

Tribunale di Civitavecchia
sentenza 28 gennaio 2022, n. 131

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CIVITAVECCHIA

Il Tribunale, nella persona del Gop dott.ssa Antonella Soro ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. (omissis) promossa da:

Condominio (omissis) di (omissis), località (omissis) in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in (omissis) presso lo studio dell'Avv. (omissis) che lo rappresenta e difende per procura in calce al ricorso introduttivo

RICORRENTE

contro

(omissis) + ALTRI

RESISTENTI CONTUMACI

FATTO E DIRITTO

Il Condominio (omissis), facente parte del complesso residenziale denominato (omissis), corrente in (omissis), località (omissis), in (omissis), adiva l'intestato Tribunale per sentir accertare e dichiarare che la ripartizione delle spese sui beni comuni di cui all'art. 9 del Regolamento e relativa tabella B non rispondeva alla normativa vigente, chiedendo la modifica dell'art. 9 del regolamento e l'applicazione del riparto ai sensi degli art. 1123 c.c. secondo e terzo comma e 1124 c.c.; chiedeva altresì di essere autorizzato alla trascrizione della modifica del regolamento presso il Pubblico Registro Immobiliare.

A fondamento del ricorso esponeva che il Condominio, edificato intorno agli anni 1977-1978 dalla Società (omissis) S.r.l., disponeva di un regolamento condominiale di natura contrattuale, depositato in data 29.5.1978, con allegate tabelle A e B, quest'ultima per la ripartizione delle spese di manutenzione, illuminazione e pulizia delle scale, androne, piano interrato e spazi comuni (art. 9). Da alcuni anni l'amministratrice subiva continue eccezioni dei condomini sulla congruità del riparto come verificatosi con l'approvazione, nell'assemblea dell'8.07.2018, della messa in sicurezza delle scale di accesso al portone d'ingresso e del corpo scale essendo stata la ripartizione delle spese posta anche a carico dei proprietari dei box e degli appartamenti a piano terra.

In conseguenza di tali rimostranze l'assemblea in seconda convocazione del 7.09.2018 deliberava di intraprendere l'azione giudiziaria di modifica dell'art. 9 del regolamento.

Autorizzata la notifica ai sensi dell'art. 151 c.p.c. visto l'elevato numero di unità abitative, in assenza di costituzione dei condomini, all'udienza del 12.5.2021 la causa veniva trattenuta in decisione.

Occorre preliminarmente vagliare se il Condominio in persona del legale rappresentante sia legittimato attivo a promuovere la presente azione di modifica del regolamento condominiale di natura contrattuale.

Il regolamento di Condominio cosiddetto "contrattuale, si configura come un contratto plurilaterale, avente pluralità di parti e scopo comune; ne consegue che l'azione di nullità del regolamento medesimo è esperibile non nei confronti del Condominio (e quindi dell'amministratore), il quale è carente di legittimazione in ordine ad una siffatta domanda, ma da uno o più condomini nei confronti di tutti gli altri, in situazione di litisconsorzio necessario (Cassazione civile sez. VI, 10/03/2021, n.6656).

Anche nella fattispecie è ravvisabile una carenza di legittimazione attiva del Condominio ad agire per la modifica dei criteri di ripartizione delle spese (art. 9) dovendo l'azione essere proposta dai singoli condomini interessati secondo quanto previsto dall'art. 1138 secondo comma c.c. ai sensi del quale "ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente". La legittimazione ad agire non può che essere dei condomini aventi un interesse diretto alla modifica, da dimostrare in giudizio, con il litisconsorzio necessario degli altri condomini trattandosi di regolamento di natura contrattuale modificabile all'unanimità.

Deve pertanto essere dichiarata la carenza di legittimazione attiva alla presente azione del condominio istante.

Nulla sulle spese in considerazione della contumacia dei resistenti.

P.Q.M.

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

Dichiara la carenza di legittimazione ad agire del Condominio (omissis) di (omissis) , località (omissis);

Nulla sulle spese.

Civitavecchia, 28 gennaio 2022

Il Gop

dott.ssa Antonella Soro