), in persona dell'amministratore p.t., (C.F.: (...)), rappresentato e difeso dall'avv. (...) e nel cui studio in Castrovillari alla (...), elettivamente domicilia;

- convenuto -

NONCHE'

(...) (C.F.: (...)) rappresentato e difeso dall'avv. (...) e nel cui studio in Castrovillari al Corso (...), elettivamente domicilia;

- terzo chiamato -

CONCLUSIONI: come da verbale del 12.10.2022 che qui s'intende integralmente trascritto e riportato

FATTO E DIRITTO

Si premette che la parte relativa allo svolgimento del processo viene omessa alla luce del nuovo testo dell'art. 132 comma 2, n. 4 c.p.c.. (come riformulato dall'art. 45, comma 17 della L. 69 del 2009, peraltro applicabile anche ai processi pendenti in forza della norma transitoria di cui all'art. 58, comma 2 legge cit.) nel quale non è più indicata, fra il contenuto della sentenza, la "esposizione dello svolgimento del processo", bensì "la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione", dovendosi dare, altresì, applicazione al novellato art. 118, 1° comma, disp. attual. c.p.c., ai sensi del quale "la motivazione della sentenza di cui all'articolo 132, secondo comma, n. 4), del codice consiste nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi".

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'odierno attore impugnava la delibera assembleare del 22.06.2022 (Il convocazione), inerente al punto 5 "regolamentazione area parcheggio" per i seguenti motivi: a) il parcheggio all'interno della corte è stato costruito da oltre 50 anni e tutti i condomini ne usufruiscono; b) le auto non hanno mai creato e non creano ostacoli alla circolazione; c) all'esterno dell'area condominiale non è possibile parcheggiare perché non ci sono parcheggi; d) la delibera non è stata motivata da alcuna necessità; e) la corte è ampia abbastanza da consentire il parcheggio di svariate auto; f) i parcheggi coperti non sono assegnati e vengono occupati da tutti secondo disponibilità. Concludeva dunque nell'accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità, della delibera opposta relativamente al punto della regolamentazione area parcheggio. Il tutto con vittoria delle spese e competenze di lite.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata telematicamente in data 30.06.2017 si costituiva il Condominio convenuto il quale preliminarmente evocava in giudizio il terzo (...). Nel merito evocava la regolarità delle tabelle millesimali approvate nella delibera opposta. Il tutto con vittoria delle spese e competenze di lite del presente giudizio.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in cancelleria in data 16.12.2017 si costituiva il terzo chiamato il quale preliminarmente rilevava la carenza di legittimazione passiva avendo il professionista redatto le sole tabelle millesimali e pertanto completamente estraneo al punto impugnato della delibera assembleare. Il tutto con vittoria delle spese e competenze di legge da distrarre ex art. 93 c.p.c. in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

La causa veniva istruita mediante produzione documentale e prova documentale e all'udienza del 12.10.2022 il giudice invitava le parti a precisare le conclusioni e tratteneva la causa in decisione con concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e note di replica.

1. Preliminarmente andrà accolta l'eccezione del terzo chiamato relativamente alla propria carenza di legittimazione passiva. Orbene, nel caso di specie, il convenuto, basando erroneamente le proprie difese e il proprio atto costitutivo sull'impugnativa delle tabelle millesimali, ha chiamato in giudizio il terzo Ing. (...) redattore delle medesime. Di contro da un'attenta disamina dell'atto introduttivo appare evidente che l'impugnativa della delibera del 22.06.2016, contenente altresì l'approvazione delle tabelle millesimali, concerne solo il punto 5) relativo alla regolamentazione dell'area parcheggio. Da ciò, appare ovvia conseguenza che dovrà essere dichiarata la carenza di legittimazione passiva del terzo chiamato con ogni conseguenza di legge.

2. Ad avviso di questo Giudice, la domanda attorea non può trovare accoglimento, sulla base delle considerazioni che seguono.

2.1 La disamina deve avere anzitutto riguardo alla delibera del 22.10.2016, rispetto alla quale l'attore denuncia la nullità per violazione dei diritti dei singoli condomini sulle parti comuni.

Sul punto, deve anzitutto rilevarsi che la disposizione invocata dall'attore concerne non già la nullità, bensì l'annullamento, come è dato evincere dal suo chiaro tenore letterale. L'attore non invoca, a fondamento della dedotta nullità, specifiche disposizioni di legge che la prevedano o la implicino, limitandosi a richiamare la violazione dei diritti del condomino.

Né d'altra parte può ritenersi che, in tutte le ipotesi in cui il condomino contesti la violazione di un proprio diritto individuale sulla cosa comune, il vizio dedotto debba qualificarsi alla stregua di nullità. A tale vizio infatti sono riconducibili le ipotesi di invalidità particolarmente gravi, espressamente ricondotte dal legislatore alla categoria della nullità o comunque implicitamente riconducibili ad essa in virtù della loro particolare rilevanza.

Nel caso di specie il vizio dedotto deve dunque ricondursi alla più appropriata dimensione della annullabilità, con conseguente applicazione dei requisiti di legittimazione attiva previsti dall'art. 1137 c.c.; a disposizione circoscrive la legittimazione ai condomini assenti o dissenzienti.

Orbene, dal verbale di approvazione della delibera assembleare, con particolare riferimento al punto "regolamentazione area parcheggio" che è stato impugnato in questa sede, si evince che la delibera è stata approvata con la maggioranza, e l'odierno attore, presente tramite l'avv. (...), non prendeva alcuna posizione (pertanto né assente né dissenziente).

2.2. In ogni caso, il motivo di impugnazione risulta infondato anche nel merito, posto che la delibera in questione non incide né sui diritti di proprietà esclusiva, né sulle quote individuali della proprietà comune.

Infatti, deve rilevarsi che - come è dato evincere dal tenore complessivo della deliberazione - la medesima non prevede in via definitiva ed irreversibile l'assegnazione in via esclusiva di aree di proprietà comune a singoli condomini, e pertanto non incide sulle quote individuali di godimento della cosa comune, limitandosi a regolare il disciplinato godimento della cosa comune.

Sul punto, la giurisprudenza di legittimità è consolidata nell'affermare che le delibere di approvazione del parcheggio sulle aree cortilizie comuni non violino né le prerogative dei singoli condomini (Sez. 2, Sentenza n. 12485 del 19/07/2012, Rv. 623462 - 01), né l'art. 1120 c.c. (Sez. 2, Sentenza n. 5997 del 05/03/2008, Rv. 602685 - 01). Pertanto, non si ravvisano i profili di illegittimità lamentati dall'attore.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo (studio Euro 131); (introduttiva Euro 131); (istruttoria Euro 200); (decisionale Euro 200)

P.Q.M.

il Tribunale di Castrovillari nella persona della dott.ssa Vanessa Avolio, definitivamente pronunciando per quanto di ragione, ogni diversa domanda, istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così decide:

- Dichiarare il difetto di legittimazione passiva del terzo chiamato (...);
- Rigetta la domanda svolta da (...) nei confronti di (...), volta alla declaratoria di nullità della delibera condominiale del 12 ottobre 2016 inerente al punto 5 "regolamentazione area parcheggio;
- Condanna (...) al pagamento in favore del (...) - in persona del l.r.p.t. - delle spese di lite che si liquidano in complessive Euro 662,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge e se dovuti;
- condanna il (...) al pagamento in favore del terzo chiamato (...) delle spese di lite che si liquidano in complessive Euro 662,00 per compensi professionali, oltre accessori come per legge e se dovuti, da distrarre ex art. 93 c.p.c. in favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Castrovillari 6 marzo 2023.

Depositata in Cancelleria il 6 marzo 2023.