

N. 500414/2007 R.G.

SENTENZA N. 1023/2016
CRON: 3549/16
REP: 1529/16



Tribunale di Torre Annunziata

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il giudice monocratico del Tribunale di Torre Annunziata, dott.ssa Silvia Blasi, ha pronunciato

SENTENZA EX ART. 281 SEXIES C.P.C.

nel giudizio civile di primo grado iscritto al n. 500414/2007 R.G., vertente

TRA

A [] M []

A [] P []

elettivamente domiciliati in Torre del Greco, alla via [] 20, presso lo studio dell'avv. F [] M [] e rappresentati e difesi dall'avv. C [] M [], in virtù di procura a margine dell'atto di citazione.

ATTORI

E

CONDOMINIO [], Parco tasso fabb. B, Sorrento

elettivamente domiciliata in Sorrento, alla via degli Aranci 116, presso lo studio [] [], che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione-

CONVENUTO

E

I [] M [] G []

CONVENUTA CONTUMACE

E

INTERNICOLA MICHELE

INTERNICOLA MARIA ROSARIA

elettivamente domiciliati in Pozzuoli, alla via Artiano 7, presso lo studio degli avvocati Pasquale Di Francia e Fabio Internicola, che li rappresentano e difendono in virtù di procura a margine della comparsa di risposta.

CONVENUTI

E

P [] [] A

elettivamente domiciliati in Sorrento, alla via degli Aranci 116, presso lo studio dell'avv. M [] A [], che la rappresenta e difende in virtù di procura in calce alla comparsa di risposta.

CONVENUTA

E

C [] S []

elettivamente domiciliato in Gragnano, alla via Starza 29, presso lo studio degli avvocati M [] L [] e P [] C [], che lo rappresentano e difendono in virtù di procura a margine della comparsa di risposta.

IL CASO.it

CONVENUTO

E

R [] G [] O

elettivamente domiciliato in Sorrento, alla via Fuorimura 20/B, presso lo studio dell'avv. A [] R [] che lo rappresenta e difende in virtù di procura a margine della comparsa di risposta.

CONVENUTO

E

DE [] D []

S [] A []

R [] R [] G []

M [] M []

S [] O C [] A

P [] C [] O

C [] I [] O

B [] G []
 F [] U []
 Di [] M []
 E [] O []
 C [] G []
 S [] S []
 G [] V []
 F [] T []
 Q [] D []
 C [] R [] A
 G [] O C [] A

CONVENUTI CONTUMACI

Oggetto: impugnativa delibera assembleare

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato A [] M [] ed A [] P [] convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Torre Annunziata, sezione distaccata di Sorrento, il Condominio Parco Tasso, sito in Sorrento alla via degli Aranci 116, e I [] M [] G [], chiedendo che fosse dichiarata la nullità, l'invalidità o, in subordine, l'inopponibilità nei loro confronti della delibera assembleare intervenuta in data 2-4-2004 e della transazione intervenuta tra il Condominio e la Ioviero. Chiedevano, altresì, la condanna di I [] M [] G [] al pagamento, almeno *pro quota*, dell'indennità per illegittima occupazione dell'immobile sito in Sorrento, alla via degli Aranci, 116, piano terra dal 30.11.1995 al rilascio, nonché la condanna del Condominio convenuto al pagamento del medesimo importo.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, instando per il rigetto delle domande attoree e proponendo domanda riconvenzionale subordinata di compensazione degli importi eventualmente riconosciuti agli attori con gli importi da questi dovuti in favore della Ioviero a titolo di spettanze retributive e contributi previdenziali.

I [] M [] G [] non si costituiva in giudizio e veniva dichiarata contumace.

Assegnati alle parti i termini ex art. 183, co.VI, c.p.c., la causa, di natura documentale, veniva ritenuta matura per la decisione ed, all'udienza indicata in epigrafe, veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Con ordinanza del 1-10-2014 la causa veniva rimessa sul ruolo con ordine di integrazione del contraddittorio ex art. 102 c.p.c. nei confronti di tutti i condomini del Condominio Parco Tasso, sito in Sorrento alla via degli Aranci 116, con riferimento alla domanda di nullità del verbale di conciliazione.

Gli attori provvedevano, in ottemperanza al suddetto provvedimento, a notificare l'atto di citazione nei confronti dei litisconsorti necessari.

Si costituivano in giudizio Internicola Michele ed Internicola Maria, instando per il rigetto delle domande attoree, ovvero, in subordine, per la declaratoria di prescrizione del diritto al risarcimento dei danni maturati anteriormente al quinquennio rispetto alla data della domanda giudiziale e per la compensazione delle restanti somme con l'utilità comunque conseguita dagli attori in relazione all'accordo transattivo raggiunto.

Si costituiva, altresì, in giudizio C[] S[], eccependo l'infondatezza delle domande attoree e chiedendone il rigetto.

Si costituiva in giudizio P[] R[], eccependo l'incompetenza per materia del giudice adito, la decadenza del termine per l'impugnazione ex art. 1137 c.c. e chiedendo, in ogni caso, il rigetto delle domande attoree, ovvero, in subordine, la declaratoria di prescrizione del diritto al risarcimento dei danni maturati anteriormente al quinquennio rispetto alla data della domanda giudiziale e per la compensazione delle restanti somme con l'utilità comunque conseguita dagli attori in relazione all'accordo transattivo raggiunto.

Si costituiva, infine, R[] G[], eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva.

De M[] D[], S[] A[], R[] Gustavo, Ma[] M[], S[] C[], P[] C[], B[] G[], F[] U[], Di L[] M[], E[] O[], C[] G[], S[] S[], G[] V[], F[] Teresa, Q[] D[], C[] R[] e G[] C[] non si costituivano in giudizio e venivano dichiarati contumaci.

La causa è stata decisa all'odierna udienza, sulle conclusioni delle parti, all'esito della discussione orale ex art. 281 *sexies* c.p.c.

2. In via preliminare deve essere disattesa l'eccezione di incompetenza per materia formulata dal Condominio convenuto e da P[] R[].

All'uopo va premesso che "a seguito dell'istituzione del giudice unico di primo grado, la ripartizione delle funzioni tra le sezioni lavoro e le sezioni ordinarie del tribunale non implica l'insorgenza di una questione di competenza, attenendo piuttosto alla distribuzione degli affari giurisdizionali all'interno dello stesso ufficio; ne consegue che, ove il tribunale ordinario abbia impropriamente dichiarato la propria incompetenza per essere competente il giudice del lavoro presso lo stesso ufficio, è inammissibile il regolamento di competenza proposto avverso l'indicata pronuncia, poiché il tribunale avrebbe dovuto disporre soltanto il cambiamento del rito e la conseguente rimessione al capo dell'ufficio per la relativa assegnazione al giudice del lavoro" (Cass.20494/2009). Peraltro, nella specie, non si versa in tema di controversia assoggettata al rito del lavoro, atteso sebbene venga in rilievo un profilo di nullità di una conciliazione giudiziale avente natura novativa rispetto alle pretese fatte valere in giudizio. Infatti con la conciliazione *de qua* si è dato atto della cessazione del rapporto di lavoro intercorso tra le parti alla data del 31.12.1989 e si è costituito, in favore della Ioviero, un diritto di abitazione sull'immobile per cui è causa, dando vita ad un assetto di interessi incompatibile con le pretese inizialmente fatte valere dalle parti in giudizio.

Pertanto, argomentando *a contrario* rispetto al principio affermato da Cass. 6087/1991 – secondo cui "la controversia relativa ad una transazione intervenuta per comporre una lite in materia di lavoro, ove l'atto transattivo non abbia efficacia novativa del rapporto di lavoro sottostante, non può che essere assoggettata al rito delle controversie aventi ad oggetto tale rapporto, siccome relativa, in definitiva, sempre a quest'ultimo, non essendosene verificata l'estinzione per novazione" – la controversia rientra nell'ambito delle competenze del giudice ordinario ed è assoggettata al rito ordinario.

3. Sempre in via preliminare va dichiarato il difetto di legittimazione passiva in capo al convenuto R[] G[].

All'uopo va evidenziato che il convenuto ha provato, mediante produzione in giudizio dell'atto per notaio Francesco Dente del 11.4.2003 rep. N. 164522, racc. n. 1746, di aver acquistato un locale terraneo facente parte del Condominio Parco Tasso ed individuato al NCEU del Comune di Sorrento al foglio 3, particella 573, sub. 44.

All'art. 2 dell'atto di acquisto di R[] G[] è espressamente chiarito che i diritti di proprietà sulle parti comuni sono regolati dal regolamento di condominio trascritto il 22.8.1963. Orbene, all'art. 3 del predetto regolamento di condominio si prevede che gli appartamenti per i portieri sono comuni ai soli proprietari dei piani elevati. Deve, quindi,

escludersi la legittimazione passiva di R[] G[] nell'ambito del presente giudizio, poiché la delibera impugnata ha ad oggetto l'appartamento destinato al portiere, che per espressa previsione regolamentare non rientra tra le aree comuni ai proprietari dei locali terranei.

4. Ancora in via preliminare deve esaminarsi l'eccezione di inammissibilità per carenza di interesse formulata dal condominio convenuto.

Anche tale eccezione non può essere accolta, atteso che l'interesse ad agire va valutato non con riferimento all'obiettiva convenienza della pretesa fatta valere, ma avuto riguardo all'esistenza di una posizione giuridica soggettiva meritevole di tutela. Nella specie, non vi è dubbio che tale posizione debba ritenersi ravvisabile, costituendo un diritto di ciascun condomino agire a tutela del proprio diritto sulla cosa comune.

5. Nel merito, la domanda di declaratoria di nullità della delibera impugnata è infondata e non può trovare accoglimento.

All'uopo va premesso che gli attori hanno impugnato la delibera condominiale del 2-4-2004 con riferimento alla determinazione di cui al punto 1 dell'ordine del giorno, con cui risulta approvata con maggioranza di 533,89 millesimi la ipotesi transattiva della controversia con la Ioviero pendente dinanzi alla Corte d'Appello di Napoli. In particolare, l'assemblea ha approvato la concessione alla I[] del "diritto di abitazione a carattere strettamente personale, non cedibile, né inter vivos, né mortis causa" ed ha conferito mandato all'amministratore di contattare il legale del Condominio, onde provvedere alla conclusione della conciliazione giudiziale.

Orbene, ad avviso degli attori, nella specie la delibera del 2-4-2004 sarebbe nulla per violazione del disposto dell'art. 1108, co.III, c.c., nella parte in cui prevede che per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione –tra cui rientrano pacificamente gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul bene comune- occorra il consenso unanime di tutti i comproprietari.

In subordine, secondo la prospettazione degli attori, l'accordo conciliativo concluso dall'amministratore sarebbe loro inopponibile, poiché avrebbe efficacia esclusivamente nei confronti dei condomini che hanno manifestato volontà positiva alla conclusione dell'accordo transattivo nei termini di cui alla delibera del 2-4.2004.

All'uopo va premesso che "*ai sensi dell'art. 1108, comma terzo, cod. civ. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e, quindi, della totalità dei condomini - per gli atti di alienazione del fondo*

comune, o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e, in particolare, delle reciproche concessioni), fra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni" (Cass. 4258/2006; 821/2014).

Deve, tuttavia, evidenziarsi che i convenuti Internicola, [redacted] hanno contestato che la delibera impugnata contenesse un'autorizzazione all'amministratore a concludere una transazione avente ad oggetto la costituzione di un diritto reale di abitazione in capo a I [redacted] a G [redacted], dovendosi piuttosto considerare la concessione in godimento dell'immobile *de quo* come effettuata a titolo di comodato.

Orbene, nel verbale della delibera impugnata, al punto 1) dell'o.d.g.si legge "l'Assemblea, preso atto della controproposta avanzata dal legale della Sig.ra M [redacted] I [redacted] con lettera, fatta pervenire brevi manu all'amministratore, dopo esauriente discussione, delibera di accettare la controproposta, sostanzialmente in linea con quanto deliberato dall'assemblea nella riunione del 28.3.2003. Tutto ciò con la precisazione che l'immobile venga concesso a I [redacted] M [redacted] con diritto di abitazione a carattere strettamente personale, non cedibile, né *inter vivos*, né *mortis causa* (...)" All'esito della conciliazione, la Sig. I [redacted] dovrà provvedere alla volturazione a suo nome delle utenze ancora intestate al Condominio e relative all'appartamento in oggetto, ponendosi a suo carico il relativo adempimento tra le convenzioni della conciliazione a sottoscrivere".

Tali circostanze risultano tutte riportate nel verbale di conciliazione giudiziale del 1.7.2004 sottoscritto dinanzi alla Corte d'Appello di Napoli.

Ciò chiarito, per ciò che concerne la qualificazione giuridica in termini di diritto reale ovvero di diritto personale di godimento della situazione giuridica attribuita a I [redacted] M [redacted] G [redacted], va premesso che, secondo la giurisprudenza, "la differenza, dal punto di vista sostanziale e contenutistico, tra il diritto reale d'uso e il diritto personale di godimento è costituita dall'ampiezza ed illimitatezza del primo, in conformità al canone della tipicità dei diritti reali, rispetto alla multiforme possibilità di atteggiarsi del secondo che, in ragione del suo carattere obbligatorio, può essere diversamente regolato dalle parti nei suoi aspetti di sostanza e di contenuto (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito la quale - in relazione al conferimento di attrezzature sciistiche e di uso di terreni nell'ambito del

patrimonio di una società in fase di costituzione - aveva ritenuto che tale conferimento avesse il carattere di un diritto personale di godimento e non di un diritto reale di uso, in considerazione della stretta connessione tra l'uso dei terreni ed il mantenimento degli impianti sciistici in questione)" (Cass. 5034/2008)

Per altro verso, la giurisprudenza ritiene configurabile il comodato di una casa per consentire al comodatario di alloggiarvi per tutta la vita, senza che perciò debba ravvisarsi un contratto costitutivo di un diritto di abitazione, con conseguente necessità di forma scritta "ad substantiam" (Cass. 8548/2008). Nella pronuncia da ultimo citata, la Suprema Corte ha ribadito che i tre fondamentali requisiti del comodato sono la realtà, l'unilateralità, la gratuità ed ha chiarito che tale ultimo requisito sussiste anche laddove la cessione del diritto non sia riconducibile ad un atto di liberalità. Ed invero il negozio gratuito è sempre sorretto da un interesse patrimoniale, anche mediato, purché giuridicamente rilevante, con la conseguenza che la gratuità può ravvisarsi anche nel caso di specie, ove la concessione in godimento dell'immobile costituisce la contropartita della rinuncia da parte della loviero alle pretese avanzate nel corso del giudizio definito con sentenza n. 545/2000 del tribunale di Torre Annunziata, sez. lavoro, poi impugnata dinanzi alla Corte d'Appello di Napoli.

Ciò posto, deve richiamarsi la regola dettata dall'art. 1362 c.c., comma 2, che, in materia di interpretazione del negozio giuridico, richiede di tenere conto, nel ricostruire l'intenzione dell'autore della dichiarazione, del suo comportamento complessivo, sia antecedente che successivo all'atto, potendosi da essa inferire la rilevanza della circostanza che il dichiarante abbia preventivamente o successivamente, con un proprio atto di autodeterminazione, stabilito le regole ed i limiti del proprio operare. Ne consegue che il contenuto della delibera impugnata può essere valutato anche alla stregua del contenuto del verbale di conciliazione del 1.7.2004.

Orbene, nel verbale di conciliazione *de quo* si ribadisce che il diritto concesso a I M G è "strettamente personale" e si chiarisce altresì che è esclusa la possibilità di estensione del godimento a terzi, ivi compresi i familiari conviventi. Viene esclusa, dunque, la connotazione tipica del diritto reale di abitazione, consistente nell'esigenza di garantire la soddisfazione dei bisogni del titolare e dei suoi familiari.

Sotto un diverso profilo, come è noto, l'art. 1025, co.I, c.c. pone a carico del titolare del diritto di abitazione le spese per le riparazioni ordinarie ed il pagamento delle imposte. Nel caso di specie, nella delibera impugnata si pongono a carico della loviero esclusivamente

le spese per la voltura e l'utilizzo delle utenze presenti nell'appartamento, mentre non vi è alcun riferimento alle imposte. Nel verbale di conciliazione stipulato dall'amministratore in forza della delibera impugnata, oltre alle spese relative alle utenze sono poste a carico di I [] M [] G [] le spese per le riparazioni ordinarie, nonché "oneri e tributi per legge previsti a suo carico". Tale riferimento deve ritenersi unicamente correlato ai tributi dovuti in ragione dell'uso dell'immobile, e non anche a quelli correlati all'esistenza di un diritto reale, poiché la delibera con cui risulta approvato il contenuto della transazione, espressamente richiamata nel corpo del verbale, non contiene alcuno specifico riferimento in tal senso.

Dunque per un verso il contenuto del diritto conferito alla Ioviero è meno ampio rispetto a quello tipico del diritto di abitazione e, per altro verso, il riferimento del verbale di conciliazione alle spese per riparazioni ordinarie e agli oneri e tributi previsti dalla legge non vale di per sé ad affermare la natura reale del diritto.

Infine, sempre avendo riguardo al comportamento successivo delle parti, va evidenziato che i convenuti Internicola hanno offerto la prova –producendo copia di ispezione ipotecaria relativa alla persona di I [] M [] G []– che alla data del 4.3.2015 il verbale di conciliazione *de quo* non risultava trascritto, e ciò costituisce ulteriore indice della volontà delle parti di non costituire in capo alla Ioviero un diritto opponibile *erga omnes*.

In definitiva, alla stregua delle argomentazioni richiamate, deve ritenersi condivisibile la ricostruzione dei convenuti secondo cui la delibera impugnata si sia limitata a prevedere la costituzione, in favore di I [] M [] G [], di un diritto personale di godimento riconducibile allo schema tipico del contratto di comodato.

Pertanto, poiché la delibera impugnata non ha ad oggetto una transazione su diritti reali comuni, essa non deve ritenersi assoggettata alla necessità di consenso unanime dei condomini (Cass. 821/2014 cit.) , con la conseguenza che essa non può ritenersi affetta da nullità.

Le domande di parte attrice non possono, pertanto, trovare accoglimento.

Il rigetto delle domande attoree consente di ritenere assorbita la domanda riconvenzionale condizionata proposta dal Condominio convenuto.

6. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.



P.Q.M.

Il Tribunale di Torre Annunziata, sezione II definitivamente pronunciando sulla domanda proposta, ogni altra istanza, eccezione, deduzione disattese, così provvede:

- A) Dichiara la carenza di legittimazione passiva di R G .
- B) Rigetta le domande attoree.
- C) Condanna A M ed A P alla refusione, in favore del Condominio Parco Tasso, sito in Sorrento alla via degli Aranci 116, delle spese di lite, che liquida in euro 4.200,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CA.
- D) Condanna A M ed A P alla refusione, in favore di R G , delle spese di lite, che liquida in euro 2.000,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CA con distrazione in favore del procuratore antistatario.
- E) Condanna A M ed A P alla refusione, in favore di P R , delle spese di lite, che liquida in euro 2.800,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CA.
- F) Condanna A M ed A P alla refusione, in favore di Internicola Michele ed Internicola Maria Rosaria, delle spese di lite, che liquida in euro 2.800,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CA con distrazione in favore del procuratore antistatario.
- G) Condanna A M ed A P alla refusione, in favore di C , delle spese di lite, che liquida in euro 2.800,00 per compensi professionali, oltre spese generali, IVA e CA.

Torre Annunziata, 31.3.2016

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
DEPOSITO IN CANCELLERIA

U. 31-03-16
IL RESPONSABILE

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO

Madalena Argatti

Il giudice monocratico
dott.ssa Silvia Blasi