

GIURISPRUDENZA

Data udienza 24 gennaio 2024

Integrale

Sono valide le delibere condominiali che stabiliscono una maggiorazione delle spese di gestione e manutenzione, in ragione della destinazione d'uso

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

Nella persona del Giudice Unico dott. Fabrizio Sanchioni, ha emesso, la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al R.G.N. 54507/2022

TRA

(...) rappresentato e difeso, per procura in atti, dall'Avv. (...), effettivamente domiciliato presso il suo studio in (...) alla (...);

-Attore-

E

(...) in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso, per procura a margine dell'atto di costituzione e risposta, dall'Avv. (...) e dall'Avv. (...)

elettivamente domiciliato nel loro studio in (...);

- Convenuto-

Oggetto: (...), impugnativa delibera assembleare

Conclusioni: per l'attore come da atto di citazione, per il convenuto come da conclusioni dell'udienza del (...).

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, regolarmente notificato, (...) ha convenuto in giudizio il (...) per sentir accogliere le seguenti conclusioni: "dichiarare la illegittimità della deliberazione in disamina per i motivi e le causali di cui in narrativa che si abbiano qui per riportati e trascritti disponendo per l'effetto il suo annullamento ed adottando ogni provvedimento consequenziale e correlato con le richieste ed istanze di cui sopra con il favore sempre e comunque delle spese e competenze onorarie del presente giudizio e di quelle che dovranno essere sostenute per i procedimenti di mediazione in itinere". Si costituiva in giudizio il (...) convenuto contestando in fatto ed in diritto la domanda attrice e chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "conclude per il rigetto delle domande proposte dal condomino (...) perché infondate in fatto ed in diritto e comunque non provate e per la sua condanna al pagamento delle spese e dei compensi di lite. Con riserva di ulteriormente dedurre, argomentare e provare, nonché di depositare altra documentazione, nei termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c. di cui sin d'ora si chiede la concessione". La causa veniva istruita, venivano depositate le memorie ex art. 183 comma VI n. 2 c.p.c. e la documentazione, veniva ammessa la prova testimoniale del convenuto con ordinanza del (...) e fissatone l'espletamento all'udienza del (...), l'attore depositava il (...) "istanza di revoca della prova

testimoniale", che veniva rigettata con ordinanza del Data_5 . Il giorno successivo -(...) - l'attore depositava una seconda istanza, rubricata "di revoca del provvedimento di ammissione della prova istruttoria articolata ex adverso", che veniva ugualmente rigettata con ordinanza del (...). In data (...), il (...) depositava ennesima istanza, rubricata "di riforma del provvedimento di ammissione dei mezzi istruttori" che veniva rigettata con ordinanza del (...), tali istanze erano tese alla non ammissione dei testi di parte attrice, ogni volta con una nuova motivazione e mai è stata richiesta in tali istanze l'ammissione dei testi di parte attrice, non ammessi. Si passava pertanto alla escussione dei testi ammessi all'udienza del (...) . Al termine di detta udienza e dopo che i testi ammessi erano stati escussi l'Avv. (...) dichiarava di aver (autonomamente) citato propri testi (non ammessi) e rilevava di aver depositato la citazione degli stessi telematicamente nella giornata precedente all'udienza e chiedeva rinvio per ascoltare i propri testi. Il Giudice rilevava che i testi non si erano inoltre presentati senza giustificato motivo e che nella propria ordinanza di ammissione delle prove il sottoscritto giudice non aveva ammesso le prove testimoniali di parte attrice ma solo di quella convenuta e la difesa della parte attrice, che pur aveva impugnato e contestato per ben tre volte tale ordinanza mai aveva richiesto la riforma della stessa e l'ammissione dei propri testi e che pertanto non potevano ritenersi ammissibili. Il Giudice pertanto, avendo sentito i testi di parte attrice, che erano stati ammessi, ed alla luce della documentazione in atti, ritenendo che, per i risultati raggiunti, la causa fosse matura per la decisione senza l'acquisizione di altri elementi, risultando l'ammissione di ulteriori mezzi di prova superflua, rinviava la causa al (...) ore 09.30 per la precisazione delle conclusioni, di fatto chiudendo la fase istruttoria ed aprendo contestualmente la fase decisoria. In tale udienza ex art. 127 ter cpc, la parte attrice non precisava le conclusioni ma ribadiva argomenti già illustrati nelle precedenti

istanze di reclamo ai provvedimenti del Giudice già esaminati e rigettati ed insisteva nella richiesta di escussione di testi non ammessi. Il Giudice rigettava la domanda di parte attrice di modifica dell'ordinanza del (...), formulata dalla stessa parte nel verbale di causa telematico relativo alla udienza di precisazione delle conclusioni, in quanto, come già ben specificato, nella propria ordinanza di ammissione delle prove del (...), non ha ammesso le prove testimoniali di parte attrice ma solo di quella convenuta e la difesa della parte attrice, che pur ha impugnato e contestato per ben tre volte tale ordinanza, mai ha richiesto la riforma della stessa in relazione all'ammissione dei propri testi che pertanto, non essendo stati ammessi, non potevano essere escussi.

Nonostante la mancata ammissione delle prove per testi richieste dalla parte attrice, il legale della stessa ha autonomamente, propria sponte e senza che la prova per testi fosse stata ammessa, notificava ai propri testimoni di presentarsi in udienza per rendere la testimonianza non ammessa. Come più volte statuito dalla Suprema Corte di Cassazione, spetta al giudice di merito, in via esclusiva, il compito di individuare le fonti del proprio convincimento, di assumere e valutare le prove, di controllarne l'attendibilità e la concludenza, di scegliere, fra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad esse sottesi, dando, così, liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova (cfr., ex pluribus, Cass. n. 828 e n. 2272 del 2007). In questo potere discrezionale rientra la facoltà di escludere la rilevanza di una prova mediante un giudizio che può essere anche implicito, cioè risultante dal tenore della motivazione, non essendo il giudice obbligato ad esplicitare per ogni mezzo istruttorio le ragioni per cui egli lo ritenga irrilevante, ovvero, più in generale, ad enunciare specificamente che la controversia può essere decisa senza l'assunzione dei mezzi di prova richiesti dalle parti oppure in base a quelli già assunti e senza necessità di ulteriori acquisizioni (cfr. Cass. n. 2404 del 2000; n. 9942 del 1998). L'ammissibilità di altri testi era già stata vagliata e rigettata e la causa era stata rinviata per le conclusioni in quanto, come detto, il Giudice avendo sentito i testi di parte attrice, che erano stati ammessi, ed alla luce della documentazione in atti, aveva ritenuto che, per i risultati raggiunti, la causa fosse matura per la decisione senza l'acquisizione di altri elementi, risultando l'ammissione di ulteriori mezzi di prova superflua. Si rileva infine che l'attore non ha precisato le conclusioni con le note scritte di udienza pertanto le sue conclusioni restano quelle precisate a pag. 6 dell'atto di citazione. La parte convenuta precisava invece le proprie conclusioni. Il Giudice pertanto ritenendo la causa matura per la decisione la tratteneva in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.c. (nella formulazione antecedente alla riforma (...)) e concedeva alle parti i termini di legge gg. 60 + 20. Le parti depositavano le proprie comparse conclusionali e memorie e la causa veniva decisa con il presente atto. La domanda di parte attrice è infondata e deve essere respinta. Infatti in primo luogo si rileva che, come da circostanze non contestate, e come si evince dalla documentazione in atti, che l'appartamento dell'attore ha quattro camere matrimoniali per 8 posti letto, e che in detto appartamento viene esercitata attività ricettiva di erogazione di servizi per l'ospitalità - "bed and breakfast" (struttura che dà la possibilità ad un turista di

trovare sistemazione per la notte con o senza la fornitura di assistenza e/o servizi) dal conduttore (...) sotto la denominazione (...) , inoltre tale immobile, è occupato per gran parte dell'anno come risulta dalla documentazione rilevata da (...), in atti, depositata dalla parte convenuta nelle memoria ex art. 183, VI comma, n. 2, c.p.c. (si vedano i mesi di aprile, maggio e (...), nei quali la struttura è al completo - doc. 4). E' infine notorio ed evidente che un immobile destinato ad attività ricettizia sia frequentato da tanti e sempre diversi utilizzatori, con un utilizzo delle parti comuni e dell'ascensore, sicuramente maggiore di quello di un immobile ad uso abitazione privata, tanto che molti regolamenti di condominio vietano lo svolgimento di tali attività e numerosi sono i contenziosi relativi a tale problematica. Tale maggiore utilizzo ha comportato nel condominio convenuto sporcizia delle scale e dell'androne, ripetuti blocchi dell'ascensore ai piani in cui sono ubicate le unità immobiliari in questione, con conseguente forte aumento degli interventi manutentivi e delle relative spese, come risulta dalle numerose fatture in atti per la pulizia delle scale e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore: fatture della (...) - che ha la manutenzione dell'impianto ascensore condominiale - attestanti i frequenti interventi fuori contratto resi necessari negli ultimi anni ed ancora oggi a causa del blocco dell'impianto dovuto all'uso improprio (n. 15 fatture - doc. da 6 a 20) e preventivo e fattura delle opere di manutenzione straordinaria eseguite nel mese di (...) conseguenti alla forte usura dell'impianto ascensore (doc. 21 e 22). Lo stato di eccessiva e non normale sporcizia delle scale è stato inoltre confermato dal teste (...), terzo estraneo al condominio ed indifferente, il quale ha così depono: "dichiaro di essere titolare e amministratore della (...) ditta che ha l'appalto delle pulizie del condominio di (...) il mio dipendente, che pulisce due volte settimana, mi ha riferito di vedere molta gente per le scale e l'androne....specifico che i miei controlli avvengono per constatare la pulizia ed il decoro del condominio e non solo a seguito della pulizia effettuata dai dipendenti e nel corso dei miei accessi ho notato sacchetti di immondizia - umido nella scale e nell'androne ed una volta sono stato chiamato dall'amministratore per rimuovere sacchetti di immondizia nell'androne, i sacchetti erano soprattutto al secondo piano e che da lì partivano degli sgocciolamenti anche sulle scale fino al piano terra." Pertanto è provato che l'appartamento dell'attore, destinato ad un uso ricettizio, è causa di un intensificato uso dell'androne delle scale e dell'ascensore. Ciò detto, è evidente e non contestato il maggioritario indirizzo della Suprema Corte di Cassazione per la quale "...Si osserva poi che in linea generale l'obbligo di concorrere alle spese comuni in proporzione ai millesimi di proprietà prescinde dall'uso effettivo che il (...) faccia delle parti comuni dell'edificio, dovendosi far riferimento all'uso potenziale e non a quello effettivo. Di conseguenza deve pagare anche il condomino che non fa uso delle parti comuni (magari perché tiene l'unità immobiliare sfitta); al contrario, chi usa più intensamente il bene, non per questo può essere chiamato a una maggiore contribuzione, precisandosi che l'intensità dell'uso non deve però essere tale da annullare il pari diritto degli altri condomini. Pertanto l'assemblea non potrebbe imporre una maggiorazione ai titolari di B&B, ma tali decisioni non riguardano in modo specifico

il caso de quo in quanto, seppure le concrete modalità di utilizzazione non incidono sulla determinazione dei criteri legali di ripartizione delle spese, esiste però un'eccezione a questa regola generale, cioè la possibilità di accordarsi diversamente. Si tratta di quella "diversa convenzione" cui fa riferimento l'art. 1123, primo comma, c.c. - in buona sostanza al momento della formazione del regolamento contrattuale (da parte dell'originario unico proprietario come nello specifico caso in esame) è possibile prevedere una clausola che consenta di aumentare/diminuire le spese d'uso in ragione del più intenso e/o minore utilizzo concreto di determinate parti comuni. Così, ad esempio, può considerarsi una decurtazione nelle spese di pulizia scale per chi ha un immobile sfitto (magari con le utenze scollegate) oppure una maggiorazione in ragione della destinazione (ed esempio utilizzazione per studio medico o attività ricettive). Nel condominio in oggetto è vigente un regolamento contrattuale di condominio - depositato negli atti del notaio (...) (...) di (...) il (...), rep. n. 64238, rog. n. 17522, trascritto al I Ufficio Atti Pubblici di Roma il (...)5 ai n.ri 74239/42162, in atti, che all'art. 19 statuisce: "qualora gli appartamenti vengano destinati ad un uso consentito ma diverso da quello di abitazione, e per effetto di tale mutamento il condomino o i suoi aventi causa intensifichino l'uso dell'androne delle scale dell'ascensore, può con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, C.C. imporre una maggiorazione del contributo spese di gestione e di manutenzione dovuto a sensi del presente regolamento, per tali parti e servizi comuni". Pertanto nei casi in cui, come nel presente procedimento, vi sia un immobile destinato a B&B, e per effetto di tale destinazione il condomino o i suoi aventi causa intensifichino l'uso dell'androne delle scale dell'ascensore, come nel caso de quo, l'assemblea, con la maggioranza prevista dall'art. 1136 secondo comma, C.C. che recita: "Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio" può imporre una maggiorazione del contributo spese di gestione e di manutenzione dovuto a sensi del presente regolamento, per tali parti e servizi comuni. E questo ha lecitamente fatto l'assemblea nella delibera impugnata, con una maggioranza rappresentante 545,16 mm. del complessivo valore millesimale dell'edificio. L'attore contesta che il regolamento di condominio sia allo stesso inopponibile ma tale regolamento è invece opponibile alla parte attrice. Il regolamento contrattuale può imporre limiti alla proprietà individuale, con riguardo all'ipotesi di norme limitative del diritto di proprietà si pone il problema della loro opponibilità nei confronti dei terzi acquirenti a titolo particolare della proprietà stessa, relativamente al quale assume valenza centrale la trascrizione del regolamento. La trascrizione assolve alla funzione di portare a conoscenza dei terzi le norme che limitano il diritto di disposizione e di godimento del diritto di proprietà. Il regolamento contrattuale, per sua stessa natura, non è opponibile verso i terzi perché è un contratto e come tale vincola le sole parti stipulanti ciò implica che per rendere opponibile il regolamento ai terzi è necessaria la trascrizione nei pubblici registri immobiliari. Nel caso de quo il regolamento contrattuale è stato trascritto ed è opponibile alla parte attrice. La Cassazione con sentenza n. 2546 del (...), ha sostenuto che il regolamento di

condominio predisposto dal costruttore contenente vincoli su tutte le unità immobiliari dell'intero fabbricato, quando sia stato da questi trascritto nei registri immobiliari è opponibile non solo a coloro che acquistano le unità immobiliari da proprietari che abbiano accettato il regolamento, ma anche a coloro, che successivamente alla trascrizione, per la prima volta acquistino piani dell'edificio o loro porzioni direttamente dal costruttore anche in mancanza di una espressa previsione, in tal senso, nei singoli atti di acquisto. Ciò perché anche se questi ultimi non hanno partecipato all'approvazione del regolamento sono terzi rispetto ai quali opera ai fini dell'opponibilità dei vincoli suddetti, quale forma di pubblicità, la trascrizione nei pubblici registri. "Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni... (Cassazione, Sez. 2, Sent. n. 3749 del (...)). "Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizio delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca. Ne consegue che qualora il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere determinate attività (nella specie: divieto di adibire i locali del fabbricato condominiale ad esercizio di ristorante) non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o non immissione vietata a norma dell'art. 844 cod. civ., con le limitazioni ed i temperamenti in tale norma indicati, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori di quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condominio di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta "ex contractu" per il generale principio espresso dall'art. 1372 cod. civ.. (Cassazione sentenza n.49 del (...))8). "Il regolamento di un supercondominio, predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca. L'attribuzione in comproprietà di cose non ricomprese nell'art. 1117 c.c. avvenuta attraverso il predetto regolamento non costituisce un atto di liberalità, essendo tale regolamento idoneo a modificare gli effetti giuridici traslativi derivanti dal contratto di acquisto delle unità immobiliari comprese nel supercondominio." (Cassazione sent. n. 30246 del (...))9 - Cassazione sent. n.14898 del 2013). Con il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico

proprietario dell'intero edificio, ove sia stato accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, può essere attribuita la comproprietà di una o più cose, non incluse tra quelle elencate nell'art. 1117 cod. civ., a tutti i condomini o soltanto a quelli cui appartengono alcune determinate unità immobiliari; in tal caso colui al quale sia trasferita la proprietà di uno di tali immobili, diviene comproprietario della cosa in base al regolamento condominiale anche se di essa non vi sia alcun accenno nel titolo d'acquisto e tale qualità è opponibile a tutti coloro che acquistino successivamente le varie unità immobiliari. (Cass. Sez. 2, sent. n. 15794 del (...)0 e conformi Cass. n. 49 del 1992, Cass.n.395 del 1993; Cass. n. 3749 del 1999; Cass. n. 13164 del 2001) . Inoltre la parte attrice ha acquistato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava. Infine si rileva che la decisione dell'assemblea è conforme all'odg che al punto 6 all'o.d.g. indica testualmente: "Presenza di unità immobiliari adibite ad uso (...), con conseguente maggiore uso delle parti comuni.

Proposta di aumento della quota condominiale, in relazione alla particolare destinazione di detti immobili. Esame e relative decisioni in merito". La deliberazione opposta non è eccedente o di contenuto diverso rispetto all'ordine del giorno e/o in contrasto con l'odg. Dal detto odg è chiaro che l'assemblea è stata convocata per deliberare l'eventuale aumento della quota di spese afferenti quelle unità immobiliari adibite ad uso (...), con conseguente maggiore uso delle parti comuni e per un esame e relative decisioni in merito. L'assemblea pertanto dopo ampia discussione, esaminati i divieti posti dal regolamento condominiale ha preso una decisione relativa ai Bed & Breakfast decidendo di incaricare un legale per verificare se sia possibile la presenza di Bed & Breakfast nel condominio e considerato il maggiore uso delle parti comuni da parte dei Bed & Breakfast ha deliberato all'unanimità di applicare una maggiorazione del 30% della quota condominiale dovuta dai Bed & Breakfast; il tutto nel rispetto dell'od.g. e del regolamento condominiale. Assorbita ogni altra eccezione di merito. La domanda della parte attrice deve essere respinta.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, rigetta la domanda di parte attrice. Condanna la parte attrice, in favore del (...) convenuto, al pagamento della somma di Euro 5.000,00 per competenze ed onorari, oltre Iva, Cpa e spese generali come per legge, oltre successive occorrente.

Così deciso in Roma il 24 gennaio 2024.

Depositata in Cancelleria il 24 gennaio 2024.

Massima redazionale

Condominio negli edifici - Contributi e spese condominiali - Spese di gestione e manutenzione - Ripartizione tra i condomini - Utilizzo più intenso delle parti comuni dovuto alla presenza di un immobile destinato ad attività ricettiva - Maggiorazione del contributo al concorso nel pagamento delle spese - Legittimità - Fondamento - Fattispecie relativa ad unità immobiliare adibita a 'bed and breakfast'

di Federico Ciaccafava

In tema di condominio negli edifici, il principio secondo cui le concrete modalità di utilizzazione delle parti comuni non sono suscettibili di incidere sulla determinazione dei criteri legali di ripartizione delle spese, soffre un'eccezione, ben potendo i condomini, tramite la "diversa convenzione" richiamata dall'art. 1123, primo comma, cod. civ., prevedere una clausola del regolamento condominiale che consenta di aumentare e diminuire le spese d'uso in ragione del più intenso e/o minore utilizzo concreto di determinate parti comuni (Nel caso di specie, rigettando la domanda di annullamento proposta da un condomino, proprietario di un appartamento adibito ad attività di c.d. "bed and breakfast", il giudice adito ha ritenuto valida ed efficace la delibera assembleare che, applicando una disposizione contenuta nel trascritto regolamento condominiale di natura contrattuale, aveva, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., disposto di imporre all'attore una maggiorazione del contributo al pagamento delle spese di gestione e di manutenzione in ragione dell'intensificazione dell'uso dell'androne, delle scale e dell'ascensore del fabbricato indotta dalla costante frequenza dei diversi utilizzatori del predetto appartamento).