

N. R.G. 1379/2023



TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA

PRIMA SEZIONE CIVILE

Verbale telematico della causa n. R.G. 1379/2023

tra

O. D. e O. E

ATTORI

contro

CONDOMINIO

CONVENUTO

Oggi **5 aprile 2024** ad ore 9.00 innanzi al dott.ssa Emanuela Marti, G.O.P. sono comparsi:

per O. D. e O. E l'avv. PRETE LUIGI

per CONDOMINIO l'avv. B. E e L

P.

E' altresì presente ai fini della pratica forense la dott.ssa A D.

Si dà atto che il Giudice provvede a redigere personalmente il verbale mediante Consolle.

I procuratori delle parti si riportano agli atti, alle memorie ed alle note depositate ed insistono per le indicate e precisate conclusioni.

Il Giudice Istruttore invita le parti a discutere oralmente la causa ai sensi dell'art. 281 *sexies* cpc.

Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio.



Sentenza n. 763/2024 pubbl. il 05/04/2024

RG n. 1379/2023

Repert. n. 1099/2024 del 08/04/2024

Al termine della camera di consiglio il Giudice, dando atto che al rientro dalla camera di consiglio nessuno si è trattenuto per ascoltare la lettura della motivazione, dà lettura della sentenza, come da fogli di seguito allegati al presente verbale con esposizione delle ragioni di fatto e diritto della decisione.

Il Giudice

Dott. Emanuela Marti-G.O.P.-

Verbale aperto h9.00 chiuso h14.30





**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA**  
**SEZIONE PRIMA CIVILE**

Il Tribunale Ordinario di Padova, sezione prima civile, nella persona del Giudice Onorario, Avv. Emanuela Marti –G.O.P.- ha pronunciato ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c. la seguente:

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al n. **R.G.1379/2023** promossa da:

**G D** (Cod. Fisc. ) unitamente al  
suo procuratore **G E** (Cod. Fisc. )  
con il patrocinio dell'Avv. Luigi Prete, del Foro di Padova, elettivamente  
domiciliati presso lo studio dello stesso in Padova, Via Buzzaccarini n. 1/B

*ATTORI*

**CONTRO**

**CONDOMINIO** (c.f. ) sito in Via  
in persona dell'amministratore p.t. geom. **L S**  
, con il patrocinio delle Avv.te **L P** ed **E B**  
del Foro di Padova, elettivamente domiciliato presso lo studio delle stesse in  
, Via

*CONVENUTO*

Oggetto : condominio

Causa trattenuta a decisione all'udienza del 05.04.2024 sulle conclusioni così  
come depositate e da cui:

**Conclusioni di parte attrice:**

Nel Merito

- Dichiarare la nullità e/o l'annullamento e/o l'invalidità delle delibere



assembleari del CONDOMINIO del 10.11.2015, del 24.11.2016, del 21.11.2017, del 25.11.2020, del 21.12.2021 e del 3.11.2022, per le ragioni esposte agli atti; e per l'effetto

- ordinare al Condominio il ripristino dello status quo ante, ripristinando la destinazione d'uso che vi era prima dell'esecuzione delle opere di cui alle delibere assembleari impugnate; il tutto a carico di parte convenuta e con esclusione del deducente;

- condannare il Condominio al risarcimento del danno nell'importo di € 20.000,00= e/o quell'altra somma, maggiore o minore ritenuta di giustizia e/o ex art. 1126 c.c.

In via istruttoria

Si chiede, sia ammessa prova per testi sulle circostanze capitolate di cui in premessa all'atto di citazione del 21.02.23, che debbono ritenersi qui per ripetute e trascritte precedute dalla locuzione "Vero che ..."; nonché quelle capitolate nella memoria ex art. 183, 6° co., n.2 c.p.c. del 19.10.2023, che debbono ritenersi qui per ripetute e trascritte, con i testi ivi indicati, compresa la richiesta di CTU. Con i testi ivi indicati. Con opposizione all'ammissione delle avverse istanze istruttorie per le ragioni tutte di cui alla memoria ex art. 183, 6° co., n.3 c.p.c. del 13.11.2023.

In ogni caso

Con vittoria di spese e corrispettivi del giudizio, di patrocinio, con maggiorazione del 15% forfettario, IVA e CPA; nonché quanto pagato dai deducenti per il procedimento di mediazione per complessivi €. 2170,89 (doc. 29, 30, 31 allegati) e/o quell'altra somma ritenuta di giustizia; oltre alla fattura dell'Ing. F , per €. 1015,04= di cui al doc. 49) prodotto con la precisazione delle conclusioni essendosi formato in corso di causa.

### **Conclusioni di parte convenuta**

contrariis reiectis

- in via preliminare e di rito: accertato che la materia concerne la disciplina  
pagina 4 di 14



dell'uso di parti comuni, dichiarare l'incompetenza del Tribunale adito in favore del Giudice di Pace di Padova ex art art 7 c.p.c. comma 3 n.2;

- In via preliminare e di rito: accertata la costituzione in giudizio personalmente di D O , proprietario e condomino, dichiararsi il difetto di legittimazione attiva in capo alla sig.ra E O quale sua procuratrice e adottare ogni conseguente provvedimento;

- Nel merito: rigettarsi e/o dichiararsi inammissibili per decadenza dai termini ex art 1137 c.c., per tutto quanto esposto in parte narrativa, tutte le avverse domande attoree, in quanto totalmente destituite di fondamento e/o comunque non provate;

- In via subordinata: Nella denegata ipotesi in cui la domanda attorea dovesse apparire anche solo in parte fondata, e in particolare la domanda avente ad oggetto la rimozione dei lavori di miglioria eseguiti, limitare la condanna alla sola rimozione di quella parte dei lavori che hanno comportato la delimitazione anche se solo parziale dell'area cortilizia, escludendo comunque i lavori di pavimentazione e di rifacimento della ringhiera esterna trattandosi di opere pacificamente poste in essere a favore di tutto il Condominio.

- Sempre in via subordinata, nella denegata ipotesi in cui la domanda risarcitoria dovesse apparire anche solo in parte fondata, limitarsi la liquidazione del danno in favore dell'attore alla minor somma che dovesse mai essere provata in corso di causa;

- In via istruttoria: si insiste per l'accoglimento di tutte le istanze di prova già formulate nelle memorie istruttorie riversate in atti ex art. 186 comma VI nn. 2 e 3) e si insiste per il rigetto delle istanze istruttorie avversarie per tutti i motivi già dedotti nei predetti scritti difensivi.

Con vittoria di spese ed onorari di causa.

### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione del 21.02.2023, regolarmente notificato, O D unitamente al suo procuratore O E adiscono codesto Tribunale



asserendo che O D è proprietario di un'unità immobiliare e di un garage facente parte del Condominio sito in Via , nel quale esiste un'area cortilizia che è comune. Tale condominio risulta composto da una unità ad uso commerciale sita al piano terra, da due appartamenti ad uso abitativo al p.I ed altre due unità abitative al p.II e la maggioranza condominiale è rappresentata dai componenti di una stessa famiglia, fam. Z , che risulta proprietaria di tutto l'immobile tranne l'appartamento dell'attore, sia in qualità di singoli proprietari delle abitazioni e garage che come rappresentanti di una società immobiliare, Imm.re , proprietaria dell'attività commerciale concessa in locazione. Con la presente azione si intendono impugnare le delibere condominiali approvate in data 10.11.2015, 24.11.2016, 21.11.2017, 25.11.2020, 21.12.2021 e 03.11.2022 in quanto ritenute nulle perché nelle stesse sono stati decisi sia interventi manutentivi che gestionali riguardanti l'area cortilizia comune. E' stato, infatti, creato uno spazio ad uso esclusivo al piano terra, nell'area comune, per un utilizzo esclusivo di un condomino, proprietario del piano terra. Tale spazio è stato concesso in locazione ad un'attività commerciale, nella specie ristorante. Tutte le spese relative a tale operazione sono state addebitate ai condomini pro quota, sia le spese di rifacimento che quelle comprensive di innovazioni voluttuarie che non debbono ritenersi legittime, non sono state approvate con l'unanimità dei consensi. La condomina I. S sas si è appropriata di un bene comune, non consentendo ad altri pari uso ed in violazione dell'art.1117 ter c.c., dapprima è stata aperta una porta di comunicazione tra il piano terra e l'esterno, è stata poi recintata una parte dell'area comune ed è stata utilizzata per gli avventori del locale con posizionamento di tavolini e quanto necessario. E' stata mutata la destinazione d'uso di un'area comune senza quanto necessario da parte del condominio. Tutte le delibere sono state approvate con voto contrario dell'attore e con le stesse sono stati approvati: nelle delibere del 10.11.2015 e 24.11.2016 il rifacimento dell'area cortilizia, nelle delibere del 21.11.2017 e 25.11.2017 si autorizza alla proprietà bar l'apertura di una porta di comunicazione con l'esterno, e si autorizza l'utilizzazione dello stesso spazio



esterno, denominato "piazzetta", recintandolo e pertanto impedendone l'utilizzazione a tutti i condomini. Sono stati anche approvati lavori di sostituzione della ringhiera esterna e di spostamento dei campanelli per agevolare tale operazione. E' stata altresì concessa la possibilità ad un condomino di predisporre un box auto sulle parti comuni. Nella delibera del 25.11.2017 con successiva ratifica nella delibera del 21.12.2021 è stato dapprima previsto poi ratificato il contratto di locazione attraverso cui si concedeva all'attività commerciale l'utilizzazione dello spazio comune. Nella delibera del 03.11.2022 risultano approvate i bilanci con le spese per i lavori di utilizzazione degli spazi comuni. Tutte le delibere non sono state approvate con l'unanimità dei consensi, necessaria laddove si decida una modifica dell'uso comune in uso esclusivo di una porzione delle parti comuni o si debbano approvare lavori finalizzati ad un mutamento di destinazione d'uso di una porzione condominiale che da comune diventerebbe esclusiva, come è diventata, nonché la commercializzazione della porzione stessa per l'utilizzazione della quale è stato stipulato un contratto di locazione con il condominio. Tali delibere sono nulle per violazione dell'art. 1117 ter c.c.. Si chiede la sospensione delle stesse ed il ripristino ex art. 700 c.p.c dello status quo ante con la chiusura dell'accesso che porta dal ristorante al cortile comune ed eliminazione di ogni struttura limitativa per gli altri condomini del godimento dello spazio stesso. Da ciò le riportate conclusioni.

Con comparsa del 01.06.2023 si costituisce il Condominio contestando gli assunti attorei ed eccependo in primis il difetto di legittimazione attiva in capo ad E O essendo che l'attore O D ha esso stesso conferito mandato al procuratore costituito, costituendosi personalmente e sussistendo quindi un contrasto logico e normativo. Viene altresì eccepita l'incompetenza per materia del Giudice adito essendo che si tratta di materia di competenza del Giudice di Pace ex art. 7 co2 e 3 c.p.c., trattandosi di azione finalizzata alla censura di una concessione dell'utilizzo/conduzione di una parte dell'area cortilizia al gestore del bar, conduttore dell'immobile sito al p.t.. Si rileva che le delibere impugnate per asserita nullità sono tutte valide ed efficaci,



legittimamente adottate e che non hanno mai avuto come oggetto un cambio di destinazione d'uso dei luoghi. Con tali delibere, infatti, sono stati approvati lavori di miglioria ed abbellimento dell'area cortilizia e della recinzione condominiale che rientrano in lavori di ordinaria amministrazione e che sono stati adottati nel rispetto di quanto richiesto dalla normativa. Parimenti legittima l'approvazione della concessione in locazione di una parte comune, con una parziale delimitazione della parte cortilizia, trattandosi di locazione commerciale 6+6 per la cui deliberazione è richiesta la sola maggioranza semplice. Le delibere assembleari del 10.11.2015 e 24.11.2016 hanno avuto per oggetto lavori relativi alla pavimentazione dell'area cortilizia che versava in una situazione di degrado e fatiscenza e necessitava di un intervento di risanamento. Tali lavori sono stati regolarmente approvati ed hanno avuto esecuzione. Con delibera del 21.11.2017 è stato legittimamente approvato di autorizzare il gestore dell'attività commerciale del p.t. ad aprire una porta sull'area condominiale e di utilizzare la stessa. A tale delibera non è mai stata eseguita in quanto con successiva delibera del 21.12.2021 è stato previsto e ratificato il contratto locativo di uno spazio condominiale con contratto ad uso commerciale 6+6 che richiede un'approvazione a maggioranza, non l'unanimità. La delibera è stata adottata regolarmente, è valida ed efficace. L'apertura di una porta di comunicazione con l'esterno può essere validamente prevista in quanto si prevede una utilizzazione più intensa di un bene comune senza che gli altri condomini possano essere illegittimamente limitati. Non sussistono pregiudizi per la sicurezza del fabbricato né appare provata un'alterazione del decoro architettonico. Gli interventi sono stati migliorativi rispetto alla situazione quo ante. E' sempre stato rispettato l'art.1102 c.c. e non è stato alterato il rapporto di equilibrio fra tutti i comproprietari. Di talchè le precisate conclusioni.

In data 08.05.2023 si è conclusa con esito negativo la mediazione, condizione di procedibilità e lege.

Con Ordinanza del 30.07.2023 è stata rigettata l'istanza di sospensione e d'urgenza non ritenendovi sussistenti i presupposti di legge.



La causa ritenuta documentalmente istruita è trattenuta a decisione in data odierna.

La domanda attorea si ritiene parzialmente fondata.

In primis non si ritengono accoglibili le eccezioni preliminari avanzate da parte convenuta. Appare legittima la partecipazione in giudizio di O E che è titolata con procura speciale notarile sostanziale del 08.10.2020, volontariamente conferita da soggetto capace, che legittima la sua posizione e la stessa ha sottoscritto regolare procura depositata in atti. Non si ravvisano violazioni degli artt.75 e ss c.p.c..

Si rigetta l'eccezione di incompetenza per materia dell'intestato Tribunale. La causa de qua è una impugnazione di delibere condominiali di valore indeterminato ed è di competenza del Tribunale non potendosi annoverare nelle ipotesi di cui all'art. 7 c.p.c..

Con la presente azione parte attrice proprietaria di unità immobiliare facente parte del Condominio sito in , per una quota millesimale pari a 189,72, impugna le delibere condominiali adottate in data 10.11.2015, 24.11.2016, 21.11.2017, 25.11.2020, 22.11.2021 e 03.11.2022 in quanto vengono ritenute nulle perché con le stesse sono stati approvati interventi volti a sottrarre una porzione di uso comune dell'area cortilizia comune, mutandone la destinazione d'uso ed assicurandone l'uso esclusivamente ad un condomino proprietario del piano t., precisamente al conduttore dello stesso, per l'esercizio di un'attività commerciale di ristorazione. Le delibere de quibus sono state approvate a maggioranza e si ritiene non abbiano rispettato le formalità di convocazione e di approvazione ex art.1117 ter c.c..

Si ricorda che Dottrina e Giurisprudenza concordemente ritengono che le delibere condominiali siano da ritenersi nulle qualora abbiano un oggetto illecito ed impossibile, siano prive di elementi essenziali, non siano prese in assemblea o incidano sulle proprietà esclusive dei singoli, o violino le norme ed i diritti dei singoli o riguardino un oggetto che esorbiti dalle attribuzioni dell'assemblea (ex multis Cass.Civ.n.24696/2008, 16092/2005, 26468/2007). E' necessario



analizzare le singole delibere al fine di evidenziare eventuali aspetti di nullità.

Con le delibere del 10.11.2015 e 24.11.2016 risultano approvate a maggioranza degli interventi manutentivi relativi all'area cortilizia comune.

Con la delibera del 10.11.2015 (doc.5 attore) è stato approvato a maggioranza, contrario l'attore, il punto n.6 dell'Odg avente ad oggetto interventi relativi alla sistemazione dell'area condominiale. E' stato approvato il punto n.9 relativo all'autorizzazione al posizionamento di un'insegna luminosa su facciata fronte strada dall'attività commerciale al piano terra. Non appaiono disposti mutamenti di destinazione d'uso né vi è prova che le spese deliberate riguardino l'utilizzazione di spazi esclusivi di alcuno e/o sia stata disposta sottrazione impropria di proprietà comune ad uso personale. Non si ravvisano elementi di nullità.

La delibera del 24.11.2016 (doc.7attore) approva regolarmente i bilanci consuntivo di gestione ordinaria 2015/2016 e preventivo 2016/2017, non si evidenziano elementi che possano inficiare tale delibera di nullità.

La delibera 21.11.2017 (doc.9 in atti) approva a maggioranza i punti nn.4 e 5 dell'Odg in cui si autorizza il gestore del bar all'utilizzo dello spazio esterno "piazzetta"(punto 4) e si autorizza la proprietà del bar ad aprire una porta di comunicazione con l'esterno (punto5). Il problema è quello di accertare se tale disposto deliberativo configuri una clausola limitativa dell'uso/utilizzo di una parte comune di un condominio e se tale possibilità possa validamente essere disposta e con quali eventuali maggioranze. Dottrina e Giurisprudenza appaiono granitiche sul punto e viene previsto e stabilito che non possa esistere un uso esclusivo di parti comuni di un condominio, né sia possibile ipotizzare la costituzione di un diritto reale atipico esclusivo su parti comuni. Tale possibilità non è prevista né contemplata in capo ai privati. Le parti comuni di un condominio sono previste e regolamentate dall'art. 1117 c.c. e l'art.1102 c.c. sancisce il principio generale dell'uso paritario dei beni condominiali. I privati singolarmente non possono pattuire un "diritto di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale in quanto verrebbe a generarsi una figura giuridica di



diritto reale non contemplata e si svuoterebbe il contenuto essenziale del diritto di proprietà degli altri condomini sulla parte comune (ex multis Cass.Civ.S.U.28972.2020). Il diritto di uso esclusivo non può ritenersi una servitù, né un'obbligazione propter rem o un onere reale (Cass.Civ. nn.25289.2007, 5888.2010,4572.2014, 25673.2018), né un diritto reale atipico in quanto, come precisato, i privati non possono creare un diritto di uso esclusivo per il principio del numero chiuso dei diritti reali e per la loro tipicità, non è possibile incidere sul contenuto dei diritti reali che la legge ha istituito. Ciò sta a significare che nell'ambito di una realtà condominiale vi siano parti esclusive e parti comuni e nell'ambito di queste ultime il godimento diverso da parte di alcuni condomini deve risultare in modo certo ed inequivocabile o in quanto è stato previsto dall'originario proprietario/costruttore del fabbricato, che lo ha inserito nelle disposizioni delle singole vendite e risulti chiaramente in un regolamento condominiale contrattuale, indicato nei contratti e trascritto, ovvero sia stato deciso e concordato dall'assemblea condominiale con votazione unanime. Nel caso in esame vi è una delibera con cui è stato deciso a maggioranza di concedere ad un terzo, conduttore di una unità immobiliare ad uso commerciale di proprietà di un condomino, di utilizzare una porzione di corte comune, identificata genericamente, non già esistente e presente, autorizzando lo stesso ad aprire sulla corte una porta di accesso alla cd. "piazzetta". Tali limitazioni di proprietà comune possono essere inserite ed oggetto di delibera soltanto se approvate con unanimità di consensi. Appare incontestato che la cd."piazzetta" sia una porzione di spazio condominiale comune che non può essere concesso ad una utilizzazione esclusiva di terzi se non con la volontà unanime di tutti condomini o con l'inserimento di clausole limitative inserite in un regolamento condominiale contrattuale. Le clausole con cui si concedono a terzi o condòmini singoli l'uso esclusivo di parti comuni, debbono, se non contenute in regolamenti contrattuali, essere approvate dall'unanimità del consesso condominiale. Nell'ipotesi de qua ciò non appare essersi verificato e pertanto la delibera in oggetto è da ritenersi affetta da nullità per contrarietà alla normativa.



Con delibera del 25.11.2020 (Doc.9 in atti) è stato approvato a maggioranza la stipulazione di un contratto di uso della piazzetta esterna al condominio (punto n.4), si approva il rifacimento e/o sostituzione di ringhiere fronte strada (punto n.5), si autorizza l'installazione da parte di un condomino di un box fisso su area comune. Si evidenzia che anche questa delibera approvi con la sola maggioranza una utilizzazione esclusiva, precisamente si preveda la possibilità di concedere in locazione uno spazio condominiale, non presente o già identificato ma creato con delibera nulla. Un condominio può prevedere di concedere in locazione porzioni di parti comuni purchè queste ultime siano ben delineate, abbiano una configurazione, non derivino dalla sottrazione illegittima di una porzione di area comune esclusa illegittimamente all'utilizzazione di tutti. L'illiceità dell'uso esclusivo è assorbente rispetto alla stipula di un contratto locativo che teoricamente è possibile. L'utilizzazione esclusiva di porzioni di parte comune non può essere riconosciuta se non con l'unanimità dei consensi come esplicito in precedenza. La delibera pertanto è da ritenersi nulla in quanto contra legem.

La delibera del 21.12.2021(doc.11 in atti) ratifica sempre a maggioranza il contratto di locazione della "piazzetta" condominiale. Ratifica l'autorizzazione degli arredi posti dal gestore del bar e l'autorizzazione della porta di comunicazione del bar con la "piazzetta" (nn.4,5 e 6 Odg). Per quanto evidenziato è da ritenersi nulla.

La delibera del 03.11.2022 (doc.12) approva sempre a maggioranza il preventivo gestionale 2022/2023 relativo a spese sostenute per la realizzazione dell'utilizzazione in modo esclusivo della corte condominiale e conseguentemente è nulla, non essendo approvata con l'unanimità dei consensi.

Per quanto sommariamente esposto le domande attoree trovano parziale accoglimento ed il convenuto deve ritenersi soccombente e dovrà essere condannato all'eliminazione di quelle opere che hanno comportato la delimitazione parziale dell'area cortilizia per garantire un uso esclusivo da parte di singoli. Non appaiono provati i danni lamentati da parte attrice, non appare provata la gravità dei danni e la serietà degli stessi. I danni lamentati non



risultano essere in re ipsa non essendovi la lesione di un interesse tutelato direttamente dall'ordinamento (cd. danno evento) ma risultano conseguenti ad una lesione (cd. danno conseguenza) (ex multis Cass.Civ.16402.2021, 11020.2021, 17383.2020) e ritenuto non provati né quantificati non si ritiene possibile l'accoglimento della domanda di risarcimento avanzata.

In applicazione del principio della soccombenza il convenuto va condannato alla rifusione nei confronti di parte delle spese di lite.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come al dispositivo nel rispetto del D.M. 55/2014, aggiornato sulla base del DM n. 147 dell' 13/08/2022 pubblicato sulla G.U. n. 236 del 08/10/2022 e in vigore dal 23 ottobre 2022, tenuto conto del parziale accoglimento della domanda, dell'attività svolta, delle questioni trattate, del valore della controversia complessità media e dell'attività di mediazione.

**P.Q.M.**

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

- 1) dichiara la nullità delle delibere adottate dal Condominio sito in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ in data 21.11.2017, 25.11.2020, 21.11.2021 e 03.11.2022;
- 2) condanna il Condominio in pers. dell'amm.p.t. all'eliminazione delle opere che hanno comportato la delimitazione parziale dell'area cortilizia per garantire un uso esclusivo da attività commerciale sita al p.t. con spese a carico del condominio con esclusione del condomino attore;
- 3) condanna Condominio in pers. dell'amm.p.t., alla rifusione in favore di O \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ ed O \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_ delle spese di lite che vengono liquidate in €5.122,00= oltre IVA, CPA rimborso spese forfettarie.

Padova, li 05.04.2024

Il Giudice Onorario



Sentenza n. 763/2024 pubbl. il 05/04/2024  
RG n. 1379/2023  
Repert. n. 1099/2024 del 08/04/2024

Avv. Emanuela Marti -G.O.P.-

