



TRIBUNALE DI ISERNIA

Verbale di udienza

All'udienza del 06/02/2019 davanti all'avv. Francesco Morigine, Giudice onorario, è stata chiamata la causa iscritta al **RG n. 2192/2012**

L'Avv. R contesta integralmente le avverse note conclusionali.

Nello specifico, fa rilevare come il richiamato art. 1137 c.c. non sia operante nella fattispecie poiché non si è domandata la annullabilità delle delibere bensì la nullità delle stesse, con conseguente legittimazione ad impugnare anche dei "non condomini", né vi è stata contestazione di controparte in merito alla prospettazione della cause di impugnazione come vizi di nullità.

Consegue ulteriormente come i termini entro i quali proporre l'impugnazione non sono quelli dell'art. 1137 c.c. ma quelli relativi all'azione di nullità, aspetto comunque non sollevato ex adverso.

Si richiama comunque, in argomento, quanto già scritto nelle note conclusionali di questa difesa, anche per tutto quanto scritto sugli argomenti che non vengono affrontati nel presente verbale.

Infine, risulta doveroso osservare come le avverse argomentazioni in tema della "proprietà dell'area occlusa dalla apposizione della sbarra", che sancirebbero l'avversa proprietà, siano inammissibili perché tardive in quanto formulate per la prima volta nelle note conclusionali ed, altresì, infondata essendovi prova documentale che attesta l'aliena proprietà, senza che controparte, in omaggio al riparto probatorio di cui all'art. 2697 c.c., abbia dimostrato di averne acquisito la proprietà dovendo essa provare i fatti modificativi o estintivi dell'avvenuta dimostrazione della proprietà di terzi da parte dei ricorrenti; né, controparte ha giammai contestato la legittimazione dei ricorrenti a far valere l'altrui proprietà della zona di terreno in questione.

Per tutto quanto fin qui esplicitato, si chiede l'accoglimento del ricorso con le conseguenze di legge.



L'avv. G , per il Condominio “ ’, discute la causa riportandosi integralmente alle proprie note conclusionali ed impugnando integralmente quanto ex adverso dedotto ed eccepito sia nelle note conclusionali avversarie sia nel presente verbale.

Si fa rilevare che il contratto prodotto da controparte non è utile a dimostrare la proprietà aliena e comunque nel presente giudizio non si verte in materia di azione di rivendica della proprietà

L'Avv. R impugna quanto ex adverso dedotto facendo però rilevare come l'odierna eccezione di cui agli ultimi tre righe scritte dal collega, concretizzi una duplice eccezione inammissibile perché formulata per la prima volta nel presente verbale. Correlativamente, si chiede anche di tener conto delle eccezioni inammissibili proposte dal collega ai fini della regolamentazione delle spese e competenze.

Soltanto per scrupolo difensivo, senza accettare il contraddittorio, si fa presente come l'atto di vendita versato nel fascicolo dei ricorrenti non sia mai stato contestato dal condominio anche per quanto attiene il relativo contenuto.

Pertanto, insiste nelle proprie richieste.

L'avv. G fa rilevare l'infondatezza delle predette eccezioni di controparte, trattandosi peraltro, ciò di cui si contesta l'inammissibilità, di mere difese su quanto affermato da controparte; insiste nelle proprie richieste ed eccezioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni riportandosi alle difese in atti e discutono la causa.

Il Giudice,

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto, pronuncia la seguente sentenza:

REPUBBLICA ITALIANA



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Isernia, Sezione Civile,

in composizione monocratica nella persona dell'avv. Francesco Morigine,
giudice onorario, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, rubricata al numero di ruolo **2192/2012**

promossa da

DITTA “ , (P.Iva), in persona del
legale rappresentante pro tempore,

G **SRL (P.Iva**), in persona del legale
rappresentante pro tempore,

C (P.Iva), in persona del
legale rappresentante pro tempore,

ARCH. (c.f.:)

tutti rappresentati e difesa dagli avv. e R

contro

CONDOMINIO , in persona del legale rappresentante pro
tempore, rappresentata e difesa dall'avv. G

FATTO E DIRITTO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. depositato il 16.11.2012 “

hanno hanno impugnato le
delibere dell'assemblea del Condominio “ , sito in Isernia alla Via
, del 04.11.2000 del 19.04.2001, nella parte in cui con le
stesse si deliberava di installare, al fine di preservare l'area-parcheggio del
fabbricato dall'intrusione di terzi estranei, una sbarra di accesso al cortile
condominiale, la delibera del 19.10.2012 laddove, deliberava di tenere



chiusa la sbarra di accesso al cortile condominiale 24 ore su 24, 365 giorni l'anno e 366 per gli anni bisestili, praticamente in via continuativa e perenne. A fondamento della domanda i ricorrenti hanno dedotto che le delibere impugnate, riducendo la fruibilità dell'area antistante le attività commerciali e professionali svolte, hanno determinato una ingiusta compressione dei diritti d'uso. Sempre nel ricorso introduttivo gli attori hanno dedotto che l'area su cui è stata apposta la sbarra è di proprietà altrui.

Il condominio, costituitosi in giudizio, ha dedotto la carenza di legittimazione attiva di alcuni degli attori, conduttori e non proprietari di beni, la decadenza dal diritto ad impugnare le delibere e la legittimità delle delibere stesse deducendo che l'assemblea ha appunto il potere di disciplinare l'uso delle cose comuni chiedendo il rigetto della domanda.

La causa è stata istruita con prove orali e, all'udienza del 6 febbraio 2019, dopo la precisazione delle conclusioni e la discussione orale, viene decisa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della sentenza.

Occorre preliminarmente evidenziare che parte attrice deduce l'altruità dell'area su cui è stata apposta la sbarra senza però farne derivare alcuna domanda. Non occorre quindi alcuna pronuncia sullo specifico punto.

Nel merito della domanda occorre accertare se compete al condominio il potere di regolamentare l'uso della cosa comune fino al punto di limitare le modalità di accesso, comprimendo dunque i diritti rivendicati dalle parti.

In giurisprudenza di legittimità è stato reiteratamente affermato il principio secondo il quale *“la delibera assembleare, con la quale sia stata disposta la chiusura di un'area di accesso al fabbricato condominiale con un cancello o con un sbarra comandati elettricamente e con consegna del congegno di apertura e di chiusura ai proprietari delle singole unità immobiliari, rientra nei poteri dell'assemblea dei condomini, attenendo all'uso della cosa comune ed alla sua regolamentazione, senza sopprimere o limitare le facoltà di godimento dei condomini e non incorre, pertanto, nel divieto*



stabilito dall'art. 1120, comma 2°, c.c. per le innovazioni pregiudizievoli delle facoltà di godimento dei condomini, non incidendo sull'essenza del bene comune, né alterandone la funzione o la destinazione" (Cass. civ. Sez. II, 29/08/1992, n. 9999 contenente un espresso riferimento alla sentenza n. 7023 del 28.11.1986).

Del resto l'art 1120 u.c. c.p.c. vieta le innovazioni che rendano *talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino*. Nella fattispecie non viene vietato l'uso in termini assoluti dell'area antistante le attività degli attori, ma viene soltanto regolamentata la modalità di accesso: il cortile non è aperto a tutti, ma soltanto a coloro che hanno diritto all'accesso.

Non è contestato che ciascuno degli utenti delle attività commerciali insistenti sulle aree condominiali (ed a maggior ragione ciascuno dei condomini) ha la possibilità di accedere alle aree comuni tramite un passaggio pedonale. Altrettanto non è contestata la possibilità, anche da parte degli attori, di aprire la sbarra oggetto di controversia. C'è da aggiungere che le circostanze indicate sono da ritenersi provate per effetto della mancata contestazione, ma emergono anche dalle prove orali (la cui validità è stata tempestivamente contestata per violazione dell'art. 246 c.p.c.).

Ne consegue che, aprendo la sbarra, gli attori hanno libero accesso all'area comune. La clientela diretta alle attività svolte nei locali (di proprietà ovvero condotti in locazione) dei convenuti hanno a disposizione un citofono attraverso il quale chiedere l'apertura della sbarra. Non si è, dunque, in presenza un divieto di uso, ma di una regolamentazione delle modalità di utilizzo. Si è detto della giurisprudenza di legittimità che consente al condominio di introdurre la regolamentazione. La valutazione operata dalla suprema Corte appare a questo giudice coerente con l'ordinamento, e non vi è ragione per cui discostarsene.

Deve essere dunque riconosciuta la validità delle delibere impugnate.

In applicazione del principio della ragione più liquida, desumibile dagli artt.



24 e 111 Cost., (Cass. civ. Sez. V Sent., 11/05/2018, n. 11458, rv. 648510-01: *“la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre, imponendosi, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica e sostituisca il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare ai sensi dell'art. 276 c.p.c.”*) le altre questioni sono assorbite dal rigetto della domanda principale.

La domanda di parte attrice deve essere, pertanto, rigettata.

Ne deriva, a mente dell'art. 92 c.p.c., la soccombenza nelle spese. Osservato che il DM 55/2014 stabilisce che le cause di valore indeterminabile si considerano di valore non inferiore ad € 26.000,00, i compensi possono essere liquidati in € 4.835,00 in applicazione dei valori medi previsti dalla tabella allegata al DM 55/2014 per le cause di valore compreso tra € 5.200,00 ed € 26.000.00.

PQM

Il Tribunale di Isernia, in composizione monocratica, in persona dell'avv. Francesco Morigine, giudice onorario, definitivamente pronunciando nella causa promossa da “

contro

CONDOMINIO , iscritta al RG 2192/2012

rigetta la domanda e

condanna gli attori,

, in

solido tra loro alla rifusione delle spese di lite che liquida in € 4.835,00 per compensi oltre alle spese generali nella misura del 15%, ed accessori.

Così deciso in Isernia, il 6 febbraio 2019

Il Giudice onorario

avv. Francesco Morigine

