

Tribunale Napoli Nord Sez. I, Sent., 10/03/2023  
REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Il Tribunale di Napoli Nord - Prima Sezione Civile - in persona . del  
de G.U. dott. Giuseppe C. Lombardo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G. 13826 - 2019 del R.G.A.C.  
avente ad oggetto: "Comunione e Condominio, impugnazione di  
delibera assembleare - spese condominiali".

TRA

DM (C.F.:(...)), CT (C.F.: X) e DM (C.F.: X) tutti elettivamente  
domiciliati in Quarto (Na) alla Via ....., presso lo studio dell'avv. .....,  
che li rappresenta e difende giusta mandato alle liti in calce all'atto  
di citazione.

ATTORI

E

CONDOMINIO C. X 207 (C.F. X), con sede in F. (N.) Al C. X n. 207  
in persona dell'amm.re p.t. GD elettivamente domiciliato in  
Crispano (Na) alla Via ....., presso lo studio dell' avv. ....., giusta  
procura alle liti in calce alla propria comparsa costituzione e  
risposta.

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Premesso che ai sensi dell'art. 132 comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp.  
att. c.p.c., si procederà ad una concisa esposizione degli elementi di  
fatto e di diritto ai fini del decidere.

Con atto di citazione del 28.11.2019 notificato nei termini, gli

odierni attori convenivano in giudizio il Condominio C. x .27, F., proponendo opposizione avverso la delibera condominiale del 30.07.2019 con ordine del giorno: "1. Delibera approvazione tabelle millesimali; 2. Delibera modifica ed approvazione regolamento condominiale; 3. Delibera rifacimento portone d'ingresso corte A e B; Nomina ditta esecutrice; 4. Delibera installazione impianto citofonico; Nomina ditta esecutrice; 5. Delibera rifacimento muto corte A; Nomina ditta esecutrice; 6. Delibera installazione impianto ascensore; Nomina ditta esecutrice; 7. Varie ed eventuali";

- avverso la predetta delibera essi ricorrenti proponevano opposizione, deducendo che la stessa era da ritenersi nulla e/o annullabile, per l'intero deliberato in ordine alla non attribuzione dei posti auto all'interno dell'area cortilizia, come prevista dal regolamento condominiale approvato;

- essi ricorrenti eccepivano, altresì, la nullità del deliberato per assenza di tutti i condomini e/o errata individuazione degli stessi.

-in data 28.10.2019 veniva esperito il tentativo obbligatorio di mediazione che si concludeva negativamente stante la mancata partecipazione del Condominio convenuto;

- già nel 2004 essi ricorrenti avevano proposto una azione di annullamento della delibera condominiale che disponeva la limitazione dei posti auto all'interno della corte, deliberato annullato, giusta sentenza del Tribunale di Napoli - Sez. distaccata di Frattamaggiore.

Per tali motivi chiedevano:

-"accogliere l'opposizione così come proposta, per i motivi innanzi indicati e da intendersi trascritte con conseguente declaratoria di nullità/annullabilità della delibera condominiale del fabbricato sito in F. al corso X , 2015, approvata nella tornata del 30/07/2019"

Si costituiva in giudizio il Condominio C. X 207 in persona dell'amministratore p.t. GD , il quale impugnava e contestava le domande proposte dall'attrice, deducendo che:

- l'atto introduttivo era carente dei dati identificativi del Condominio

convenuto;

- si eccepiva la carenza di legittimazione attiva in capo agli attori considerato che l'eccezione di omessa convocazione all'assemblea condominiale spetta al condomino assente e non ad altri soggetti;

- non vi era stata alcuna limitazione del diritto di proprietà dei ricorrenti atteso che il regolamento condominiale prevede una gestione ordinata dei posti auto.

Così, quindi, concludeva:

Voglia l'On. Le Giudice adito, *contrariis reiectis*

1) In Via Preliminare:

Differire l'udienza così come disposto dalle disposizioni governative;

-accertare e dichiarare nullo il ricorso per i motivi di cui in premessa e per l'effetto dichiarare inammissibile l'impugnativa in parola;

2) Nel merito: rigettare la domanda perché i fatto ed in diritto;

3) Con vittoria di spese ed onorari di causa;

All'udienza del 27.11.2020 il G.U., lette le note dei procuratori costituiti, sospendeva l'esecuzione della delibera condominiale impugnata;

Rilevato, altresì, che le questioni portate dalle parti all'attenzione del giudicante presentano peculiarità di carattere di relativa complessità che osta alla loro trattazione con il rito sommario, ed implicano, quindi, la risoluzioni di questioni interpretative meritevoli del dovuto approfondimento in un ordinario giudizio di merito, veniva disposto, sostanzialmente, veniva mutamento del rito.

Concessi i termini di cui all'art. 183 comma VI c.p.c., fallito il tentativo di componimento bonario della lite; ammessi ed espletati i messi di prova;

Rigettata ogni altra istanza, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 11.11.2022 con i termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Passando alla disamina della res controversa, ritiene il Tribunale che la domanda attorea è fondata e può trovare accoglimento nei limiti che seguono.

Preliminarmente, corretto è l'inquadramento della fattispecie dedotta in giudizio nell'ambito della materia condominiale, e, specificamente, nell'ambito delle norme relative alla facoltà di impugnare una delibera viziata assunta dall'assemblea condominiale.

Con riferimento ai vizi di cui è affetta la delibera de qua, (del 30.07.2019) osserva il Tribunale che prima dell'analisi della questione controversa, appare fondamentale fare un distinguo fra delibere nulle e annullabili.

I casi in cui è possibile esercitare l'azione di nullità di una delibera assembleare, in mancanza di una norma specifica, sono stati elaborati da dottrina e giurisprudenza che fanno riferimento, ai vizi che caratterizzano più in generale, un negozio giuridico.

Alla luce delle pronunce giurisprudenziali di merito e della Suprema Corte, è da ritenersi nulla la delibera assembleare nel caso in cui sia priva di elementi essenziali come la volontà e l'oggetto. Lo stesso dicasi quando l'oggetto è illecito perché contrario alla morale e al buon costume, oppure quando è lesiva della proprietà esclusiva di un condomino e dei suoi diritti individuali, "cfr. Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con sentenza n. 1439/2014".

Le delibere nulle, quindi, di solito sono prive degli elementi essenziali di una delibera, hanno un oggetto impossibile o illecito, hanno un oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, o incidono sul libero godimento dei beni e/o dei servizi comuni o sui diritti individuali dei condomini o sulle loro proprietà esclusive, limitandoli in modo non consentito.

Tipica ipotesi di delibera nulla è quella in cui si determina di non consentire, così come nel caso di specie l'uso ad uno o più condòmini di un bene o servizio comune.

Da ciò ne discende che sono da ritenersi nulle le delibere assembleari quando sono adottate in contrasto con la legge e il regolamento condominiale, nell'ipotesi in cui la lesione è talmente grave che non è possibile sanarla, nonostante il successivo consenso da parte dei condomini.

Le delibere condominiali nulle possono essere impugnate da qualunque condomino che ne abbia interesse, anche chi abbia votato in modo favorevole, ed in qualsiasi momento, in quanto non vi sono limiti temporali o decorrenze da rispettare.

Sono, invece, da ritenersi annullabili, le delibere assembleari quando, sebbene, assunte in contrasto con la legge o il regolamento di condominio, possono essere sanate con l'accettazione tacita da parte del condomino legittimato all'impugnazione.

Mentre le delibere nulle non sono mai produttive di effetti, le delibere annullabili sono efficaci fino a quando il Giudice non ne abbia dichiarata la loro invalidità.

Da quanto argomentato, rileva il giudicante che, nel caso, in esame si versi in ipotesi di nullità della delibera, in quanto la stessa incide sui diritti individuali dei singoli condomini, e specificatamente sulle loro proprietà esclusive, limitandone l'uso in modo non consentito.

In ordine al primo dei motivi di impugnazione della delibera de qua, dedotto dagli attori ovvero l'eccezione di omessa convocazione all'assemblea condominiale del 30.07.2019 in capo agli eredi D , la stessa non pare meritevole di accoglimento, infatti, per costante e recente giurisprudenza della Corte di Cassazione, fatta propria dallo scrivente giudicante, è legittimato ad impugnare la delibera il solo condomino pretermesso e non la generalità dei partecipanti al condominio dove la mancata convocazione integra un vizio procedimentale, inerente all'esclusiva sfera d'interesse del soggetto escluso.

Rileva, in vero, il Tribunale che la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta non la

nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale e la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., al singolo avente diritto pretermesso: l'interesse del condomino che faccia valere un vizio di annullabilità, e non di nullità, di una deliberazione dell'assemblea è espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti: in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione anche di uno solo dei condomini, l'assemblea di condominio e tutte le votazioni in essa adottate sono annullabili su istanza solo degli interessati, ossia di coloro che non hanno potuto partecipare. (Cass, civ, II, sentenza 10 ottobre 2019 - 28 maggio 2020, n. 10071).

Invero, la legittimazione ad agire per far valere l'annullabilità di una delibera assembleare non può, infatti, ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, o ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale ma dev'essere, quindi, espressione di una posizione qualificata.

Di contra, osserva il giudicante che la domanda degli attori è da ritenersi fondata nella parte in cui eccepiscono che la delibera de qua comprimi il loro diritto nascente dal titolo di proprietà

Come è noto, all'assise condominiale sono attribuite specifiche e tassative attribuzioni ai sensi dell'art. 1135 c.c. e queste non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive.

Venendo al caso in esame, gli attori lamentano di essere stati limitati nel proprio ed esclusivo diritto di proprietà, scaturente dall'approvazione della delibera impugnata la quale predetermina ed assegna le aree destinate al parcheggio delle autovetture all'interno della corte, limitando di fatto la possibilità di parcheggiare per gli stessi e per i conduttori dei locali commerciali di loro proprietà.

Atteso che il parcheggio rientra tra le aree comuni del condominio, ciò significa che esse spettano a ciascun condomino, il quale può farne l'utilizzo che ritiene migliore, in conformità della destinazione dell'area e senza ledere il diritto degli altri condòmini di farne un

uso paritario; da tanto deriva anche che, come per qualsiasi altra cosa comune, il condomino che è titolare di quote millesimali maggiori può rivendicare più diritti, dovendo però al contempo sostenere maggiori spese in sede di riparto.

Eccezionalmente, l'area adibita a parcheggio dei veicoli che si trovi in Condominio può anche non essere una zona di proprietà comune se il titolo ovvero l'atto di acquisto da cui derivi la proprietà lo specificano.

In questo caso, l'eventuale limitazione del diritto a parcheggiare comporterebbe una compromissione del diritto di proprietà.

Da quanto esposto ne deriva che solamente il regolamento di natura contrattuale può limitare l'uso del parcheggio a favore di alcuni condòmini, estromettendone altri; tale limitazione, invero, non può essere ottenuta mediante una semplice votazione assembleare, né per mezzo di un regolamento assembleare, in quanto al consesso dei condòmini è proibito decidere nel senso di limitare il godimento del bene comune a uno dei condòmini.

L'assemblea può invece dettare le regole per l'uso del parcheggio senza estromettere nessuno, ad esempio stabilendo un uso turnario del parcheggio, il quale è assolutamente legittimo; senza però escludere alcuni dei condòmini in favore di altri.

Nel caso di specie, dalla documentazione versata in atti emerge che gli attori, al pari degli altri condomini, hanno il diritto di parcheggiare nella corte del Condominio, diritto proprio degli odierni oppositori scaturito dal titolo di proprietà prodotto, esercitato e consolidatosi nel tempo; pertanto, la delibera dell'assemblea condominiale assunta in data 30.07.2019, che di fatto ne sancisce l'interdizione è da ritenersi nulla.

Tale circostanza è stata provata anche a mezzo testi, i quali hanno dichiarato che da sempre i condomini, tutti, quindi, anche gli attori avevano il libero accesso nel parcheggio interno, che gli stessi lo avevano esercitato, almeno fino a quando l'assemblea condominiale aveva deliberato la chiusura del cancello di accesso.

Per ciò che attiene al divieto di parcheggiare all'interno del suddetto

cortile per i conduttori dei locali commerciali (di cui sono proprietari gli attori), la Cassazione civile del 31.08.2017 n. 20612 ha precisato che "l'affittuario ha gli stessi diritti del proprietario all'uso delle parti comuni, tra cui quelle adibite a parcheggio" (cfr. Cass. civ., sentenza n. 19.308 del 3 ottobre 2005) intendendo che l'affittuario non può essere considerato un estraneo alla compagine condominiale anche perché il condomino ha il diritto di cedere ad altri il godimento della sua quota così come disciplinato dall'art. 1103 c.c..

Sulla premessa di quanto sopra, quindi, è da considerarsi nulla la delibera assembleare del 30.07.2019 perché esorbita dalla attribuzione proprie dettate dal codice civile.

Rigetta ogni altra domanda, perché non provata.

- Le spese seguono la soccombenza e sussistendo le condizioni per l'applicazione della normativa regolamentare di cui al D.M. 13 agosto 2022, n. 147 con il "Regolamento recante modifiche al decreto 10 marzo 2014, n. 55, concernente la determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense, ai sensi dell'articolo 13, comma 6, della L. 31 dicembre 2012, 247". G.U. n. 236 del 8-10 2022, che ha sostituito le precedenti tariffe e parametri professionali, questo Giudice ha proceduto alla liquidazione del compenso professionale tenendo conto del valore della causa in atti, dei parametri minimi per le fasi studio, introduttiva e decisionali, previste nel DM sopra citato, della natura e della complessità della controversia nonché del comportamento processuale di parte soccombente.

Per la voce spese, in quanto già sostenute, si è tenuto conto di quanto documentato da parte attrice come oneri già sostenuti, non essendo previsto alcun parametro che le possa surrogare.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli Nord, Prima sezione civile, in persona del Giudice Unico dott. Giuseppe C. Lombardo, definitivamente pronunciando nella causa R.G. n. 13826-2019 proposta da DM nato a F. (N.) in data (...), CT nata a G. N. (N.) il (...) e DM nato a F. (N.) il (...) nei confronti del Condominio C. X 207, sito in F. (N.), C.F: X , in persona dell'amm.re p.t. GD , disattesa ogni altra

domanda, contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

a) Accoglie la domanda degli attori, così come in parte motiva.

b) dichiara la nullità della delibera assunta dal Condominio C. X , 207, F. in data 30.07.2019;

b) Condanna l'attore al pagamento delle spese processuali in favore della parte convenuta, che liquida in Euro 545,00 per spese ed Euro 3.809,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15%, c.p.a. ed iva, come per legge, se dovuti, con attribuzione al procuratore antistatario, avendone fatto espressa richiesta.

c) Rigetta ogni altra domanda.

Sentenza esecutiva ex lege.

Manda alla cancelleria, per quanto di sua competenza.

Così deciso in Aversa, il 27 febbraio 2023.

Depositata in Cancelleria il 10 marzo 2023.