



Repubblica Italiana
In Nome del Popolo Italiano
Tribunale Ordinario di Roma
Sezione 5^a Civile

Il Tribunale di Roma, in persona del giudice dott.ssa Fabiana Corbo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 11440/17 avente ad oggetto *“innovazioni condominio”*, pendente

tra

Condominio [redacted] n. 7 (C.F. [redacted] in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in via del [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] che lo rappresenta in virtù di mandato in calce alla citazione

attore

e

[redacted] elettivamente domiciliato in via [redacted] 213, presso lo studio legale dell'avv. [redacted] che lo rappresenta in virtù di mandato in calce alla comparsa di risposta

Convenuto

e

[redacted] residente in Via [redacted]

convenuto contumace

CONCLUSIONI : come in atti

Fatto e diritto

Con atto di citazione del 1 febbraio 2017, il Condominio di [redacted] ha citato in giudizio [redacted] innanzi all'intestato Tribunale al fine sentir accogliere le seguenti conclusioni: *“accertare e dichiarare che le modalità con cui i convenuti hanno realizzato l'apertura di una nuova porta di accesso all'appartamento sito in Roma, [redacted] 7 al piano secondo, distinto con il numero int. 7/A, composto di 2,5 vani catastali, confinante con appartamento int. 7, vano scala, appartamento int. 8, salvo altri: riportato nel Catasto Fabbricati al foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted] zona censuaria 3, categoria A3, classe 4, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 574, 56 sono illegittime per le ragioni esposte in narrativa; 2) per l'effetto ordinare ai convenuti in solido tra loro, o a ciascuno per quanto di ragione, di rimuovere il manufatto, ripristinando lo status quo ante; 3) accertare e dichiarare che le infiltrazioni di umidità presenti sulle pareti del pianerottolo condominiale del primo piano sono causate dalle opere realizzate dai convenuti;*



4) ordinare ai convenuti in solido tra loro ovvero a ciascuno per quanto di ragione, di eliminare le cause di tali fenomeni; 5) condannare i convenuti, in solido tra loro, ovvero ciascuno per quanto di ragione, alla riparazione dei danni conseguenti a tali infiltrazioni; 6) condannare i convenuti in solido tra loro ovvero ciascuno per quanto di ragione, al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dal condominio a causa delle opere illegittimamente realizzate, nella misura che verrà provata in corso di causa e ritenuta di giustizia, anche con ricorso al criterio equitativo; 7) condannare i convenuti in solido tra loro ovvero ciascuno per quanto di ragione a corrispondere al condominio attore un indennizzo per l'abusiva occupazione della porzione di cavedio condominiale dalla data in cui risulterà accertato l'inizio di tale occupazione sino all'effettiva rimessione in pristino, nella misura che verrà provata in corso di causa e ritenuta di giustizia, anche con ricorso al criterio equitativo".

In sede di precisazione delle conclusioni, l'attore ha così precisato le proprie domande: "Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, 1) accertare e dichiarare che le modalità con cui i convenuti hanno realizzato l'apertura di una nuova porta di accesso all'appartamento sito in Roma, [REDACTED] al piano secondo, distinto con il numero int. 7/A , composto di 2,5 vani catastali, confinante con appartamento int. 7, vano scala, appartamento int. 8, salvo altri; riportato nel Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub. [REDACTED] zona censuaria 3, categoria A3, classe 4, vani 2,5, Rendita Catastale Euro 574,56 sono illegittime per le ragioni esposte in narrativa; 2) per l'effetto ordinare ai convenuti in solido tra loro, o a ciascuno per quanto di ragione, di rimuovere il manufatto, ripristinando lo status quo ante; 3) condannare i convenuti in solido tra loro ovvero ciascuno per quanto di ragione, al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dal condominio a causa delle opere illegittimamente realizzate, nella misura che verrà ritenuta di giustizia, anche con ricorso al criterio equitativo; 4) condannare i convenuti in solido tra loro ovvero ciascuno per quanto di ragione a corrispondere al condominio attore un indennizzo per l'abusiva occupazione della porzione di cavedio condominiale dalla data in cui risulterà accertato l'inizio di tale occupazione sino all'effettiva rimessione in pristino, nella misura che verrà ritenuta di giustizia, anche con ricorso al criterio equitativo. Con vittoria di spese di lite", rinunciando dunque alle pretese risarcitorie inerenti alle infiltrazioni causate dall'intervento eseguito dal convenuto.

A fondamento delle proprie domande, l'attore ha dedotto che il condomino [REDACTED] proprietario dell'appartamento sito al secondo piano dello stabile condominiale, aveva proceduto al frazionamento della propria unità abitativa in due distinti appartamenti, creando una nuova porta sul pianerottolo del secondo piano, al fine di consentire l'accesso autonomo al nuovo appartamento risultante dal frazionamento. La creazione di tale porta, nella prospettazione attorea, arrecherebbe un pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio, in violazione degli artt. 1120 u.c. e 1122 c.c. Inoltre, tale intervento costituirebbe una violazione dell'art. 1102 c.c., dal momento che la porta ha occupato un'ampia porzione del cavedio di proprietà condominiale in cui passano dei tubi necessari ai servizi condominiali, impedendo dunque agli altri condomini di fare pari uso della cosa comune. Infine, l'attore ha dedotto l'irregolarità urbanistica dell'intervento.

Si è tempestivamente costituito il convenuto [REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande attoree e contestando quanto dedotto *ex adverso*, deducendo che l'apertura della porta non impedisce l'utilizzazione del cavedio in cui sono contenuti i tubi strumentali ai servizi condominiali – con la conseguenza che l'intervento sarebbe rispettoso dei limiti



all'utilizzo della cosa comune dettati dall'art. 1102 c.c. – e la non lesività del decoro architettonico dell'intervento. Il convenuto contestava, infine, la legittimità delle richieste risarcitorie avanzate dall'attore relative all'occupazione dello spazio condominiale.

Il convenuto [REDACTED] è rimasto contumace.

All'udienza dell'8 settembre 2017, venivano concessi i termini ex art. 183 co. 6 c.p.c. e, all'esito, all'udienza del 1 marzo 2018, si disponeva consulenza tecnica d'ufficio avente ad oggetto i seguenti quesiti: *“Descriva il ctu, previo accesso in loco, esaminati gli atti di causa e sulla scorta della documentazione in essi versata nonché dell'eventuale ulteriore che le parti renderanno concordemente disponibile o che riterrà di acquisire presso pubblici uffici, lo stato dei luoghi, individuando e descrivendo i beni oggetto dell'intervento operato dai convenuti con l'apertura della porta; b) Indichi se per l'apertura della porta si è intervenuti su di una struttura portante dell'edificio, e se è stata compromessa la stabilità dello stesso; se ed in che modo si è intervenuti sul cd. 'cavedio' facente parte dei beni comuni del Condominio, indicando l'area occupata; se vi erano cavi intubati e se è stato compromesso l'accesso agli stessi o l'ulteriore passaggio di cavi, se è stata compromessa o grandemente limitata la possibilità per il condominio di utilizzare il cavedio o condotto; c) Rilevi le caratteristiche delle porte aperte sull'atrio di cui è causa, dimensioni e colorazione degli infissi, e se la nuova porta determini una significativa lesione del decoro architettonico; d) Accerti quant'altro utile a fini di causa.”*.

Il consulente tecnico d'ufficio ha risposto ai quesiti come segue (anche alla luce dei chiarimenti richiesti all'udienza del 19.5.2019): 1) l'apertura della porta non interessa la struttura portante dell'edificio e, di conseguenza, non è stata compromessa la stabilità dell'edificio stesso; 2) l'apertura della porta ha occupato il 71% dell'intercapedine in cui passano i tubi condominiali (la cui area si è ridotta da 0,505 mq a 0,144 mq), creando, al posto di un unico vano, due piccoli vani; 3) i cavi e la tubatura originariamente presenti nel cavedio risultano attualmente deviati a causa dell'inserimento della porta e alcune tubazioni in disuso sono state tagliate (circostanza precisata all'udienza del 16.5.2019, in cui il c.t.u. ha anche chiarito che *“è ancora possibile passare dei cavi condominiali in futuro”*); 4) a causa della nuova conformazione del cavedio, per l'eventuale manutenzione/sostituzione può risultare necessario l'accesso dall'apertura lasciata nell'interno 7/A; 5) è stata limitata la possibilità per il Condominio di utilizzare il cavedio per il passaggio di ulteriori cavi e tubature.

Alla luce delle risultanze della consulenza tecnica e dei successivi chiarimenti, l'intestato Tribunale ha ritenuto la causa matura per la decisione, rinviando all'udienza del 13 febbraio 2020 per la precisazione delle conclusioni, poi precisate, dopo alcuni rinvii, all'udienza del 21.1.2021.

Al fine di delimitare il *thema decidendum* del presente giudizio, occorre preliminarmente chiarire che da esso esulano le domande relative al risarcimento per i danni causati dai lavori eseguiti dal convenuto costituito, essendo state rinunciate in sede di precisazione delle conclusioni.

Allo stesso scopo, deve chiarirsi che non rilevano tra le parti gli eventuali profili di irregolarità urbanistica dell'intervento eseguito dall'ing. [REDACTED] pur discussi tra le parti, che attengono invece esclusivamente a profili di carattere amministrativo.



Il *thema decidendum e probandum* del presente giudizio è invece limitato alla sola conformità dell'intervento eseguito dall'ing. [REDACTED] concretizzatosi nell'apertura della porta sul pianerottolo al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare risultante dal frazionamento dell'originario unico immobile di proprietà dello stesso.

Va innanzitutto chiarito che tale intervento non costituisce un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. poiché, secondo quanto condivisibilmente affermato dalla giurisprudenza, la nozione di innovazione fa riferimento alle modificazioni materiali che alterino l'entità sostanziale o mutino la destinazione originaria del bene (cfr. Trib. Modena, sez. I, 8 febbraio 2019 n. 202). Si tratta, piuttosto, di un mero utilizzo più intenso del bene comune, consentito dall'art. 1102 c.c. nei noti limiti in cui non si alteri la destinazione della cosa comune e non si impedisca agli altri condomini di farne uso secondo il proprio diritto; nel caso di specie, peraltro, l'uso più intenso della cosa comune (apertura della porta nel vano in cui passano i tubi destinati ai servizi condominiali) risulta strumentale e necessario rispetto al diritto riconosciuto al singolo condomino dall'art. 1122 c.c.

Al fine di vagliare la fondatezza della domanda attorea, occorre dunque soltanto verificare se l'opera realizzata sulla (*rectius*, in tal caso, nella) cosa comune alteri la destinazione della cosa comune o ne impedisca l'uso agli altri condomini, anche alla luce del fatto che il ctu, con motivazione che appare condivisibile, non ha rilevato alcuna incidenza di detta opera sul decoro o sulla stabilità dell'edificio.

Dalla ctu in atti emerge che la porta è stata realizzata nel muro che divide il pianerottolo del secondo piano dall'appartamento identificato con l'interno 7/A. Tale muro contiene una sorta di intercapedine, originariamente dell'area di 0,505 mq, (trattandosi di uno spazio delimitato da due "*fodere in laterizi atte a delimitare uno spazio per il passaggio di cavi e tubature*") in cui passano i tubi destinati ai servizi condominiali, che corrono dal piano terra sino all'ottavo ed ultimo piano dell'edificio. L'intercapedine risulta ispezionabile attraverso un'apertura sita all'interno dell'appartamento 7/A.

L'apertura della porta ha determinato una diminuzione dello spazio riservato al passaggio dei tubi pari al 71%, di talché attualmente l'area condominiale risulta pari a 0,144 mq, distribuita lungo due canali che corrono lateralmente alla porta.

Nella relazione peritale, il ctu ha rilevato che tale intervento: ha limitato la possibilità per il condominio di utilizzare il cavedio per il passaggio di ulteriori cavi e tubature; ha comportato la necessità di utilizzare l'apertura di cui sopra, presente nell'appartamento 7/A, ai fini di un'eventuale manutenzione.

Sentito a chiarimenti, il ctu ha però precisato che lo spazio residuo consente non soltanto il passaggio dei cavi attualmente presente, il cui corso è stato deviato senza che ciò abbia comportato disservizi condominiali (non essendovi neppure allegazioni sul punto da parte del condominio), ma anche il passaggio, in futuro dei cavi condominiali.

Alla luce delle illustrate risultanze tecniche, deve affermarsi che l'occupazione dello spazio condominiale costituito dall'intercapedine, seppur certamente in misura non indifferente, non ne esclude, e neppure limita, l'utilizzazione da parte del condominio e, in generale, degli altri condomini. Tale spazio è infatti pacificamente, e da sempre, utilizzato esclusivamente per il passaggio dei tubi e dei cavi condominiali, e non si vede quale altro utilizzo possa essere fatto



di tale spazio. Ne deriva che, non incidendo l'apertura della porta su tale concreta facoltà di utilizzo del bene – che appare l'unica possibile –, appaiono rispettati i limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c.

Dalla legittimità dell'opera realizzata dai convenuti consegue il rigetto di tutte le domande spiegate da parte attrice.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in persona del giudice dott.ssa Fabiana Corbo, definitivamente pronunciando:

rigetta le domande di parte attrice;

condanna l'attore alla refusione in favore del convenuto costituito [REDACTED] delle spese di lite che liquida in euro 4.000,00 per compensi oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%.

Roma 9.5.2022

Il presente provvedimento è stato redatto con la collaborazione del m.o.t. dott. Gianluca Mulà.

IL GIUDICE

Dott.ssa Fabiana Corbo

