

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE di ISERNIA

Sezione Unica Promiscua

in persona del giudice dott.ssa Elvira Puleio e in composizione monocratica, ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 317 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2013
proposta da:

CONDOMINIO P. A., con il patrocinio dell'Avv. Salvatore Rosario Mariani, elett.te dom.to alla
Via Erennio Ponzio, 56, Isernia, presso lo studio del difensore;

ATTORE

E

I.F., con il patrocinio dell'avv. Pier Paolo Caruso, elettivamente domiciliato in Via Laurelli, 12,
Isernia, presso lo studio del difensore;

CONVENUTO

OGGETTO: Occupazione abusiva spazi comuni in condominio.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. Con atto di citazione regolarmente notificato, il Condominio P. A. conveniva in giudizio il condomino I.F. affinché, previo accertamento della illegittima costruzione di un "gradino" e l'occupazione mediante fioriere e tavolini del suolo condominiale, quest'ultimo venisse condannato al ripristino dello status quo ante oltre al risarcimento dei danni stimati in Euro 2.000,00 ovvero nella somma maggiore o minore che sarebbe stata stimata nella invocata CTU.

Si costituiva in giudizio I.F., il quale in via preliminare eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva in quanto l'unità immobiliare era stata concessa in locazione, e nel merito chiedeva il rigetto della domanda, affermandone l'infondatezza.

Articolati i mezzi istruttori, nel corso del giudizio venivano escussi due testi, uno per parte attrice, Sig. F.G., e l'altro per parte convenuta, Sig.ra M.T..

All'esito della prova testimoniale veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio nominando l'Arch. L.M.. La causa veniva trattenuta in decisione.

2. Preliminarmente va rilevata l'infondatezza dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata da parte dello I.F. in quanto il locatore è garante, nei confronti del condominio, per il comportamento tenuto dal conduttore. Pertanto ha l'obbligo di controllare che il proprio inquilino rispetti il regolamento e che, con il suo comportamento, non rechi disturbo nel godimento della cosa comune agli altri condòmini. A tal fine deve adottare tutte le condotte necessarie a imporgli il rispetto delle regole (Trib. Milano, sent. n. 1947/2018), arrivando - nei casi più gravi - alla richiesta di risoluzione anticipata del contratto di locazione e al conseguente sfratto (cfr. Cassazione nella sentenza n. 8239/1997).

Ne deriva che, nel caso in cui l'inquilino non rispetti il regolamento, il condominio può cumulativamente agire contro l'inquilino stesso per imporgli il rispetto delle regole e l'eventuale risarcimento per i danni arrecati, ed agire contro il locatore per imporgli il risarcimento del danno. Il condomino, principale destinatario delle norme regolamentari, si pone nei confronti della collettività condominiale non solo come responsabile delle dirette violazioni commesse da parte sua, ma anche come responsabile delle violazioni delle stesse norme da parte del conduttore del suo bene, essendo tenuto non solo a imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento, ma altresì a prevenirne le violazioni e a sanzionarle, anche mediante la cessazione del rapporto.

In merito alla eccezione sollevata sempre dallo I. sulla carenza di legittimazione attiva del Condominio, perché avrebbe agito in contrasto alla delibera condominiale che non ordinava la rimozione del cd. gradino bensì la sola smussatura, anche questa è infondata dal momento che rientra nelle facoltà dell'amministratore compiere atti conservativi e a tutela delle parti comuni senza la necessità di una preventiva delibera assembleare (Sul punto v. Cass. 24391/2008 e Cass. 19558/2013).

3. Nel merito, la domanda proposta non può essere esaminata perché emerge dagli atti l'avvenuta cessazione della materia del contendere, in relazione alla domanda relativa alla rimozione di tavolini e fioriere dal bene comune.

Dall'istruttoria svoltasi e, in particolare dalla consulenza tecnica d'ufficio, è emerso che al momento dell'accesso non vi erano né i tavolini né le fioriere e che il cd. gradino, in realtà una rampa di raccordo, non presentava alcuno spigolo. Può dichiararsi cessata la materia del contendere perché in corso di causa è venuto meno l'interesse alla pronuncia giurisdizionale richiesta da parte attrice.

Al riguardo, è appena il caso di ricordare che la costante giurisprudenza di legittimità ha precisato che "la cessazione della materia del contendere, quale evento preclusivo della pronuncia giudiziale, può configurarsi solo quando, nel corso del processo, sopravvenga una situazione che elimini completamente ed in tutti i suoi aspetti la posizione di contrasto tra le parti, facendo in tal modo venir meno del tutto la necessità di una decisione sulla domanda quale originariamente proposta in giudizio ed escludendo così sotto ogni profilo l'interesse delle parti ad ottenere l'accertamento, positivo o negativo, del diritto, o di alcuno dei diritti inizialmente dedotti in causa" (Cass. civ. n. 12844 del 3.9.2003).

Pertanto, qualora nel corso del processo sopravvenga una situazione che elimini completamente ed in tutti i suoi aspetti la posizione di contrasto tra le parti - ed a prescindere dalla formale rinuncia agli atti del giudizio - va dichiarata la cessazione della materia del contendere, essendo venuta meno la necessità di una pronuncia giudiziale sulla domanda originariamente proposta per carenza dell'interesse ad agire e a contraddire.

Infatti, come è noto, l'interesse ad agire e l'interesse a contraddire ex art. 100 c.p.c. sono condizioni dell'azione che devono presentare i requisiti della concretezza e dell'attualità e dunque, a differenza dei presupposti processuali, devono sussistere al momento della pronuncia.

La loro esistenza deve essere accertata d'ufficio preliminarmente all'esame del merito e, se mancante, impone al giudice una pronuncia di mero rito.

La Suprema Corte ha precisato, altresì, che l'eventuale non adesione di una o di entrambe le parti, non preclude la possibilità di pronunciare la richiesta cessazione della materia del contendere. A ben vedere, infatti, siffatta pronuncia si impone anche se le parti non concordino su tale declaratoria, atteso che la cessazione della materia del contendere può essere dichiarata dal giudice in ogni caso in cui il completo componimento della lite risulti in fatto non controverso, spettando solo a lui il compito di valutare quali effetti si debbano ricollegare alle varie allegazioni in fatto (cfr. Cass., sez. III, 8 settembre 2008, n. 22650).

Gli eventi idonei a determinare la cessazione della materia del contendere possono essere di natura variegata, tanto di tipo fattuale, quanto discendenti da atti posti in essere dalla volontà di una o di entrambe le parti.

In particolare, in materia di contenzioso ordinario, la cessazione della materia del contendere è stata riscontrata, a titolo esemplificativo, nell'integrale adempimento o, più in generale, nel completo soddisfacimento della pretesa dell'attore; nel riconoscimento dell'avversa pretesa; nella successione di leggi; nello scioglimento consensuale del contratto di cui è stata chiesta la risoluzione per inadempimento; nella morte di uno dei coniugi nel processo di separazione personale; nella transazione stipulata tra le parti dopo l'inizio del processo.

A ben guardare, le varie ipotesi enucleate nella prassi applicativa presentano un minimo comune denominatore, consistente nella circostanza che sia venuto meno l'interesse delle parti medesime ad una decisione sulla domanda giudiziale, come proposta o come venuta ad evolversi nel corso del giudizio, sulla base di attività dalle parti stesse poste in essere nelle varie fasi processuali per le più diverse ragioni, o di eventi incidenti sulle parti in conseguenza della natura personalissima ed intrasmissibile della posizione soggettiva dedotta, in ordine ai quali - anche se enunciati o risultanti dagli atti - non viene chiesto al giudice alcun accertamento, diverso da quello del venir meno dell'interesse alla pronuncia (cfr., ex plurimis, Cass. S.U. 18 maggio 2000, n. 368, Cass., S.U., 28 settembre 2000, n. 1048, Cass. 25 luglio 2002, n. 10977).

Alla stregua delle osservazioni tutte sopra esposte, l'avvenuta rimozione dei tavolini e fioriere per certo nel 2019 determina la cessazione della materia del contendere, perché è di fatto venuta meno la posizione di contrasto tra le parti e, con essa, sia il loro interesse a proseguire il giudizio sia l'obbligo del giudice di pronunciare sull'oggetto della controversia; né può, nel presente giudizio, essere pronunciata (né è stata chiesta) una condanna in futuro, imponendo il divieto di ricollocare tavolini e sedie all'esterno del fabbricato.

4. Per quanto riguarda la rimozione del gradino, dalla stessa consulenza emerge che non sia presente un gradino ma solo una rampa di collegamento tra piano interno e piano strada, che si deduce essere stato smussato dal convenuto dopo l'instaurazione del giudizio in seguito alle

determinazioni assembleari. Dunque, anche in relazione a questa domanda deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere, non esistendo più l'oggetto materiale della contesa.

5. Considerato che nessun danno può ritenersi sussistente "in re ipsa", e che peraltro la situazione foriera di danni è stata già eliminata, deve essere respinta la domanda di risarcimento del danno, che non è stata sorretta da alcuna precisa allegazione né prova.

6. Quanto alle spese, dichiarata cessata la materia del contendere e residuando tra le parti un contrasto sulle spese di lite, questo giudice, deve necessariamente pronunciarsi sulle stesse secondo il principio della c.d."soccombenza virtuale", ossia provvedendo ad una valutazione astratta ed ipotetica di quello che sarebbe potuto essere l'esito del giudizio qualora fosse proseguito. (Ex multis: Cass. Civ., sez. III, 25 febbraio 2009 n. 4483; Cass. Civ., sez. III, 8 giugno 2005 n. 11962).

Nel caso di specie, non è contestato che vi sia stata una occupazione abusiva degli spazi comuni senza la previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, situazione che per poter essere ricondotta alla normalità necessitava di un intervento di ripristino dello status quo ante da parte del condomino I.F. o del suo conduttore, e che tale intervento è stato posto in essere successivamente all'instaurazione del giudizio; considerato, tuttavia, che la domanda al risarcimento del danno è stata rigettata per carenza assoluta di prova la causa si protrae dal 2013 nonostante già nel 2019 la situazione di fatto fosse mutata in senso favorevole al Condominio, e dunque vi è una sostanziale soccombenza reciproca, le spese possono essere compensate per metà.

P.Q.M.

Il Tribunale di Isernia, in funzione di giudice monocratico, definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, così provvede:

- Dichiarata cessata la materia del contendere;
- Rigetta la domanda di condanna al risarcimento del danno;
- Compensa le spese di lite;
- Pone le spese di c.t.u., già liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di entrambe le parti, in solido.

Conclusione

Così deciso in Isernia, il 9 dicembre 2024.

Depositata in Cancelleria il 9 dicembre 2024.