AMMINISTRAZIONI REGIONALI
www.amministrazioniregionali.it

TRIBUNALE DI CASSINO 08 GENNAIO 2021, N. 12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI CASSINO
SEZIONE CIVILE

in persona del G.O.T., dr. Vincenza Ovallesco, in funzione di Giudice Unico, ha emesso la

seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1 grado iscritta al n. 25 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2017, posta in decisione all'udienza del 27.10.2020, con i termini ex art. 190 c.p.c., e vertente

TRA

P. arch. L. , C.F.: (...), rapp.to e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. F. L. e presso il suo studio elettivamente domiciliato,

attore

CONTRO

CONDOMINIO, in persona del legale rapp.te p.-t., C.F.: (...), rapp.to e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. V. V. e presso il suo studio elettivamente domiciliato,

convenuto

OGGETTO: opposizione a delibera assembleare del 28 novembre 2016.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione del 27/12/2016, spedito per la notifica in data 28/12/2016 e notificato al Condominio in data 02/01/2017, l'arch. P.L. impugnava la delibera assembleare del 28 novembre 2016 del Condominio di Via F., n. 44 - G. (L.), con la quale veniva disposta la rimozione di esso attore dalla direzione dei lavori inerenti alcuni lavori di ristrutturazione e riqualificazione da eseguire sul condominio de quo, con contestuale nomina di un nuovo direttore dei lavori individuato, nella medesima assemblea, nella persona dell'arch. P.G., per cui, rassegnava le seguenti conclusioni: "In via preliminare: dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare del 28 novembre 2016, per non aver conferito il sig. C.F. la delega al promissario acquirente Arch. P. per i motivi di cui in premessa; sempre in via preliminare: dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare del 28 novembre 2016 segnatamente la rimozione dall'incarico di Direttore dei Lavori dell'Arch. P.L., con sostituzione in suo luogo dell'Arch. G.P., nel merito: per i motivi esposti in narrativa, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea del 28 novembre 2016 adottata dal Condominio di Via F. 44, con condanna del convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre Iva e CAP come per legge" (v. atto di introduttivo del giudizio e relativa conclusionale).

Si costituiva ritualmente il Condominio convenuto che rassegnava le seguenti conclusioni: "in via preliminare: a) previa acquisizione della documentazione depositata, accertare e dichiarare la carenza di legittimazione processuale ad agire in giudizio e/o carenza di legittimazione attiva,

in capo al sig. P.L.; in via subordinata, qualora non venga accolta la predetta eccezione preliminare (e con riserva di ogni diritto): b) nel merito, -previa acquisizione della documentazione depositata, respingere la domanda attorea di annullamento e/o declaratoria di nullità della delibera di seconda convocazione del giorno 28/11/2016, perché -respingere la domanda attorea di risarcimento danni ex art. 96 c.p.c., poiché infondata in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese e compenso di avvocato, oltre al rimborso delle spese forfettarie generali 15%, oltre accessori fiscali e professionali come per legge" (v. comparsa di costituzione e relativa conclusionale).

Concessi i termini ex art. 183 c.p.c., VI co., ammessa la sola documentazione prodotta, precisate le conclusioni, la causa è stata assunta in decisione, previo concesso termine per il deposito di comparse conclusionali e nota spese. Ciò posto in punto di fatto e di svolgimento del processo, va rilevato in punto di diritto quanto segue. Risulta pacifico tra le parti che: -l'attore alla data della impugnazione della delibera per cui è causa è conduttore in leasing per una porzione immobiliare e promissario acquirente per altra porzione immobiliare del Condominio convenuto; -l'attore ha conferito la procura alle liti in calce all'atto di citazione in data 27 dicembre 2016, il cui atto è stato notificato il 28 dicembre 2016, ed è diventato proprietario di una porzione immobiliare compresa nel condominio di cui trattasi solo in data 13 giugno 2017, giusto atto di compravendita prodotto in atti dal Condominio.

Ciò posto, secondo questo decidente, l'eccezione preliminare sollevata dal Condominio convenuto di carenza di legittimazione processuale in capo all'attore è fondata. E invero, è pacifico che per proporre una domanda occorre che sussista l'interesse ad agire, previsto quale condizione dell'azione dall'art. 100 c.p.c. (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5074 del 2007; Cass. 19 agosto 2000, n. 11010) che costituisce un requisito della domanda, consistente nell'esigenza di ottenere un risultato utile giuridicamente apprezzabile e non conseguibile senza l'intervento del giudice (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 5074 del 05/03/2007; Cass., Sez. un., 10 agosto 2000, n. 565). Orbene, alla data in cui l'attore proponeva la domanda (28 dicembre 2016) contro il Condominio Via F., n. 44, a mezzo della quale impugnava la delibera condominiale del giorno 28/11/2016, egli non aveva la legittimazione processuale, poiché esclusivamente conduttore in leasing per due unità immobiliari e promissario acquirente- comodatario per un'altra.

La circostanza che successivamente, e specificamente in data 13 giugno 2017, egli abbia comprato la unità immobiliare di cui sino a detta data era esclusivamente promissario acquirente - comodatario, non può conferirgli una legittimazione processuale "in sanatoria ed ex post". Dunque, per tale motivo, si ritiene che l'attore non aveva legittimazione attiva, in quanto non rivestiva la qualità di condomino, e tale carenza può essere eccepita in ogni stato e grado del giudizio e rilevata d'ufficio dal Giudice (ex multis , Cass., Sez. Un., 16 febbraio 2016, n. 2951). Ciò perché, l'art. 1137, II co. c.c., espressamente recita: "Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria....". Orbene, considerato che, argomentando dall'art. 1117 c.c., condomino è il proprietario di una porzione immobiliare sita in un edificio in condominio, ne discende la carenza di legittimazione ad agire nel giudizio e/o carenza di legittimazione attiva, in capo all'attore, di impugnare la delibera condominiale del giorno 28/11/2016, avente ad oggetto: "Lavori al fabbricato. Determinazioni in merito al mancato riscontro del D.L. Arch. L.P. relativo alla richiesta di incontro per l'individuazione dei lavori condominiali e relativi addebiti di spesa. Eventuale revoca incarico D.L. Approvazione onorario spesa. Delibera da adottare".

Per completezza, va rilevato che l'art. 10 L. 27 luglio 1978, n. 392, attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento riconosce, ma si evince per tabulas dalla lettura dell'o.d.g. che l'assemblea del 28/11/2016 non verteva in tali materie. Sul punto, la giurisprudenza ha testualmente chiarito che: "il conduttore in leasing può certamente essere equiparato nell'ambito limitatamente condominiale e per la fattispecie che ci occupa (impugnazione di delibera) al conduttore vero e proprio, poiché entrambe le figure pur non essendo veri e propri proprietari, partecipano alla vita condominiale quotidiana. Ciò posto l'art. 10 L. n. 392 del 1978 attribuisce al conduttore (e per analogia anche al conduttore in leasing) in luogo del proprietario, il diritto di voto in assemblea nelle delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria, nonché diritto di partecipazione ma non di voto alle

assemblee nelle quali si discute delle modificazioni degli altri servizi comuni. ...Per le sopra dedotte argomentazioni, posto l'art. 1137 c.c. assegna al solo condomino il diritto ad impugnare le delibere assembleari e non è ammessa deroga ai sensi dell'art. 1138 c.c., rilevato che la materia oggetto della impugnativa de quo è estranea ai poteri del locatario, ne consegue che ... attrice non risulta legittimata a proporre l'impugnazione in quanto non è condomina, a nulla valendo a tale fine accordi interni tra conduttrice e locatrice in leasing in merito ad eventuali esoneri da responsabilità e diritti ad agire poiché detti accordi non sono opponibili al Condominio.....PQM il Tribunale di Milano.....- dichiara la carenza di legittimazione attiva... (Così testualmente: Tribunale Milano, sezione XIII civile, sentenza n. 6427/08; in senso conforme, Tribunale di Torino 29/06/2009, in atti).

Quanto alla invocata delega conferita all'attore da U., va rilevato che nella nota inviata tramite raccomandata a.r. all'amministratore del condominio, datata 28/11/2016 (v. all. 07 del fascicolo di parte convenuta), sono specificamente indicati i poteri conferiti all'attore senza alcun richiamo alle impugnazioni delle delibere condominiali da ritenersi in capo al condomino U.L. s.p.a., alla quale risulta sia stata comunicata a mezzo p.e.c. la delibera poi impugnata dall'attore. Neppure si ritiene sussistano i presupposti e requisiti di forma richiesti dall'art. 1392 c.c., in combinato disposto con l'art. 81 c.p.c., per ritenere la delega conferita all'attore come procura con cui implicitamente si autorizza il P. anche ad impugnare le delibere condominiali. In definitiva, l'eccezione preliminare sollevata di difetto di legittimazione attiva è fondata e tanto preclude l'esame di ogni altra domanda ed eccezione che deve ragionevolmente ritenersi assorbita dal tenore della presente pronuncia.

Quanto alle spese di giudizio, posto che "la compensazione delle spese di lite non si può fondare su generici motivi di opportunità, in quanto l'articolo 92 consente la compensazione delle spese processuali se ricorrono "gravi ed eccezionali ragioni, esplicitamente indicate nella motivazione"" (v. sentenza Tribunale di Cassino 07/05/2013, n. 396/2013) e, come tale, deve trovare riferimento in particolari e specifiche circostanze o aspetti della controversia decisa (Cass. Civ. 26987/2011), va richiamato e integralmente confermato in questa sede, l'orientamento più volte espresso da questo Tribunale, perfettamente applicabile al caso di specie, nella parte in cui ritiene "opportuno disporre la compensazione per la natura della controversia, i rapporti di parentela acclarati, la necessità di non esasperare la situazione... anche in un'ottica di contemperamento di ulteriori, potenziali spinte conflittuali" (v. sentenza del 15/02/2016, n. 217). Tanto, tenuto conto della recente pronuncia del Giudice delle Leggi con sentenza n. 77 del 19.04.2018, con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 92, comma 2, c.p.c., nella parte in cui non prevede che il giudice possa non di meno compensare le spese tra le parti, parzialmente o per intero, anche qualora sussistano altre analoghe gravi ed eccezionali ragioni, oltre quelle nominativamente indicate nell'art. 92 c.p.c..

P.Q.M.

Il Giudice Unico del Tribunale di Cassino, in persona del GOT, dr. Vincenza Ovallesco, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da P. arch. L. nei confronti del CONDOMINIO VIA F. 44 , in persona del legale rapp.te p.-t., ogni altra istanza, deduzione, eccezione disattesa, così provvede:

a) dichiara il difetto di legittimazione attiva dell'attore;

b) compensa integralmente tra le parti le spese del presente giudizio.

Così deciso in Cassino, il 7 gennaio 2021. Depositata in Cancelleria il 8 gennaio 2021.