

N. 603/2017 R.G.

**TRIBUNALE DI VERBANIA**

**Verbale d'udienza**

All'udienza del 22.12.2017 avanti al G.I. dott. Claudio Michelucci compaiono

l'avv. BARATTINI per l'attore

l'avv. REZZONICO per il condominio convenuto

L'avv. BARATTINI procede alla discussione riportandosi agli atti e nella denegata ipotesi che venisse ritenuta applicabile l'art. 117 ter c.c. insiste per l'ammissione di CTU come già richiesta

L'avv. REZZONICO procede alla discussione riportandosi agli atti.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da rispettive note conclusive depositate.

Il G.I. si ritira in camera di consiglio e all'esito, pronuncia sentenza dando pubblica lettura della decisione, provvedendo all'immediato deposito in cancelleria.

Il G.I.

dott. Claudio Michelucci

N. 101/2017 R.G.



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**IL TRIBUNALE DI VERBANIA**

in composizione monocratica, in persona del Dott. Claudio Michelucci ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

*ex art. 281 sexies c.p.c.*

nella causa iscritta al n. 101/2017 promossa da:



██████████, (c.f. ██████████) nato a ██████████

██████████, (c.f. ██████████) nato a ██████████

entrambi residenti in ██████████, rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliata presso il difensore in ██████████ ██████████, in fora di procura in atti

**ATTORI**

**contro**

**CONDOMINIO** ██████████, (c.f. ██████████) sito in ██████████, in persona dell'amministratore pro-tempore ██████████, rappresentato e difeso dall'avv. Matteo REZZONICO ed elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore in Milano, via Rossetti 17, giusta procura in atti

**CONVENUTO**

### **Conclusione delle parti**

#### **Parte attrice:**

*voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reictis, in via preliminare:*

*in caso di rimessione in istruttoria della causa ed il conseguente protrarsi della durata della stessa, disporre la sospensione della delibera assembleare del 2 ottobre 2016 stante la sussistenza del fumus boni iuris e del periculum in mora;*

*nel merito:*

*accertare e dichiarare la nullità o, in subordine, l'annullabilità della delibera assembleare del 2 ottobre 2016 per violazione del regolamento contrattuale del condominio nonché per la sussistenza dell'ipotesi prevista dall'art. 1117 ter comma 5° c.c. in ordine all'alterazione del decoro architettonico;*

*in via istruttoria:*

*- nella denegata ipotesi di ammissione di uno o più dei capitoli di prova dedotti dal Condominio convenuto, ammettersi prova contraria sui capitoli e con i testi indicati in memoria ex art. 183, 6° comma n°3 c.p.c. datata 21/07/2017;*

*- ammettersi, occorrendo, consulenza tecnica d'ufficio al fine di descrivere lo stato dei luoghi per cui è causa, in particolare evidenziando quale sia la tipologia della villa e della sua area cortilizia con il parco annesso.*

*Con vittoria di spese e competenze del giudizio, compresa la fase di mediazione*

#### **Parte convenuta:**

*Piaccia al Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, così giudicare: nel merito: per i motivi di premessa, respingere l'impugnazione ex adverso, assolvendo il condominio da ogni domanda attrice perché infondata in fatto ed in diritto e dichiarando la totale legittimità della delibera impugnata, con ogni ulteriore e conseguente pronuncia; in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio da distrarsi in favore del procuratore antistatario; in via istruttoria: si insiste occorrendo per l'ammissione dei*



capitoli di prova e della richiesta CTU dedotte nella memoria in data 6/07/2017, sub. 3 e sub. 4, nonché per l'istanza di CTU volta ad accertare lo stato dei luoghi e a verificare la realizzabilità in assenza di pregiudizi per la statica e per il decoro dell'edificio di ogni altro pregiudizio per gli attori dei posti auto di cui alla planimetria allegata al verbale assembleare 2/10/2016.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si da' atto che la presente sentenza viene redatta omettendo l'esposizione dello svolgimento del processo, a norma dell'art. 132 c.p.c., come modificato dalla L. n. 69 del 2009, salvi i richiami indispensabili ai fini di una migliore comprensione dell'oggetto del giudizio.

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 15.1.2017, [REDACTED] e [REDACTED], premesso di essere comproprietari di due unita' immobiliari facenti parte del Condominio [REDACTED], sito in [REDACTED], impugnavano la delibera adottata ex art. 1117 ter c.c. dall'assemblea dei condomini in data 2.10.2016 (con il voto favorevole dei partecipanti all'assemblea pari a 839 millesimi), delibera con cui, assenti gli attori, veniva approvata la modifica della destinazione d'uso dell'area cortilizia circostante l'edificio condominiale in area di parcheggio con identificazione dei posti auto.

Gli attori lamentavano, in particolare, la nullita' delle delibera impugnata, non assunta all'unanimita', per violazione del regolamento condominiale di natura contrattuale, e specificatamente per contrasto con l'art. 4 del predetto regolamento (*"Le strade interne, il giardino ed in generale gli spazi comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupati ed ingombri dai singoli condomini, ed in particolare con autoveicoli o con costruzioni anche di carattere provvisorio. Salvo la zona parcheggio che verrà opportunamente regolamentata"*). Richiamavano a conferma delle proprie argomentazioni precedente decisione assunta dal Tribunale (sentenza n. 442/2007) su delibera (del 2.4.2006) del tutto analoga a quella oggetto di impugnativa.

Gli attori deducevano, inoltre, l'inapplicabilita' alla fattispecie dell'art. 1117 ter c.c. richiamato nella stessa delibera (e quindi l'impossibilita' di adottare la modifica deliberata con le maggioranze qualificate previste da detta norma), sia in forza della natura contrattuale del regolamento con cui la stessa si pone in contrasto sia perché, in ogni caso, la modifica arrecherebbe pregiudizio al decoro architettonico della villa e, come tale, deve intendersi non consentita ai sensi dell'ultimo comma della disposizione citata.

Si costituiva in giudizio il Condominio per chiedere il rigetto dell'impugnazione ritenendone l'infondatezza anche alla luce del disposto dell'art. 1117 ter c.c.



Ritenuta non necessaria alcuna attività istruttoria, la causa perveniva alla odierna udienza allorché le parti procedevano alla discussione illustrando le conclusioni rispettivamente rassegnate, come trascritte in epigrafe, e il Giudice pronunciava sentenza ex art. 281 *sexies* c.p.c.

Gli attori impugnano per nullità la delibera dell'assemblea condominiale del 2.10.2016, assunta a maggioranza (qualificata ai sensi dell'art. 1117-ter c.c.), assumendone il contrasto con specifica disposizione del regolamento condominiale di natura contrattuale.

La delibera in questione, in particolare, risulta avere modificato *“l'uso dell'area cortilizia comune circostante l'edificio condominiale da sosta auto per carico e scarico a parcheggio”* da attuarsi secondo le modalità rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla delibera, con diritto di ogni unità abitativa di parcheggiare una sola auto riconducibile al proprietario.

La delibera è stata assunta a maggioranza pari a 839 millesimi.

L'art. 4 del regolamento condominiale richiamato dagli attori, recita testualmente: *“Le strade interne, il giardino ed in generale gli spazi comuni non potranno essere neppure temporaneamente occupati ed ingombri dai singoli condomini, ed in particolare con autoveicoli o con costruzioni anche di carattere provvisorio. Salvo la zona parcheggio che verrà opportunamente regolamentata”*

E' pacifico in causa che si verta in tema di regolamento contrattuale anziché regolamentare, in quanto predisposto dall'originario proprietario e richiamato nei singoli atti di acquisto (circostanza non specificatamente contestata), essendo anzi lo stesso condominio convenuto a parlare di regolamento contrattuale (cfr. ad esempio, pag. 3 comparsa di costituzione e risposta).

Ciò detto deve confermarsi l'interpretazione della disposizione regolamentare in esame già offerta da questo stesso Tribunale in precedente giudizio che per chiarezza espositiva non può che essere richiamata: *“la clausola (...) ponendo un divieto di utilizzo e non limitandosi a regolare una certa modalità di uso della cosa comune, rientra tra quelle che limitano i diritti dei singoli condomini sulla cosa comune e deve ritenersi di natura contrattuale non solo sotto il profilo della sua fonte (ravvisabile nella volontà negoziale di tutti i condomini) ma anche sotto il profilo contenutistico (si incide sulla posizione giuridica soggettiva dei singoli proprietari, limitando le facoltà di godimento della cosa comune)”*.

E' evidente, in altri termini, che contenendo un divieto di utilizzo e quindi incidendo, limitandoli, sui diritti dei comproprietari su di un bene comune, la clausola non può equipararsi a normale espressione delle attribuzioni dell'assemblea in quanto non concernente l'ordinaria amministrazione e non diretta a



disciplinare il miglior godimento della cosa comune, in questo senso si tratta di clausola di natura contrattuale e non regolamentare anche quanto a contenuto.

La riserva finale della clausola non può riferirsi al giardino, alle strade interne ma all'area di parcheggio individuata come tale nei singoli atti di vendita e negli allegati planimetrici agli stessi e quindi ad una ben determinata zona della villa (non potendo consentire pertanto di rimettere in discussione il generale divieto di occupazione del giardino con autoveicoli). In questo senso è pienamente conforme alla clausola il fatto che nei singoli atti di acquisto si parli di diritto di fruizione di posti auto (peraltro puntualmente e graficamente determinati).

La clausola di salvezza dell'art. 4 non è, quindi, idonea legittimare di per sé la delibera oggetto di giudizio, non potendosi attribuire alla stessa l'effetto di rimandare alla sede assembleare l'esistenza della limitazione sull'uso del giardino chiaramente espresso nella prima parte della disposizione (non rilevando ai fini del presente giudizio che, per vicende successive, non tutti gli originari parcheggi siano stati realizzati come previsto).

Se così è, va rammentata la giurisprudenza ormai consolidata della Corte di Cassazione, secondo cui:

*“Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 secondo comma cod. civ.”.* (Cass. Sez. U, Sentenza n. 943 del 30/12/1999).

Dunque a fronte di un regolamento condominiale contrattuale e di clausole limitatrici dei diritti dei singoli condomini, ogni modifica necessita della unanimità dei consensi e ovviamente l'unanimità si rende necessaria anche per l'approvazione di qualsiasi delibera che si ponga in contrasto con il regolamento contrattuale (e come tale sia idoneo a modificarlo).

Non può nemmeno ritenersi ammissibile che il condominio con il proprio regolamento legittimi la modifica a semplice maggioranza delle pattuizioni regolamentari contrattuali, sicché l'art. 34 del regolamento deve essere inteso come sicuramente riferito alle clausole meramente regolamentari



Il condominio convenuto ritiene peraltro che la delibera *de qua* sia da ritenersi, comunque, legittima in forza del disposto dell'art. 1117 ter c.c. introdotto nel 2012 con la c.d. riforma del condominio (l. 220/2012).

La nuova disposizione stabilisce che, per soddisfare "*esigenze di interesse condominiale*", l'assemblea dei condomini possa modificare la destinazione d'uso delle parti comuni con una maggioranza qualificata, ossia con il voto favorevole dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresentano a loro volta almeno i quattro quinti del valore dell'edificio (ossia dell'80% dei condomini che rappresenti l'80% dei valori millesimali), disciplinando il relativo procedimento.

Nella specie, sia il procedimento che la maggioranza indicata, sono state rispettati.

Ritiene questo Giudice che il richiamo a detta norma, per quanto suggestivo, sia, però, del tutto inconfidente.

Tenuto conto della collocazione della norma e dei lavori preparatori, nonché del dato testuale, appare evidente che la disposizione miri a regolamentare ipotesi di dismissione o per così dire di autonomizzazione di alcuno dei beni rientranti per legge fra quelli comuni (ex art. 1117 c.c.).

Lo scopo della norma appare quindi quello di consentire di superare il principio della unanimità dei consensi, per sottrarre alla loro vocazione collettiva i beni di cui all'art. 1117, e si discute se fino al punto di consentire di cedere le parti comuni ad un condomino o anche a un terzo estraneo al condominio destinandole a scopi privati.

Così può immaginarsi che tale modifica possa avvenire attribuendo a terzi - anche condomini - l'uso esclusivo delle parti comuni, ad esempio con il riconoscimento di un diritto reale di godimento minore o di un diritto personale di godimento (con la stipulazione di negozi a prestazioni corrispettive da cui i condomini, a fronte della rinuncia all'utilizzo della parte comune condominiale di volta in volta interessata trarranno un utile da impiegare per finalità condominiali) ovvero attraverso la cessione a terzi che ne acquistano la proprietà con contestuale perdita di ogni diritto dominicale in capo alla collettività condominiale che tali parti comuni.

Il limite resta rappresentato dalla condizione che eventuali modificazioni di destinazione soddisfino esigenze di interesse condominiale; solo una necessità seria e concreta di tutti i condomini può giustificare la decisione - sia pure adottata da una elevata maggioranza - di dismettere una parte comune dalla sua destinazione d'uso, allo scopo di meglio utilizzare il valore del bene comune sempre a beneficio di tutti i condomini.

Come tale, la norma non si sovrappone alla disciplina delle innovazioni (dirette al miglioramento o al più comodo uso delle cose comuni) o alla norme concernenti la disciplina delle modalità di godimento di un bene comune.



La norma, quindi, non può dirsi pertinente nel caso (come quello in esame) in cui sia già stato adottato un regolamento contrattuale contenente limitazione al diritto d'uso delle parti comuni per i singoli condomini, nel qual caso la modifica del regolamento necessita della unanimità; la norma citata infatti non contiene alcun riferimento dal quale possa ricavarsi che volontà del legislatore fosse quello di superare gli approdi giurisprudenziali, sopra sintetizzati, in tema di regolamento contrattuale (cui non si fa mai riferimento nella norma) e di relativa modifica.

In definitiva la domanda attorea deve essere accolta.

Le spese di lite sono compensate, attesa la recente introduzione della norma richiamata e pertanto la novità delle questioni inerenti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 101/2017, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione disattesa

Dichiara la nullità della delibera 2.10.2016 adottata dall'assemblea del Condominio [REDACTED].

Compensa le spese di lite tra le parti.

Verbania 22.12.2017.

Il Giudice  
Claudio Michelucci

