

Trib. Rimini n. 360 del 24 aprile 2019

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato (...) e (...), comproprietari di un'unità immobiliare nel CONDOMINIO (...), sito in Rimini, Via (...), convenivano in giudizio dinnanzi al Tribunale di Rimini il medesimo CONDOMINIO per ivi impugnare la delibera, con la quale era stato autorizzato il condomino (...) a "posizionare due posti auto a fianco dei due posti auto già esistenti su Via (...) a ridosso delle vetrine dei suoi negozi", assunta all'assemblea di condominio del 30.6.2015, alla quale gli odierni attori erano assenti.

Esponevano, in particolare, gli attori che l'oggetto di tale delibera era estraneo all'ordine del giorno fissato nella convocazione dell'assemblea condominiale; che, successivamente, in condominio iniziavano i lavori illegittimamente autorizzati dalla delibera qui impugnata, consistenti nella realizzazione di due posti auto cui accedere da uno scivolo ricavato nel marciapiede su un'area di proprietà condominiale, ad esclusivo vantaggio del condomino (...), proprietario dell'attiguo negozio.

Tanto premesso deducevano la nullità o l'annullabilità di detta delibera per violazione degli artt. 1102 c.c. (uso della cosa comune), 1105 c.c. (amministrazione e difetto di informativa), 1108 c.c. (pregiudizio al godimento di alcuni dei partecipanti), 1120 c.c. (parti comuni inservibili all'uso dei condomini), 1136 c.c. (nullità della deliberazione per non essere stata adottata con il consenso unanime di tutti i condomini incidendo sui diritti individuali, sulle cose comuni e annullabilità per non essere l'argomento all'ordine del giorno).

Si costituiva in giudizio il CONDOMINIO (...) deducendo che da molti anni (sin dal 1999) era prassi condominiale quella di consentire a singoli condomini (tra cui il padre dell'odierno attore (...)) l'utilizzo del parcheggio in zona condominiale; che nessuno dei condomini aveva mai contestato tale prassi (né le varie delibere assembleari succedutesi negli anni che, come quella odiernamente impugnata, consentivano a singoli condomini l'utilizzo di posti auto su parti comuni); che l'azione esercitata in sede giudiziale dagli odierni attori era assolutamente inutile e defatigatoria, in quanto la vicenda avrebbe potuto essere risolta stragiudizialmente, tanto che il CONDOMINIO proponeva sin da subito l'annullamento della delibera assunta il 30.6.2015 ed il condomino (...) si era dichiarato disponibile all'eliminazione della opera ed alla riduzione in pristino dei luoghi.

Tanto premesso, pur sollecitando una definizione conciliativa della controversia, il convenuto chiedeva il rigetto delle domande attoree "in quanto infondate in fatto e in diritto" e, in via subordinata, "accertata l'effettiva nullità della delibera assembleare far promuovere e convocare nuova assemblea a legittimazione delle richieste del Condominio (...), in persona del legale amministratore pro-tempore, in merito alla ripartizione dei posti auto all'interno della corte condominiale del predetto condominio così come emergerà a seguito dell'espletanda istruttoria, con conseguente condanna di parte attrice, alla rifusione delle spese di lite temeraria, liquidate secondo equità da Codesto Onorevole Giudice, nonché le spese di causa, nonchè I.V.A e C.p.a, oltre ad accessori come per legge".

Nel corso del giudizio venivano acquisiti i documenti ritualmente prodotti dalle parti.

Motivi della decisione

Va preliminarmente dato atto dell'intervenuta cessazione della materia del contendere, posto che nelle more del giudizio il CONDOMINIO, all'esito dell'assemblea del 26.5.2016, ha annullato la

delibera impugnata nel presente giudizio ed ha provveduto all'integrale riduzione in pristino dello stato dei luoghi, come rappresentato sia dal convenuto (all'udienza del 27.9.2018) sia dagli attori (nelle note del 27.2.2018).

Deve, nondimeno, esaminarsi la fondatezza della domanda ai soli fini della statuizione sulle spese di lite secondo il principio della soccombenza virtuale.

Per costante giurisprudenza è necessario che, affinché la delibera adottata nell'assemblea condominiale sia valida, l'ordine del giorno fissato nella convocazione elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia alla opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (ex pluribus Cass. n. 13047/2014, Cass. n. 21449/2010; Cass. n. 13763/2004; Cass. n. 3634/2000; Trib. Torino, Sez. III, 10.6.2016; Trib.Genova, Sez. III, 14.4.2010).

Orbene nel caso di specie la delibera adottata nell'assemblea del 30.6.2015, nella parte in cui ha autorizzato il condomino (...) a "...posizionare due posti auto a fianco dei due posti auto già esistenti su Via (...) a ridosso delle vetrine dei suoi negozi...", è manifestamente illegittima, essendo l'oggetto di tale delibera del tutto estraneo all'ordine del giorno della convocazione di assemblea.

Attesa, pertanto, la fondatezza della domanda di impugnazione della delibera assunta il 30.6.2015, deve condannarsi il CONDOMINIO (...), sulla base del criterio della soccombenza (virtuale), al pagamento delle spese di lite, liquidate come in dispositivo, in favore degli attori in solido.

E', d'altra parte, documentalmente dimostrato che, con missiva del 14.7.2015, il condomino (...), premettendo che l'autorizzazione dei lavori in questione non era stata neppure posta all'ordine del giorno, che "l'assemblea non aveva alcun potere di disporre della cosa comune a favore di un singolo condomino se non con l'unanimità", che i lavori pregiudicavano "il diritto della Sig.ra Banchini all'uso del "proprio" posto auto e degli altri condomini all'utilizzo della proprietà condominiale destinata al marciapiede e come tali sono illegittimi", invitava e diffidava l'Amministratore del CONDOMINIO, geom. (...), a far cessare immediatamente i lavori, ripristinando lo status quo ante ed adottando i necessari provvedimenti.

Non risulta, tuttavia, che a tale missiva abbia dato alcun riscontro il CONDOMINIO.

Convocate e presenti dinnanzi all'Organismo di mediazione per il tentativo obbligatorio di mediazione alla data del 20.10.2015, le parti non raggiungevano alcun accordo e di tanto veniva dato atto nel relativo verbale depositato in giudizio.

Soltanto, in data 20.2.2016, il CONDOMINIO (...) indicava una nuova assemblea "per nullità dell'Assemblea del 30/06/2015...", di tal che la disponibilità del convenuto a "definire in maniera bonaria la controversia" emergeva solo a seguito dell'instaurazione del presente giudizio (iscritto a ruolo il 24.11.2015). Non può, tuttavia, accogliersi la domanda di condanna alle spese del procedimento di mediazione obbligatoria avanzata dagli attori, non essendo stata fornita alcuna prova del relativo esborso.

pqm

Il Tribunale di Rimini, definitivamente pronunciando in grado d'appello, ogni contraria domanda ed eccezione respinta:

- dichiara la cessazione della materia del contendere;

- condanna CONDOMINIO (...), alla rifusione delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi € 4.897,40, di cui € 4.352,40 per compensi ed € 545,00 per spese effettive, oltre rimborso forfettario delle spese nella misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge, in favore (...) e (...) in solido.