

Tribunale di Ascoli Piceno - Sezione civile - Sentenza 1 giugno 2016 n. 657

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

IL GIUDICE DOTT. POCCI IN FUNZIONE MONOCRATICA HA EMANATO LA SEGUENTE

SENTENZA

Nella causa iscritta al Ruolo Generale R.G. 1872/2006

Tra

MA.OL., rappresentato e difeso dall'avv. Al.Ho. e dall'avv. Fr.Vi. per mandato a margine dell'atto di citazione;

attore nella causa RG 1872/06

MA.RI. E MA.EL., rappresentati e difesi dagli avv.ti Ol.An. e Fr.Vi.;

attori nella causa RG 1598/07

SC.LU., rappresentata e difesa dagli avv.ti Em.Vi. e Fr.Ro.;

attrice nelle cause RG 554/07, RG 1166/07 e RG 1540/07

MA.VI., rappresentata e difesa dagli avv.ti Sa.Pe. e Fr.Vi.;

attrice nella causa R.G. 1562/07

e

CONDOMINIO PALAZZO MA. - CI., corrente in via del trivio 36 in Ascoli Piceno, in persona dell'amministratore pro - tempore geom. Ca.D'A. rappresentato e difeso dall'avv. An.Do.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato Ol.Ma. premesso:

di essere proprietario per successione del proprio padre per diritti pari ad Va di una unità immobiliare sita in Ascoli Piceno Piazza (...) - sulla quale peraltro grava usufrutto a favore della propria madre Sc.Lu.;

che detta proprietà immobiliare è un complesso del tutto autonomo;

che nell'agosto 2006 perveniva al deducente una lettera raccomandata con intestazione "Condominio Palazzo Ma. - Ci." e firmata dall'amministratrice dello stesso geom. Carolina D'Annibale diretta "a tutti i Condomini - loro sedi" aventi ad oggetto "invio copia di delibera condominiale del 19.7.2006";

che si apprendeva dall'esame della detta deliberazione che era stato approvato il consuntivo del Condominio per gli anni 2003-2004 - 2005 e che erano state approvate le tabelle millesimali di esso Condominio oltreché essere state assunte decisioni in merito a opere e

lavori da effettuarsi sul condominio stesso, peraltro con spesa preventiva a di notevole consistenza;

che per esser sempre stato l'immobile di proprietà "pro - quota" del deducente del tutto estraneo ai fatti e alle vicende del Condominio "Palazzo Ma. - Ci." e quindi nella assoluta non conoscenza di quale motivazione fosse stata alla base dell'invio di una delibera che in nessun capo poteva o doveva interessarlo, il deducente chiedeva di conoscere le ragioni dell'interesse del Condominio;

che nell'incontro avvenuto con l'amministratore veniva quindi ad apprendere che trattando il punto 2 di cui all'ordine del giorno il Condominio Palazzo Ma.Ci. aveva addirittura ritenuto di inserire l'unità immobiliare di proprietà pro quota del deducente distinta al foglio (...) con la particella (...) sub 10 piano terra 1 e 2 di proprietà Ma.Ol., Vi., El., Ri. e Sc.Lu."; che evidente ne appare la absurdità della deliberazione del 19.7.2006 assunta dal Condominio Palazzo Ma.Ci. che ha ritenuto di poter estendere ed ampliare il condominio ad un intero isolato sulla sola considerazione dell'esser le facciate delle singole unità immobiliari senza soluzione di continuità;

che tra l'altro appare insanabilmente viziata la deliberazione ora impugnata considerandosi che mai è stata deliberata una costituzione di condominio che comprendesse pur l'immobile di proprietà - pro quota - del deducente - nessuna convocazione è stata rimessa al deducente o ai comproprietari del bene ad una assemblea in cui si è deliberata l'eventuale adesione alla costituzione del condominio. Né alcuna deliberazione in tal senso è stata mai assunta, neppure autonomamente dal Condominio, il tutto essendosi concretizzato in unilaterale inserimento nelle tabelle millesimali e quindi in uno...sconfinamento territoriale;

che è indubbio l'interesse del deducente a far dichiarare giudizialmente la inesistenza giuridica, la nullità e comunque la assoluta inefficacia nei suoi confronti della deliberazione.

Citava quindi davanti a questo Tribunale il Condominio Palazzo Ma. - Ci. per sentir dichiarare nulla la deliberazione assembleare del 19.7.2006 assunta da esso Condominio nella parte in cui ha esteso il condominio Palazzo Ma.Ci. pur alla unità immobiliare di Piazza (...) di cui esso deducente è comproprietario approvando le tabelle millesimali di esso condominio con inserimento nelle stesse pur di essa unità con attribuzione di 165,636 millesimi con condanna al pagamento delle spese ed onorari di causa.

Si costituiva in giudizio il Condominio Palazzo Ma.Ci. il quale chiedeva il rigetto della domanda siccome infondata in fatto e diritto dichiarando l'unità immobiliare dell'attore fa parte del condominio "Palazzo Ma.Ci." sito in via (...) di Ascoli Piceno e che il medesimo attore è tenuto a partecipare agli oneri condominiali per l'aliquota attribuitagli pari a 165,636 millesimi di proprietà. Con provvedimenti del 20/11/2007, 2/12/2008 e 11/1/2008 la causa in questione veniva riunita con le altre pendenti, per connessione oggettiva e soggettiva, iscritte al R.G. nn. 554/07, 1166/07, 1540/07, 1541/07, 1562/07, 1598/07.

Nella causa RG. 554/07:

Sc.Lu. nella sua qualità di usufruttuaria per successione del proprio marito della medesima unità immobiliare sita in Piazza (...) ad Ascoli Piceno, deducendo di aver ricevuto in data 9.2.2007 un plico raccomandato contenente lettera dell'amministratore del Condominio Palazzo Ma.Ci. ad oggetto "invio copia della delibera condominiale del 12.1.2007" concludeva per dichiararsi inesistente e nulla detta delibera.

In questo procedimento il Condominio Palazzo Ma.Ci. si costituiva e concludeva per il rigetto con contestuale dichiarazione che l'unità immobiliare fa parte del Condominio sito in via del trivio 36 in Ascoli Piceno.

Nella causa RG. 1166/07:

con atto di citazione in riassunzione del precedente giudizio definito innanzi al Giudice di Pace di Ascoli Piceno Lu.Sc. nella sua qualità di usufruttuaria per successione del proprio marito della medesima unità immobiliare sita in Piazza (...) ad Ascoli Piceno conveniva in giudizio il Condominio Palazzo Ma. per sentir dichiarare da questo Tribunale di non essere tenuta al pagamento della quota condominiale di Euro 585,62 richiesta con raccomandata A/R del 7.10.2006.

Il Condominio Palazzo Ma.Ci. si costituiva e concludeva per il rigetto. Nella causa RG. 1540/07:

Lu.Sc. sua qualità di usufruttuaria per successione del proprio marito della medesima unità immobiliare sita in Piazza (...) ad Ascoli Piceno, sull'assunto di aver ricevuto lettera raccomandata a firma del dell'amministratore del Condominio de quo ad oggetto "invio copia delibera condominiale del 22.5.2007, riparto quote e saldo consuntivo 2006 e preventivo 2007", concludeva per la richiesta di declaratoria di inesistenza e nullità ovvero di inefficacia relativa di detta delibera. Il Condominio Palazzo Ma.Ci. si costituiva e concludeva per il rigetto. Nella causa R.G. 1541/07:

Oi.Ma. in forza di titolo di proprietà impugnava la lettera raccomandata firmata dall'amministratore del Condominio Palazzo (...) avente ad oggetto la comunicazione della delibera condominiale 2007, preventivo 2007 modificato ed approvato dall'assemblea del 22.5.2007 riparto quote a saldo consuntivo 2006 e preventivo 2007 concludendo per la dichiarazione di inesistenza e nullità della delibera assembleare del Condominio datata 22.5.2007. Il Condominio Palazzo Ma.Ci. si costituiva e concludeva per il rigetto.

Nella causa R.G. 1562/07:

Vi.Ma. nella sua qualità di proprietaria iure successionis di quota pari ad 1/5 dell'unità immobiliare de qua concludeva anche lei per la richiesta di declaratoria di inesistenza e/o nullità nonché l'inefficacia della delibera condominiale 22.5.2007 oltre che per la nullità delle delibere pregresse.

Il Condominio Palazzo Ma.Ci. si costituiva e concludeva per il rigetto. Nella causa R.G. 1598/07:

Ri.Ma. ed El.Ma. quali proprietari ciascuno della quota di 1/4 dell'immobile sito in Piazza (...) gravati da usufrutto in favore di Lu.Sc. chiedevano dichiararsi inesistente, nulla e comunque invalida ed efficace la delibera assembleare del 22.5.2007 loro pervenuta a mezzo raccomandata A/R.

Il Condominio Palazzo Ma.Ci. si costituiva e concludeva per il rigetto. All'udienza del 9/12/2014 questo Giudice, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione concedendo i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente osservato che in corso di causa è stata espletata una consulenza tecnica di ufficio dall'arch. La.Pe.

La consulenza, le cui osservazioni sono condivise dal Giudicante, ha precisato che "l'intero complesso immobiliare, di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di causa, fino al XVI sec., si presentava come un aggregato medievale di più corpi di fabbrica, caratterizzato da prospetti frammentari, con diversità formali e tipologiche, poiché realizzati in epoche diverse. L'intero isolato ha mantenuto quindi, dal 500 ad oggi, la stessa sagoma esterna e conformazione strutturale, anche in presenza di variazioni d'identificazione catastale delle singole unità immobiliari... E' stata quindi sostanzialmente preservata l'originaria struttura, conservando l'organismo edilizio preesistente di corpo unico con corte centrale, con unico ingresso comune in via del trivio 36 ad eccezione di quelli dei negozi su Piazza (...), Corso (...) e via (...). Anche l'originaria destinazione d'uso dell'intero edificato è stata conservata. L'edificio risulta essere sempre stato adibito in parte ad abitazione privata, in parte all'attività artigianale svolta nelle botteghe al piano terra, trasformatesi oggi in attività commerciali...l'unità immobiliare di proprietà degli attori, occupa la porzione pressoché centrale del fronte est dell'edificio con due soli affacci, ad est su Piazza (...) Popolo e ad ovest sulla chiostrina minore comune...si evidenziano le seguenti parti comuni:

- le strutture, constatata la presenza di interazioni tra le unità adiacenti, sono da ritenersi comuni sia quelle verticali (muri maestri, fondazioni e colonnato) che quelle orizzontali (solai voltati), necessarie a garantire la funzione statica dell'intero fabbricato.

La realizzazione della struttura in acciaio, nell'unità immobiliare di proprietà eredi Ma., autorizzata mediante Segnalazione certificata di Inizio Attività nel 2013 che prevedeva opere di restauro e risanamento conservativo, deve ritenersi puramente integrativa e non sostitutiva di quella originaria.

- la facciata prospiciente Piazza (...), che fin dall'origine aveva lo scopo di garantire continuità su tutto il fronte, con l'intento di nascondere la vista del medievale tessuto disomogeneo preesistente.

- il colonnato al piano terra, realizzato non in asse con i limiti delle singole proprietà retrostanti e sovrastanti, risulta d'uso pubblico e comune alle diverse proprietà, in seguito alla compartecipazione alle spese e alla direzione dei lavori da parte dei frontisti per le opere eseguite nel 500, con funzione strutturale per l'intera facciata sovrastante.

- l'unico canale di gronda corrente su tutto il fronte su Piazza (...) e su parte di quello verso Corso (...), raccoglie le acque di più unità immobiliari e li smaltisce mediante quattro discendenti collegati alla pubblica fognatura. La chiostrina minore, che pur presentando superfetazioni di remota costruzione, costituisce affaccio di più unità immobiliari e presenta installazione di diverse condotte di scarico.

La condotta di scarico proveniente dalla chiostrina minore, che attraversando i locali al piano interrato di proprietà degli eredi Ma., per poi collegarsi alla rete pubblica in corrispondenza di Piazza (...), raccoglie i reflui provenienti della proprietà di parte attrice e di CE. S.r.l. e le acque meteoriche delle falde di copertura di proprietà degli stessi attori e della Sig.ra Ga.Ma.". Inoltre ha ulteriormente precisato (pag. 39 della relazione) che "risultano comuni, limitatamente alle unità immobiliari adiacenti le strutture verticali, le murature portanti di confine con relative fondazioni e il colonnato prospiciente Piazza (...), conseguentemente si generano inevitabili interazioni tra i diversi corpi di fabbrica".

La giurisprudenza ha avuto modo di affermare che "ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo

sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c., (quali, ad esempio, il viale (...) l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità pro quota su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione" (Cassazione civile, sez. II, 31/01/2008, n. 2305).

La Suprema Corte ha poi precisato che "deve considerarsi bene comune anche il sottosuolo del condominio, in quanto rientrano tra la nozione di bene comune non solo quei beni espressamente indicati nell'art. 1117 c.c. ma anche tutti quei beni assimilabili a quelli espressamente indicati, in relazione alla loro destinazione al comune gradimento o al servizio della proprietà esclusiva" (Cassazione civile, sez. II, 16/01/2013, n. 946).

Va, pertanto, ritenuto che le unità immobiliari degli attori appartengono al Condominio per cui è causa stante la sussistenza di parti comuni. Va osservato poi che l'art. 1117 c.c. precisa che "sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

Per completezza deve richiamarsi la sentenza della Suprema Corte (Cass. n. 19939/2012) mediante la quale ha precisato che "ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, venendo il medesimo in essere "ipso iure et facto", se il titolo o il regolamento condominiale non dispongono altrimenti. Si tratta di una fattispecie legale, in cui una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, sono ricompresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale (...) accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati, cui si applicano in pieno le norme sul condominio, anziché quelle sulla comunione".

Va pertanto rigettata la domanda di Ol.Ma. relativa alla dichiarazione della nullità della delibera assembleare del 19.7.2006 (ex R.G. 1872/2006). Va rigettata la domanda proposta da Vi.Ma. (R.G. 1562/2007) la quale chiedeva a questo Tribunale di dichiarare nulla la delibera

del 22.5.2007 ritenendo di non essere condomina all'interno del condominio convenuto. Deve, poi, rigettarsi la domanda presentata da Lu.Sc. (ex R.G. 554/2007) relativa alla nullità della delibera del 12/1/2007 sull'assunto che la stessa non può considerarsi condomina del Condominio Palazzo Ma.Ci. Gli attori devono considerarsi condomini del Condominio Ma.Ci. e, pertanto, va rigettata la domanda proposta Lu.Sc. relativa alla dichiarazione di nullità dell'assemblea del 22.5.2007 essendo la stessa considerarsi condomina del condominio convenuto per i motivi indicati in premessa.

Deve essere rigettata, inoltre, la domanda di Lu.Sc. (ex R.G. 1166/2007) mediante la quale si riteneva non dovuto l'importo di Euro 585,62 richiesto dal condominio con comunicazione del 3.10.2006.

La stessa infatti, per i motivi sopra esposti, è condomina del suddetto condominio e tenuta, quindi, a tutti gli oneri condominiali che lo status di condomino comporta. Inoltre contrariamente a quanto affermato, Lu.Sc. ha ricevuto le varie comunicazioni dal condominio (alleg. 4/5/6/7/8) con raccomandate dell'8.1.2007, 14.5.2007.

Si osserva, inoltre, che all'assemblea del 24/5/2002 la stessa Lu.Sc. aveva personalmente presenziato.

Va rigettata la domanda proposta da Lu.Sc. (ex R.G. 1166/2007). Per quanto concerne la domanda proposta da Ri.Ma. ed El.Ma. si osserva che le comunicazioni relative alla convocazione dell'assemblea sono state debitamente inviate agli attori.

Difatti agli atti di causa (doc. 1 fascicolo di parte convenuta ex R.G. 1598/07) sono

- stati allegati gli avvisi di ricevimento delle raccomandate n. (...) inviata a Ri.Ma. e ricevuta in data 14.5.2007.

In pari data è stata data comunicazione della convocazione dell'assemblea anche ad El.Ma. mediante raccomandata n. (...) (doc. 1 fascicolo di parte convenuta ex R.G. 1598/07).

Il verbale relativo all'assemblea del 22.5.2007 è stato inviato alle parti in data 23.6.2007 (doc. 3).

El.Ma. e Ri.Ma. sono da considerarsi condomini del Condominio Palazzo Ma.Ci. per gli stessi motivi già indicati per gli altri attori in premessa.

Deve, quindi, rigettarsi la domanda proposta (ex R.G. 1598/07). Va, poi, condiviso quanto già affermato con l'ordinanza del 3/12/2009 la quale ha chiarito che "in tema di convocazione dell'assemblea condominiale, l'amministratore, il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, non è tenuto ad inviare alcun avviso ai di lui eredi, fino a quando questi non gli manifestino la loro qualità" (Cass. n. 6929/2007).

La Suprema Corte ha stabilito che "l'obbligo della comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea all'ultimo domicilio del condomino defunto a nome di lui e dimostrando l'avvenuta ricezione dell'avviso da parte di persona addetta al domicilio" (Cass. n. 3798/78).

La particolarità della questione trattata giustifica la compensazione tra le parti delle spese processuali.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza od eccezione - disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta le domande attoree.
- compensa tra le parti le spese processuali e della CTU.

Così deciso in Ascoli Piceno il 27 maggio 2016.

Depositata in Cancelleria l'1 giugno 2016.