

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE V CIVILE
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

In persona del Giudice Unico
Dr. Luigi Cavallo
ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 1053 8 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2020, posta in deliberazione all'udienza del 7 dicembre 2021, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

Tra

Sig.ra C****e G****a, elettivamente domiciliata in Roma, Via F****O 109, presso lo A****o dell'Avv. C****a N****a, che la rappresenta e difende, anche disgiuntamente con l'Avv. G****I G****o e l'Avv. M****o C****I, per procura in atti

ATTRICE

E

Condominio Via C****O P****e 8 Roma, in persona dell'amministratore pro tempore T****i R****A, elettivamente domiciliato in Roma, Via M****o F****i 13, presso lo A****o degli Avv. A****e S****a, C****I C****a e D****R G****i, che lo rappresentano e difendono, anche disgiuntamente, per procura in atti

Sentenza n. 10313/2022 pubbl. il 27/06/2022
RG n. 10538/2020
Repert. n. 13009/2022 del 27/06/2022

CONVENUTO

OGGETTO: Impugnazione delibera condominiale

CONCLUSIONI

Alludienza del 7 dicembre 2021, svolta a mezzo della cd trattazione scritta, le parti conclu devano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, la Sig.ra C****e G****a esponeva di essere proprietaria della porzione immobiliare sita in Roma, Via C****O Barzel lotti 8, facente parte dellomonimo Condominio, ed evidenziava che, nellassemblea del 17 giugno 2016, si era deliberato il comodato duso oneroso per il lastrico solare sovrastante il vano scala e il lavatoio in favore del Sig.

xxxxxxxxxxxxx.

Rilevava latt rice la nullità della decisione assunta, in quanto si era realizzato un mutamento di destinazione del bene di proprietà comune del condominio, costituente anche una parte strutturale delledificio; il lastrico solare era stato infatti adibito a pertinenza esclusiva dellabitazione del Sig. x

Richiamava il disposto ex art. 111xxxxxxxx7 ter c.c. e rilevava lillegittimitàdella delibera anche per eccesso di potere e/o abuso del diritto, risultando il mutamento di destinazione non supportato da alcuna verifica dello stato dei luoghi ed essendosi deciso in quella sede lastipula di un contratto di comodato della durata di 25 anni.

Rilevava ulteriori profili di illegittimità della decisione, in riferimento al manc ato raggiungimento della maggioranza e alla mancata tempestiva convocazione di tutti i condomini.

Concludeva richiedendo laccertamento dellinvalidità della delibera del 17 giugno 2016.

Si costituiva in giudizio il Condominio di Via C****O P****e 8 Roma, che eccepiva linammissibilità dellazione per la natura emulativa della stessa e, nel merito, contestava le deduzioni attoree, eccependo la tardività dellimpugnazione di controparte in riferimento ad eventuali vizi di annullabilità della delibera o ggetto di causa. Concludeva richiedendo, previo accoglimento dellavanzata eccezione pregiudiziale, il rigetto della domanda attorea.

La causa veniva trattenuta in decisione alludienza del 7 dicembre 2021, con termini di legge alle parti per il deposito d i comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Occorre in primo luogo evidenziare, in riferimento allavanzata eccezione di inammissibilità dellazione per natura emulativa della stessa, per come formulata da parte convenuta nella comparsa di costituzione, che oggetto del presente giudizio risulta essere

l'impugnazione, da parte dell'attrice, della delibera condominiale in data 17 giugno 2016, così non configurandosi, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, il prospettato elemento soggettivo, individuato da parte convenuta, che ha richiamato sul punto le precedenti iniziative in danno del Sig. xxxxxxxxx, nell'intenzione attorea di arrecare pregiudizio o molestia ad altri.

Ne consegue il rigetto dell'avanzata eccezione, dovendosi, in quest'ottica, condividere la censura di difetto di interesse e legittimazione formulata dall'attrice.

Chiarito ciò, si deve rilevare che, per come emergente dal prodotto verbale, nell'assemblea del 17 giugno 2016, che prevedeva all'ordine del giorno, fra l'altro, la proposta affitto in comodato d'uso di locali

condominiali, con riferimento anche alla proposta del Sig.

xxxxxxxxxxxxxx riguardante la porzione di lastrico solare sopra le scale e ascensore, risultavano favorevoli condomini per un totale di 601 millesimi, laddove quattro condomini, fra cui l'attrice, erano contrari. Ora, come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le deliberazioni dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le deliberazioni con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le deliberazioni con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le deliberazioni che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le deliberazioni comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le deliberazioni con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificata maggioranza in relazione all'oggetto. (C.C. SS.UU. 4806/05).

Ancora più recentemente, le medesime Sezioni Unite della Suprema Corte, hanno chiarito che, in tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle deliberazioni assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso

materiale o giuridico - quest'ultima da valutare in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme

imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". (C.C. SS.UU. 9839 /21).

Nel caso di specie, per come emergente dalla documentazione in atti, listanza di avvio del procedimento di mediazione riguardante la delibera impugnata oggetto del presente giudizio, assunta in data 17 giugno 2016, risulta essere stata depositata in data 22 maggio 2019, con la conseguenza che, atteso il decorso del termine perentorio previsto ex lege, solo eventuali profili di nullità della decisione devono essere utilmente valutati nella presente sede.

A ciò consegue, in primo luogo, come non debbano essere condivise le censure attoree relative al contenuto dell'ordine del giorno, al mancato raggiungimento delle maggioranze previste ex lege, come anche alla tempestiva convocazione di tutti i condomini.

Né, ugualmente, devono essere condivise le doglianze attoree riguardanti le prospettate violazioni del regolamento condominiale, tenuto conto che l'art. 6 si limita ad individuare, fra i poteri riconosciuti all'amministratore, quello di affitto dei locali comuni, l'art. 10 fornisce un elenco dei beni comuni in modo indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini, e l'art. 12 vieta, fra l'altro, qualsiasi variante dell'immobile che ne comprometta la stabilità .

A ciò deve aggiungersi che l'art. 1108 c.c. si riferisce al consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione e di costituzione di diritti reali, come anche alle locazioni di durata superiore a nove anni.

Nel caso di specie, invece, a fronte del voto favorevole dei condomini, l'assemblea deliberava che, qualora i millesimi fossero sufficienti per l'approvazione, si darà mandato all'amministratore ad espletare la pratica per il comodato oneroso a 10,00 euro al mese, a fronte di un

compenso da parte del Sig. xxxxxxxxxxxx di euro 3.000,00 da destinare alla ristrutturazione della cabina ascensore.

In particolare, il prodotto contratto di comodato, stipulato in data 15 dicembre 2016, prevedeva che il convenuto concedeva al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx in comodato d'uso il lastrico solare sovrastante il vano scale ed il locale lavatoio; si prevedeva espressamente che il lastrico avrebbe potuto essere utilizzato unicamente a "terrazza" e, a tal fine, il comodatario si obbligava a provvedere, a propria cura e spese, alla recinzione con ringhiera in legno simile a quella attigua al fine di mettere in sicurezza il bene e non alterare il decoro architettonico.

Come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che il lastrico solare, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., è oggetto di proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo (per tale intendendosi gli atti di acquisto dei singoli appartamenti, o delle altre unità immobiliari, nonché il regolamento di condominio accettato dai singoli condomini), e, quale superficie

terminale dell'edificio, esso svolge l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato in altri usi accessori, ed in particolare come terrazzo, nel qual caso anche l'uso esclusivo da parte di un solo condomino non integra violazione dell'art. 1120 cod. civ., non venendo comunque meno la suindicata funzione primaria. (C.C. 3102/05); inoltre, per come altre si è chiarito dalla Suprema Corte, il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente

mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene. (C.C. 14107 /12).

Nel caso di specie, per come evidenziato, la funzione di copertura e protezione dell'edificio svolta dal lastrico solare veniva pienamente mantenuta, essendosi espressamente pattuito che il comodatario avrebbe potuto utilizzarlo solo come terrazza.

Recentemente, la Suprema Corte ha ulteriormente ribadito che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene in rapporto alla sua estensione e sia attuato con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente . (C.C. 2126 /21) .

Ne discende, in primo luogo, come alcuna incisione sul diritto individuale alla cosa comune risulta verificatosi in conseguenza della delibera impugnata, risultando la funzione propria del lastrico pienamente rispettata e non profilandosi, quindi, sotto il detto aspetto, alcuna ipotesi di nullità della decisione assunta.

Pertanto, il certificato di idoneità statica in data 13 marzo 2017, prodotto a corredo della SCIA depositata in data 14 marzo 2017 presso Roma Capitale, Municipio Roma I Centro, a firma del progettista delle opere realizzate dal Grandinetti sul lastrico, attesta espressamente che il solaio del terrazzo condominiale dato in comodato d'uso a quest'ultimo non presenta situazioni di degrado o sovraccarico tale da impedirne l'uso da lastrico solare a terrazza praticabile, non arrecandosi poi alcun danno alla staticità dell'immobile.

Inoltre, occorre ulteriormente evidenziare come l'assemblea del 17 giugno 2016, nel deliberare sulla concessione in comodato, disponeva che il condomino comodatario avrebbe dovuto versare un compenso di euro 3.000,00 da destinare alla ristrutturazione della cabina

ascensore, autorizzandosi altresì la recinzione a cura e spese del medesimo condomino; le dette decisioni risultano inserite nel contratto stipulato in data 15 dicembre 2016 e non risulta specificamente e tempestivamente contestato che l'importo in oggetto sia stato versato e i lavori previsti eseguiti.

Né, tenuto conto delle considerazioni che precedono, devono poi essere condivise le deduzioni attoree, per come tempestivamente formulate, volte a configurare una modificazione della destinazione d'uso della parte comune, costituita dal lastrico solare, in violazione dell'art. 1117 ter c.c.

Nel caso di specie, indipendentemente da ogni ulteriore valutazione, per come chiarito, alcuna modificazione della destinazione d'uso del lastrico risulta verificatasi in conseguenza del comodato concesso al condomino xxxxxxxxxx, rimanendo inalterata la sua funzione di copertura dell'edificio condominiale e quindi la sua destinazione d'uso ed essendosi infatti espressamente pattuito con il detto condomino il solo utilizzo del lastrico come terrazzo.

Alla luce delle considerazioni che precedono pertanto, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, oltre che delle censure tempestivamente avanzate e utilmente valutabili nella presente sede, per come chiarito, la domanda attrice deve essere rigettata.

In considerazione tuttavia del rigetto dell'eccezione di inammissibilità e della parità della presente fattispecie, si ritengono sussistere giustificati motivi per compensare interamente fra le parti le spese di lite.

PQM

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede;

I. Rigetta la domanda attrice;

II. Compensa interamente fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 24 giugno 2022

IL GIUDICE