

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 13 gennaio 2017 i sigg.ri (...) e (...), rispettivamente usufruttuario e nudo proprietario dell'immobile sito a Corato in via (...), censito in catasto fabbricati del Comune di Corato al fg. (...) , p.lla (...), sub. (...), piano terra, e il sig. (...), proprietario dell'immobile sito a Corato in via (...) e (...) e (...), censito in catasto fabbricati del Comune di Corato al fg. (...), p.lla (...), sub. (...), piano terra, entrambi facenti parte del condominio sito in via (...), hanno convenuto in giudizio il Condominio dinanzi al Tribunale di Trani per sentire:

- dichiarare la nullità, e in subordine l'annullamento, della deliberazione assembleare del 27 ottobre 2016, nella parte in cui è stato approvato il bilancio consuntivo ed il relativo riparto del secondo conguaglio dell'esercizio 2016 ed inflitta sanzione di euro 10.500,00 a ciascuno dei condomini (...) e (...); - accertare che nulla è dovuto dai condomini per penalità inflitte dal condominio; - dichiarare nullo o annullare ogni altro atto e deliberazione assembleare precedente e propedeutico, conseguente o comunque collegato a dette deliberazioni; - condannarsi il Condominio alla rifusione delle spese di lite, ivi comprese le competenze relative al procedimento di mediazione; - in via preliminare, sospendersi l'efficacia esecutiva della deliberazione impugnata.

A fondamento della domanda gli attori hanno dedotto che le deliberazioni sono invalide perché adottate con eccesso di potere e in violazione di legge e regolamento, per le seguenti ragioni:

- entrambe le unità immobiliari sono locate a un rivenditore di frutta e verdura;
- il Condominio ha contestato ai proprietari e al conduttore la circostanza che la merce venduta sia esposta all'esterno del locale, sul marciapiedi circostante il fabbricato condominiale, e che tale condotta determinerebbe violazione dell'art. 10 del regolamento condominiale, secondo cui "E' tassativamente vietato occupare, con merci o postazioni fisse e mobili, le superfici di contorno del fabbricato (ovvero marciapiedi su viale (...)) ed attinenza scoperta prospiciente via (...)";
- in forza di tale disposizione, il 27.5.2016 l'amministratore ha contestato ai condomini (...) la violazione regolamentare, con minaccia di applicazione della sanzione di euro 125,00 per ogni giorno di violazione (importo preventivamente determinato, in via generale, dall'assemblea condominiale il 19.5.2016);
- nel bilancio consuntivo approvato il 27.10.2016 sono stati iscritti a debito di ciascuno dei condomini (...) e (...) gli importi pari ad euro 10.500,00, a titolo di sanzione per violazione del regolamento protrattasi per settanta giorni;
- poiché le proprie difese e il procedimento di mediazione non hanno sortito esito positivo, si impone l'impugnazione della deliberazione di inflizione della sanzione e delle deliberazioni ad essa collegate, in quanto invalide per contrasto con l'art. 70 disp. att. c.c. e con il regolamento condominiale (che prevede l'applicazione di sanzioni in caso di violazione dell'art. 11, e non dell'art. 10 dello stesso), oltre che in quanto hanno operato l'illegittima duplicazione della sanzione per la molteplicità dei locatori, ed ancora per i seguenti motivi:
 - applicazione di divieto regolamentare (quello contenuto nell'art. 10) nullo, in quanto inerente a parti che non sono di proprietà condominiale ma beni pubblici (marciapiedi); - erronea identificazione del trasgressore nel locatore anziché nel conduttore;

- violazione del procedimento di irrogazione previsto dall'art. 12 del medesimo regolamento; - applicazione di disposizione regolamentare (quella contenuta nell'art. 12) nulla, in quanto prevede che l'importo della sanzione sia devoluto al fondo spese straordinarie, anziché al fondo spese ordinarie come inderogabilmente previsto dall'art. 70 disp. att. c.c.

Con comparsa di risposta depositata il 12 aprile 2017 si è costituito in giudizio il Condominio convenuto, eccependo preliminarmente la decadenza dall'impugnazione ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, c.c. e sostenendo: - l'infondatezza della stessa, essendo la conduttrice incorsa in occupazione abusiva dell'area antistante i civici (...) e (...) di viale (...); - la legittimità della quantificazione della sanzione; - l'illecita utilizzazione del marciapiedi e del fabbricato condominiale da parte della conduttrice, che invade di rifiuti la zona antistante l'edificio, facendo confluire gli scarti nelle caditoie dell'acqua piovana (la condotta illecita è stata oggetto di diffida contenuta nella nota prot. n. 1365 del 13.12.2016, indirizzata dal Comune di Corato alla (...) s.n.c.), e arreca danno al decoro dell'edificio, sia in quanto ne imbratta la facciata sia in quanto ha arbitrariamente installato tende parasole difformi da quelle previste dal regolamento condominiale. Il Condominio ha concluso quindi per il rigetto dell'istanza di sospensione interinale della provvisoria esecutorietà della deliberazione impugnata e comunque della domanda, con la condanna dei condomini al pagamento della sanzione loro inflitta, e chiesto autorizzazione a chiamare in causa la società conduttrice per sentire, nei suoi confronti: - ordinare la rimozione delle postazioni fisse o mobili; - vietare l'esposizione della merce nelle superfici di contorno del fabbricato; - ordinare la cessazione dell'occupazione abusiva dell'area antistante i civici 165 e 165/A di via (...); - pronunciare condanna al risarcimento dei danni conseguenti agli esborsi per il ripristino della facciata deturpata, pari ad euro 4.500,00, nonché alla rimozione delle tende parasole e al pagamento, anche in solido con i condomini attori, delle sanzioni irrogate; - pronunciare condanna alla rifusione delle spese processuali.

A seguito di autorizzazione è stata chiamata in causa la (...) & C. s.n.c., che costituendosi in giudizio ha contestato le domande avanzate nei propri confronti e ne ha chiesto il rigetto, con la condanna del Condominio alla rifusione delle spese processuali.

Con ordinanza depositata il 10 maggio 2018 questo giudice ha sospeso l'efficacia esecutiva della deliberazione impugnata.

A seguito del deposito di memorie di trattazione ed istruttorie la causa, ritenuta matura per la decisione, è stata rinviata per discussione e decisione in forma semplificata, ex art. 281 sexies c.p.c., ed è trattenuta a sentenza a seguito del deposito di note conclusive e all'esito dell'udienza dell'11.6.2020 tenutasi in modalità di trattazione scritta agli effetti dell'art. 83, comma 7, del D.L. n. 18/2020, convertito nella legge n. 24 del 27 aprile 2020.

Ebbene, passando al merito, si deve rilevare in primo luogo che il Condominio convenuto ha legittimamente irrogato sanzioni ai soli condomini, in quanto dette sanzioni hanno natura di pena privata, di applicazione quindi di per sé restrittiva e limitata a chi si sia obbligato all'osservanza del regolamento, che ha funzione eminentemente organizzativa, nei confronti del Condominio e degli altri condomini (in questo senso, Cass., seconda sezione civile, sentenza n. 10837 del 17 ottobre 1995: "l'art. 70 disp. att. cod. civ., in base al quale il regolamento di condominio può prevedere delle sanzioni pecuniarie a carico dei trasgressori delle sue disposizioni, ha carattere di norma eccezionale in quanto contempla una cosiddetta pena privata che ha come destinatari i condomini. Essa pertanto non può ritenersi applicabile ai conduttori degli alloggi condominiali i quali, ancorché si trovino a godere delle parti comuni dell'edificio in base ad un rapporto obbligatorio, rimangono estranei all'organizzazione condominiale". Cf. anche Cass., seconda sezione civile, sentenza n. 8239 del 29 agosto 1997, secondo cui "il condomino siccome principale destinatario delle norme

regolamentari si pone nei confronti della collettività condominiale non solo come responsabile delle dirette violazioni di quelle norme da parte sua ma anche come responsabile delle violazioni delle stesse norme da parte del conduttore del suo bene, essendo tenuto non solo ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento ma altresì a prevenirne le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto").

E tuttavia la deliberazione assembleare del 27 ottobre 2016 è nulla nella parte impugnata per le seguenti assorbenti ragioni, anticipate nell'ordinanza interlocutoria del 14 maggio 2018: - l'art. 12 del regolamento di condominio prevede l'irrogazione di una sanzione da euro 50,00 ad euro 250,00 rivalutabili secondo gli indici ISTAT nell'ipotesi di infrazione dei divieti sanciti dall'art. 11 dello stesso regolamento e di "norme impartite formalmente". Ora, le condotte contestate sono vietate non dall'art. 11, ma dall'art. 10 del regolamento, ove a proposito di destinazione ed uso delle proprietà individuali si prevede che "durante le ore diurne sono vietate attività rumorose, moleste o maleodoranti.

E' tassativamente vietato occupare, con merci o postazioni fisse o mobili, le superfici di contorno del fabbricato (ovvero marciapiedi su viale (...) e (...)) ed attinenza scoperta prospiciente via (...) angolo via (...". Ebbene, come evidente la violazione di tale disciplina non prevede sanzioni, in quanto si tratta di ipotesi non rientranti nell'art. 11. Quanto poi alla comminatoria di sanzioni "nel caso di infrazione alle norme impartite formalmente", contenuta nell'art. 12 del regolamento applicato nel caso di specie, essa non si riferisce a specifiche violazioni di disposizioni del regolamento condominiale, come invece esige la legge (l'art. 70 disp. att. c.p.c., difatti, prevede il pagamento di una somma a titolo di sanzione per il caso di infrazioni al regolamento di condominio). Se ne evince che la disposizione regolamentare è nulla in quanto rimette di volta in volta l'individuazione di singole condotte vietate alla competenza dell'assemblea che secondo la disciplina ordinamentale ne è priva, come si evince dallo stesso art. 70 disp. att. c.c. (cf. Cass., sezioni unite civili, sentenza n. 4806 del 7 marzo 2005: "In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"). Ed è viziata quindi da nullità derivata la deliberazione in questione; - la misura della sanzione, inoltre, eccede l'importo massimo di euro 800,00, previsto per il caso di recidiva per una sanzione che costituisce, come si è visto, una pena privata, da una disposizione di legge (art. 70 disp. att. c.c.), munita quindi del carattere di eccezionalità e di applicazione restrittiva, con conseguente nullità della deliberazione che la prevede (cf., tra le altre pronunce, Cass., seconda sezione civile, sentenza n. 10329 del 21 aprile 2008).

Per quanto precede la deliberazione deve essere dichiarata nulla.

Le valutazioni svolte assorbono le ulteriori censure sollevate dagli attori e inducono a rigettare l'eccezione di decadenza dall'impugnazione, che inerisce alle sole deliberazioni annullabili ai sensi dell'art. 1137 c.c., per le doglianze esaminate.

Sempre in base alle valutazioni che precedono devono essere rigettate tutte le domande proposte dal Condominio sul presupposto dell'esigibilità, nei confronti del conduttore, di condotte conformi al regolamento (artt. 10, 11 e 12: rimozione delle postazioni fisse o mobili; divieto di esposizione della merce nelle superfici di contorno del fabbricato; cessazione dell'occupazione abusiva dell'area antistante i civici 165 e 165/A di via E. Fieramosca; rimozione delle tende parasole; pagamento delle sanzioni irrogate ai condomini proprietari dei locali detenuti in locazione).

D'altronde, anche se tali richieste si volessero considerare come domande di risarcimento del danno in forma specifica, ex art. 2058 c.c., dovrebbe concludersi per il loro rigetto, non avendo il Condominio offerto prova del danno subito in concreto.

Nello stesso senso deve concludersi con riferimento alla richiesta di risarcimento per equivalente dei danni per esborsi necessitati dal ripristino della facciata deturpata.

E' peraltro ovvio che il Condominio non possa esigere nell'ambito di questo giudizio l'esecuzione della diffida comunale contenuta nella nota prot. n. 1365 del 13.12.2016, che deve seguire altri canali di tutela.

Per tutto quanto precede deve essere accolta la domanda principale e devono essere rigettate quelle riconvenzionali proposte nei confronti dei condomini (...) e (...), nonché nei confronti della società chiamata in causa.

Segue il criterio di soccombenza il regolamento delle spese di lite, inerenti anche al procedimento di mediazione e liquidate in dispositivo in forza del DM 55/2014, con riduzione dei compensi per la fase di trattazione in quanto non è stata svolta istruttoria.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella controversia indicata in epigrafe, ogni altra domanda,

eccezione e richiesta disattesa, così provvede:

- in accoglimento della domanda principale, dichiara nulla la deliberazione condominiale del 27 ottobre 2016 nella parte relativa al punto 1 dell'ordine del giorno, di approvazione del bilancio consuntivo e relativo riparto del secondo conguaglio 2016 previa applicazione di sanzioni nei confronti dei condomini (...);

- rigetta le domande riconvenzionali proposte dal Condominio nei confronti dei condomini (...) e (...) nonché del terzo chiamato in causa (...) A. & C. s.n.c.;

- condanna il Condominio a rifondere alle altre parti le spese processuali, che si liquidano: per gli attori, in relazione alla fase di mediazione obbligatoria in euro 48,00 per esborsi ed euro 420,00 per compensi e in relazione al presente giudizio in euro 329,00 per esborsi ed euro 4.355,00 per compensi; per il terzo chiamato in causa, in relazione al presente giudizio in euro 4.355,00 per compensi; in tutti i casi oltre rimborso forfettario delle spese generali, CPA ed IVA, come per legge.

Trani, 11 giugno 2020

Il giudice Giulia Stano

