

21357/19
don. 6946/19
REP. 22386/19

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

Nella persona del Giudice Unico dott. Fabrizio Sanchioni, ha emesso, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 24949 del ruolo generale per l'anno

2017

TRA

rappresentato e difeso, per procura in atti, dagli Avv.ti

PETTINARI LUIGI, IPPOLITI CRISTINA, MARASCO SIMONA, elettivamente domiciliato presso il loro studio, in Roma Via Magliano Sabina n.24;

- Attore

E

CONDOMINIO DI L...

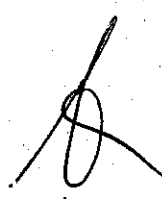
ROMA in persona

dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, per procura in atti, dall'

- Convenuto -

Oggetto: rapporti condominiali

Conclusioni: le parti concludevano come da verbale dell'udienza del 22/05/19



Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 5 aprile 2017, veniva in giudizio il Condominio d. per sentir accogliere le seguenti conclusioni: *“ previa sospensione dell'impugnata delibera; dichiarare nulla, illegittima, inefficace e/o comunque annullare l'impugnata delibera del 09/02/2017 adottata dal Condominio d. per i motivi sopra esposti, relativamente alla parte di deliberato afferente al capo 1) dell'ordine del giorno, con il quale è stato approvato un nuovo Regolamento di Condominio specularmente a quello già deliberato all'assemblea del 14/12/2016 in sostituzione dell'originario Regolamento di Condominio del 18/02/2009 di natura contrattuale, e per l'effetto annullare e/o dichiarare nullo anche ex art. 1107 cod. civ., il nuovo Regolamento Condominiale approvato in detta assemblea in quanto contra legem.”* Si costituiva il Condomino convenuto contestando in fatto ed in diritto le argomentazioni ed eccezioni di parte attrice e concludendo per il rigetto dell'avversa domanda. Nel corso dell'istruttoria venivano depositate le memorie ex art. 183 c.p.c. e depositati documenti. Dopo la sostituzione del G.I., precisate le conclusioni all'udienza del 22/05/19, la causa veniva rinviata all'udienza del 06/11/19, per la discussione e la decisione ex art. 281 *sexies* c.p.c., con termine per il deposito di note conclusionali, ove veniva decisa con provvedimento ex art. 281 *sexies* c.p.c., con lettura del dispositivo da intendersi parte integrante del verbale d'udienza. La domanda di parte attrice è fondata e deve essere accolta.



La domanda proposta dall'attrice è tempestiva e proposta nei termini di legge.

Non vi è incertezza nella data di redazione del verbale che infatti risulta redatto il 09/02/17, anche se nel corpo dello stesso, oltre alla data del 09/02/17 compare per mero errore materiale quelle del 29/02/17. La parte attrice ha infatti in citazione correttamente impugnato l'assemblea del 09/02/17. L'eccezione di carenza di litisconsorti necessari e della necessità nel presente giudizio di tutti i condomini è infondata. Infatti tale necessità è stata riscontrata dalla giurisprudenza e dalla Suprema Corte di Cassazione nel caso di impugnativa di regolamento contrattuale e non in caso di impugnativa di assemblea relativa all'approvazione di regolamento assembleare. Infatti la Suprema Corte riferendosi esplicitamente ed esclusivamente all'ipotesi di impugnativa di un regolamento contrattuale afferma Cass. Civ. II sez. 21 febbraio 2017 n. 4432 rel. Scarpa: *“un regolamento di condominio cosiddetto contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione ed il momento della sua efficacia, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente cioè pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del condominio (e quindi dell'amministratore), carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12850 del 21/05/2008).”* Nel nostro caso l'attore impugna una decisione assunta con metodo assembleare, impugna una assemblea condominiale che ha approvato un regolamento assembleare in assenza



del necessario quorum previsto dalla legge e chiede l'annullamento di una assemblea condominiale. Quando la controversia è tra i condomini considerati unitariamente, come unico centro di interessi, e un terzo, la legittimazione dell'amministratore e quella di tutti i condomini sono fungibili; la legittimazione dell'amministratore si rivela allora un utile surrogato funzionale del litisconsorzio di tutti i condomini. Nel caso de quo pertanto non è necessario il litisconsorzio di tutti i condomini. Il regolamento originale del condominio del 18/02/09, lungi dall'essere una mera bozza o un progetto di regolamento, è altresì un vero e proprio regolamento contrattuale in quanto predisposto dall'Inail, originario proprietario dell'intero stabile, depositato in data 18 febbraio 2009 presso il notaio 170390, Raccolta n. 9892, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 3 il 2.3.2009 al n. 6882 serie 1T, con allegate tabelle millesimali. Tale regolamento è stato inoltre applicato per anni dal condominio convenuto. Il fatto che lo stesso non fosse stato trascritto non fa venir meno la natura contrattuale dello stesso, l'omessa trascrizione non ha alcuna influenza sul regolamento che resta valido, unica conseguenza che ne scaturisce è la impossibilità di opporre ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio le eventuali clausole limitative dei diritti esclusivi (Cass. 26 gennaio 1998 n. 714). Il nuovo regolamento condominiale ha modificato il precedente regolamento contrattuale, ha abolito alcuni articoli che, incidendo sulla sfera dei diritti soggettivi di ciascun condomino configurano tipiche disposizioni contrattuali e come tali modificabili solo con

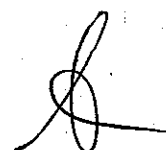


l'approvazione di tutti i partecipanti al condominio. La modifica del regolamento contrattuale è stata operata dall'assemblea con l'unanimità dei presenti in assemblea (pari a millesimi 699) e non con il voto di tutti condomini ed è pertanto invalida. "... le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale ...". Le norme contrattuali possono essere modificate soltanto con l'approvazione all'unanimità di tutti i condomini rappresentanti l'intero valore dell'edificio e con un voto manifestato in forma scritta e con delibera avente forma scritta *ad substantiam* (Cass. Civ. Sez. Unite, 30.12.1999, n. 943). Debbono, qualificarsi annullabili le delibere adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale. L'illegittimità della delibera deriva anche dal fatto che le norme condominiali sono state trasformate da norme contrattuali a norme assembleari, dunque nel futuro modificabili a maggioranza, perpetuandone l'illegittimità in quanto contenenti limitazione e compressione di diritti dei condòmini che possono essere stabiliti solo contrattualmente o all'unanimità di tutti i partecipanti al Condominio. Assorbita ogni altra eccezione di merito. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, accoglie la domanda attrice, annulla l'impugnata delibera del 09/02/2017 adottata dal Condo

Roma, afferente al capo 1) dell'ordine del giorno e per l'effetto



annulla il nuovo Regolamento Condominiale approvato in detta assemblea.

Condanna il condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite per Euro 3.500,00 in favore della parte attrice, oltre I.v.a. e C.p.a e spese generali, come per legge, oltre alle successive occorrenze.

Così deciso in Roma il 06/11/19

Il Giudice

Dott. Fabrizio Sanchioni

