

Trib. Roma 9 marzo 2021 n. 4113

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attore esponeva quanto segue: 1- che, nel predisporre il regolamento di condominio, la società costruttrice (...) srl aveva, all'art. 35, convenuto di essere esonerata dalla contribuzione alle spese per i beni comuni per quanto riguardava le unità immobiliari invendute o inutilizzate, 2- che detto esonero era illegittimo ed eccessivamente oneroso per gli altri condomini 'tra i quali soli avviene la ripartizione delle spese condominiali' senza che la beneficiata si sia attivata per la vendita delle unità immobiliari residue, 3- che il regolamento era di tipo contrattuale in quanto predisposto dalla venditrice ed approvato dai singoli acquirenti donde assoggettato alle norme in tema di validità dei contratti e, 4- che la clausola era affetta da nullità in quanto sottoponeva l'alienazione di un diritto/assunzione di un obbligo ad una condizione meramente potestativa. Ciò premesso chiedeva che fosse dichiarata la nullità/invalidità, inefficacia dell'art. 35 del regolamento condominiale.

Si costituiva la società convenuta affermando l'assenza di pregiudizi in capo ai condomini e a chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

Precisate le conclusioni, all'esito del giudizio le parti concludevano come da verbale e, all'udienza a trattazione scritta del 2-12-2020, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

Deve essere affrontata preliminarmente la questione della legittimazione in astratto dell'attore, costituitosi a mezzo di procura conferita dall'amministratore, a promuovere il giudizio.

La legittimazione *ad causam* si risolve invero nella titolarità del potere o del dovere di promuovere o di subire un giudizio in ordine al rapporto sostanziale dedotto indipendentemente dalla questione dell'effettiva titolarità dal lato attivo o passivo del rapporto controverso e costituisce, quindi, un presupposto processuale per conseguire dal giudice la trattazione del merito della causa con la conseguenza che il difetto di essa preclude alla parte la possibilità di pretendere che il giudice proceda all'esame del merito della controversia (Cass. 16878/05, Cass. 6935/03 e Cass. 13631/01).

Di conseguenza il difetto di legittimazione attiva (rilevabile d'ufficio) sussiste quando l'attore non risulti essere il soggetto che, secondo la legge che regola il rapporto dedotto in giudizio, può esercitare l'azione ed attiene, appunto, alla verifica, secondo la prospettazione dell'attore (che si assume veritiera), della regolarità formale del contraddittorio, mentre l'effettiva titolarità attiva del rapporto controverso attiene al merito e non può essere rilevata d'ufficio (Cass. 6935/03).

Oggetto di esame non è la verifica della titolarità attiva in concreto di parte attrice ma solo della titolarità in astratto del Condominio di evocare in giudizio un condòmino sulla base della prospettazione dei fatti come dallo stesso allegati.

Nel caso in esame la stessa prospettazione attorea, in particolare laddove il Condominio (costituitosi con procura conferita dall'amministratore e non con procure speciali conferite dai singoli

condomini) afferma: 1- che il regolamento (depositato il 15-3-2010 presso il notaio (...) di Roma) è stato predisposto direttamente dal costruttore-venditore, 2- che è stato *approvato dai singoli acquirenti-condomini* (quindi dai soli partecipanti all'ente di gestione e non dall'organizzazione condominiale, in sé non titolare di alcun diritto sui beni comuni) e, 3- che *la clausola contestata è divenuta eccessivamente onerosa per gli altri condomini* (non quindi per il Condominio), induce a ritenere, considerato altresì che parte convenuta afferma 'l'assenza di pregiudizi per i condomini' e non per l'ente di gestione, che la domanda sia stata avanzata da un soggetto che non assume di essere stato parte del contratto (il regolamento di natura negoziale), secondo la legge che regola il rapporto dedotto in giudizio, e che non afferma di essere, quindi, titolare del diritto di vedere ripartiti gli oneri anche in capo alla convenuta (spettante invece ai singoli condomini); diritto del quale ne viene invocata tutela giudiziale previa declaratoria di nullità di una clausola.

Donde la mancanza, sulla base delle stessa prospettazione dei fatti offerta da parte attrice, della necessaria coincidenza tra il soggetto che fa valere il diritto ed il soggetto che tale diritto può far valere in giudizio sulla base della legge che regola il rapporto negoziale dedotto (cioè le parti del contratto o gli aventi causa delle stesse).

Mette conto di evidenziare ulteriormente che, per conseguire una pronuncia di nullità valida 'erga omnes', sarebbe stato peraltro necessario avanzare la domanda nei confronti di tutti i condomini, parti del contratto e litisconsorti necessari, in quanto da domanda di accertamento della nullità della clausola non è stato richiesto *incidenter tantum con effetti limitati al presente giudizio* ma in via principale.

Alla soccombenza segue la condanna dell'attore alla refusione delle spese di lite in favore della convenuta.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ulteriore eccezione ed istanza assorbita, dichiara inammissibile la domanda avanzata da parte attrice.

Condanna l'attore a rifondere, in favore della convenuta, le spese di lite che si liquidano in complessivi €3900,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 8.3.2021

il Giudice Unico

dott. Roberto Ghiron.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com