

Tribunale Roma Sezione 5 Civile Sentenza del 15 giugno 2005, n. 51374

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA

V Sezione Civile, in persona del giudice dott.ssa Anna Maria Contillo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I grado iscritta al n. 51374

Nel ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2001

e promossa da: Ni. Ge. Na.

elettivamente domiciliato in Ro. presso lo studio dell'Avv. F. Pi. che lo rappresenta e difende

ATTORE

Contro: Condominio Via Gi. 30 Ro.

elettivamente domiciliato in Ro. presso lo studio dell'Avv. U. M. Pe. che lo rappresenta e difende

CONVENUTO

Avente ad oggetto: Condominio

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 24/7/2001 Ni. Ge. Na. chiedeva di dichiarare la nullità e, comunque, l'inefficacia delle delibere assunte il 22/6/2001 dal condominio di Via Gi. 30 ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno.

L'attore, premesso di essere comproprietario con la moglie di una unità immobiliare facente parte del complesso condominiale, rilevava che l'assemblea condominiale in data 21/6/2001, in ordine al primo punto dell'odg "deliberazioni in merito alla offerta Ar. In caso di mancata accettazione deliberazioni in merito alle azioni da intraprendere a tutela del condomini" così deliberava: "accoglie...l'offerta Ar. s.r.l di prendere in locazione i due ex locali cassoni acqua siti sulla terrazza della scala b con un contratto di nove anni - nove con decorrenza 1/7/2001 previo pagamento della somma di lire 45.000.000 a titolo di indennizzo per l'occupazione

eseguita senza autorizzazione, nonché un canone annuo di lire 300.000 da versare anticipatamente all'inizio di ciascun anno oltre le spese di registrazione del contratto". Parte attrice eccepiva sul punto l'incompletezza dell'odg che riguardava la sola indennità di occupazione e non la stipula di un contratto di locazione, nonché la nullità della delibera perché adottata a maggioranza anziché all'unanimità dei condomini come previsto dagli artt. 1108 e 1139 c.c.

L'attore rilevava altresì che al punto 2 dell'odg l'assemblea aveva deliberato: "Ogni singolo condomino potrà utilizzare in via esclusiva, fermo il regime condominiale, il cortile in rapporto ai propri millesimi di proprietà privilegiando, ai fini dell'utilizzazione, le porzioni del cortile prospicienti le scale di appartenenza; ai fini della individuazione degli spazi da utilizzare da ciascun condomino l'assemblea prega l'amministratore di consultare un tecnico per la redazione di una proposta di planimetria che tenga comunque conto degli impianti esistenti". Parte attrice eccepiva la nullità di detta delibera perché presa senza la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 quinto comma c.c. in quanto avente ad oggetto innovazioni ex art. 1120 c.c.

Il condominio convenuto si costituiva e 1) eccepiva la tardività della impugnazione 2) rilevava che Ri. Pi., moglie di Ni. Ge. Na. e comproprietaria dell'unità di immobiliare, aveva delegato l'amministratore a rappresentarla alla assemblea del 22/6/2001 e successivamente aveva altresì ratificato l'operato del delegato sottoscrivendo la dicitura "sono favorevole all'accoglimento della proposta di lire 45.000.000 offerti dalla Ar." 3) Quanto alla dedotta incompletezza del punto 1 dell'ordine del giorno dava atto che Ni. Ge. Na. era ben a conoscenza del tenore della proposta Ar. posto che aveva partecipato ad una precedente assemblea e sul medesimo argomento aveva votato per l'approvazione 4) Affermava altresì che la locazione approvata era di durata novennale cosicché doveva ritenersi inconfidente il richiamo all'art. 1108 c.c. 5) Escludeva che la delibera di cui al punto 2 avesse ad oggetto una innovazione di cui all'art. 1120 c.c.

Si procedeva alla trattazione della causa e alla assegnazione dei termini di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c. di cui si avvaleva solo la parte attrice.

All'udienza del 15/12/2004 le parti precisavano le conclusioni riportandosi ai rispettivi atti introduttivi e la causa veniva trattenuta in decisione sulle mere produzioni documentali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve in primo luogo rilevarsi che nel caso, quale quello che ci occupa, in cui l'unità immobiliare sia in comproprietà tra i coniugi, trova applicazione l'art. 67 II comma disp. att. c.c. in base al quale "qualora un piano o porzione di piano dell'edificio appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati"; in sostanza l'unità immobiliare non può che essere rappresentata in assemblea da un solo soggetto, portatore della volontà dei comproprietari, e il voto unico espresso in assemblea è riferibile all'unità immobiliare.

Ciò posto, deve rilevarsi che all'assemblea del 22/6/2001 l'unità immobiliare dell'attore era legittimamente rappresentata ai fini del voto dall'amministratore del condominio, quale delegato nominato dalla comproprietaria Ri. Pi.

Tanto premesso, deve in primo luogo essere disattesa l'eccezione di tardività dell'impugnazione sollevata dal condominio. Ed infatti l'atto di citazione è stato consegnato all'ufficiale giudiziario entro il termine di trenta giorni dall'assemblea a nulla rilevando, a tal fine, la data di ricevimento dell'atto da parte del destinatario, alla luce della sentenza n. 477/2002 della Corte Costituzionale.

Quanto alla doglianza inerente la completezza dell'ordine del giorno deve rilevarsi che l'attore, in quanto formalmente presente all'assemblea per i motivi sopra illustrati, aveva l'onere di eccepire tale circostanza in sede assembleare; ed infatti quando l'assemblea procede alla trattazione di materia non indicata specificamente nell'avviso di convocazione, la partecipazione alla discussione senza sollevare eccezioni al riguardo preclude al condomino il diritto di impugnare la deliberazione in conseguenza della acquiescenza prestata con il proprio comportamento. Deve comunque aggiungersi che già in una precedente assemblea del 5/4/2001 (di cui v'è il verbale in atti) risulta che Ni. Ge. Na. votò a favore della proposta Ar. espressamente indicata in: "lire 45.000.000 a fondo perduto - contratto novennale di affitto a lire 300.000 annue, aggiornamento Istat a partire dal terzo anno e spese di registrazione a suo carico" cosicché deve escludersi che il condomino non fosse a conoscenza dell'esatto contenuto della proposta Ar.

Quanto alla eccezione di nullità della delibera di cui al punto 1 dell'odg per la violazione dell'art. 1108 c.c. deve rilevarsi che l'assemblea ha approvato un contratto di nove anni - nove e cioè di un contratto novennale suscettibile di rinnovo tacito per uguale durata. Ora ai fini dell'applicazione dell'art. 1108 c.c. deve aversi riguardo alla durata contrattuale del rapporto e non a quella meramente eventuale suscettibile di attuazione in caso di mancato diniego di rinnovo la prima scadenza (Cass. 11771/1993). Quindi, nel caso di specie si verte in una ipotesi di locazione novennale, non riconducibile alle previsioni di cui all'art. 1108 III comma c.c. invocato dalla parte attrice. Deve poi aggiungersi che Ni. Ge. Na., tramite il delegato presente all'assemblea, ha espresso voto favorevole circa detta locazione cosicché qualora anche in detta delibera si ravvisasse detto profilo di nullità l'attore avrebbe dovuto quantomeno dedurre e dimostrare un interesse specifico alla impugnazione.

E' fondata invece la doglianza inerente la delibera di cui al punto 2 dell'ordine del giorno.

Invero, l'attribuzione in via esclusiva ai singoli condomini di spazi condominiali costituisce senz'altro una innovazione, rientrando peraltro nel novero di quelle vietate ex art. 1120 II comma c.c. in quanto detta attribuzione crea i presupposti di fatto per l'acquisto della proprietà di quelle aree per usucapione, non occorrendo per il compossessore, quale è il condomino che usa, animo domini, la parte di cosa comune a lui assegnata in via esclusiva, alcuna interservio possessionis, essendo sufficiente che egli escluda gli altri condomini dal possesso di quell'area (Cass. 1004/2004).

Tanto premesso deve essere rigettata l'impugnativa della delibera assunta al punto 1

dell'ordine del giorno mentre va dichiarata la nullità della delibera assunta al punto 2 dell'ordine del giorno in parte qua.

Le spese seguono la soccombenza e vengono poste a carico del condominio convenuto nella misura di cui in dispositivo.

P.Q.M.

Il giudice, definitivamente pronunciando tra le parti in causa, ogni altra istanza o eccezione disattesa, rigetta l'impugnativa della delibera assunta dal condominio in data 22/6/2001 al punto 1 dell'ordine del giorno.

Dichiara la nullità della delibera assunta dal condominio convenuto in data 22/6/2001 al punto 2 dell'ordine del giorno nella parte di cui in motivazione.

Condanna il condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore di parte attrice, liquidate in euro 220,00 per esborsi, euro 800,00 per competenze ed euro 1.400,00 per onorari, oltre oneri di legge.