



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Salerno, 1^a Sezione Civile, nella persona della Dott.ssa _____, in
funzione di giudice di appello, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al N.R.G 10281/2016 avente ad oggetto: **appello – condominio**

TRA

CONDOMINIO VIA X (C.F. X _____), in persona dell'Amministratore

- APPELLANTE -

E

LG (C.F. X _____), rappresentato e difeso dall'avv.
da procura alle liti agli atti;

-APPELLATO -

Svolgimento del processo e motivi della decisione

Con atto di citazione notificato in data 26.10.2016, il Condominio di Via X proponeva appello avverso la sentenza n. 4076/2016, depositata in data 30.08.2016 e non notificata con cui il Giudice di Pace di Salerno rigettava la domanda proposta dal Condominio contro il condomino LG _____, avente ad oggetto l'accertamento della legittimità della delibera condominiale del 10/10/2011 e la condanna del convenuto al pagamento della somma di € 610,00, oltre interessi, con integrale compensazione delle spese integralmente tra le parti.

Con unico motivo di appello, parte appellante contestava la sentenza per mancata pronuncia in ordine ad un fatto decisivo per la controversia, cui aggiunge la violazione dei principi ispiratori della materia condominiale.

Deduceva che il Giudice di Pace non ha tenuto conto della permanenza dell'illecito realizzato dal G _____ fino al 2012 e della sopravvenuta adozione del regolamento condominiale del 5.10.2011 che, nel disporre il divieto allo svolgimento di interventi modificativi o innovativi sullo stabile condominiale in assenza di preventiva autorizzazione dell'assemblea, risultava comunque applicabile alla condotta del G _____ in quanto illecita e in ogni caso non meritevole di tutela.

Chiedeva, pertanto, l'accoglimento dell'appello e la riforma integrale della sentenza di primo rito n. 4076/2016 emessa dal Giudice di Pace di Salerno, con condanna di parte

appellata al pagamento di € 610,00 , oltre interessi e spese per il ripristino della facciata condominiale, nella maggiore o minore somma determinata in via giudiziale, con vittoria di spese di entrambi i gradi di giudizio.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 10.01.2017, si costituiva in giudizio LG il quale, contestando in fatto ed in diritto l'avverso atto di appello, chiedeva dichiararsi l'inammissibilità o, comunque, l'infondatezza dell'impugnazione e per l'effetto, confermare la sentenza del Giudice di Pace di Salerno, con condanna alle spese, ed attribuzione in favore dell'avv. , dichiaratosi antistatario ex art 93 c.p.c. Parte appellata eccepiva, in primo luogo, l'inammissibilità del motivo di impugnazione circa l'omesso esame di un fatto decisivo, ritenendo che, avendo la controversia valore non superiore a 1.100 euro, essa deve presumersi pronunciata sempre secondo equità ex art 113 c.p.c., le quali secondo la giurisprudenza della Cassazione devono essere succintamente motivate. In aggiunta, rilevava inoltre l'improponibilità dell'impugnazione, essendo le sentenze pronunciate secondo equità inappellabili.

Ancora eccepiva l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art 342 c.p.c. avendo parte appellata omesso di indicare le parti della sentenza oggetto di censura ed indicare le modifiche da apportare a ciascun capo di sentenza impugnato e, comunque, la manifesta infondatezza dell'appello ex art 348 bis c.p.c.

Nel merito, parte appellata precisava la l gittimità della condotta contestata (la realizzazione dei fori di areazione sulla parete perimetrale) per conformità alla normativa vigente (art 6 D.P.R. 380/2001 e art 1102 c.c.), sicché non può essere considerata illegittima solo per assenza di delibera assembleare.

Instaurato il contraddittorio ed acquisito il fascicolo di primo grado, il Giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni.

A seguito di diversi rinvii d'ufficio, dovuti anche alla sostituzione del Giudice, l'udienza di precisazione delle conclusioni era celebrata solo in data 20.01.2022, mediante il deposito di note di trattazione scritta ai sensi dell'art. 83, commi 6 e 7 lett. h) legge 24.4.2020 n. 27, come modificato dal D.L. 28/2020 e art. 221 del Decreto Legge 34/2020 convertito con Legge 77 del 17/7/2020, a seguito della quale il Giudice tratteneva la causa in decisione con concessione dei termini art 190 c.p.c. (60+20).

Devono preliminarmente essere esaminate le eccezioni avanzate da parte appellante circa l'inappellabilità della sentenza del Giudice di Pace e l'inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art 342 e dell'art 348 bis c.p.c.

Deve ritenersi infondata l'eccepita inappellabilità della sentenza perché pronunciata secondo equità dal Giudice di Pace. Seppur l'art 113 c.p.c. legittima il Giudice, nei casi di legge, a provvedere alla decisione della causa mediante il modulo sostitutivo dell'equità e tale sentenza risulta per espressa previsione codicistica inappellabile (art 339 c.p.c.) – residuando alla parte che intenda agire per la sua riforma la via obbligata del ricorso per

Cassazione ex art 360 c.p.c. – il giudizio di equità non può ritenersi presunto solo per l'esiguità del valore della controversia.

L'art 114 c.p.c. individua quali presupposti del giudizio di equità la disponibilità del diritto controverso e l'opportuna richiesta delle parti. Nonostante la questione riguardi diritti certamente disponibili, non risulta dagli atti di causa di cui al primo grado di giudizio che le parti abbiano espressamente richiesto il giudizio secondo equità. D'altronde, il Giudice di Pace ha certamente provveduto alla decisione della controversia applicando le norme di legge, avendo fondato la propria decisione sull'applicazione dell'art. 1102 c.c.

Infondata è altresì l'eccezione inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art 342 c.p.c., avendo parte appellante individuato con sufficiente grado di precisione le parti di sentenza necessitanti riforma e le modifiche alla ricostruzione del fatto compiuta dal giudice di primo grado.

Deve, in ogni caso, ritenersi superata l'eccezione inammissibilità dell'appello ai sensi dell'art 348 bis c.p.c., non avendo il Giudice statuito all'udienza ex art 350 c.p.c.

Nel merito, l'appello è fondato.

La controversia in esame attiene all'accertamento dell'illegittimità della condotta di parte appellata mediante l'apertura di n. 3 fori di aerazione e della conseguente condanna al risarcimento dei danni causati allo stabile condominiale.

La prospettazione di parte appellante, sul punto, scinde i due piani della illegittimità della condotta sotto il profilo amministrativo, che attiene ai rapporti del G. con il Comune di Salerno, e dell'illiceità sotto il piano privatistico, collegato allo svolgimento dei rapporti tra il condomino appellato ed il condominio appellante.

Sul punto, è necessario porre alcune precisazioni fattuali, necessarie sotto il profilo logico argomentativo.

Il G., come confermato dalle testimonianze acquisite nel processo di primo grado, aveva realizzato 3 fori di aerazione sulla facciata dello stabile condominiale.

Risulta incontestato, allo stato degli atti, che tale condotta perfezionava un illecito amministrativo rientrante nella categoria degli abusi edilizi, in quanto opera di modifica dell'immobile realizzata in contrasto con l'art 75 RUEC, ovvero sia in assenza di apposito titolo autorizzativo abilitante.

L'asserita illegittimità dell'attività del G. è d'altronde confermata dalle allegazioni delle parti, avendo il Comune di Salerno, territorialmente competente per il rilascio dei titoli abilitativi allo svolgimento dell'attività edilizia, accertato l'illegittimità di tale condotta ed avendo il G. stesso presentato apposita istanza per la sua sanatoria (artt. 36 e 37 DPR 380/2001). La vicenda amministrativa ha d'altronde trovato conclusione dapprima mediante l'emanazione dell'ordinanza n. 42/2012 da parte del Comune stesso e con la chiusura dei fori, nel medesimo anno, da parte del G.

Se quanto precisato, esaurisce il profilo dei rapporti tra il condomino ed il Comune, tuttavia, non esaurisce il piano dei rapporti tra condomino e condominio, il quale medio tempore – ossia quando l'illecito risultava ancora esistente – ha provveduto all'approvazione del regolamento condominiale (5.10.2011) facendo divieto ai condomini di *“fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni (pur dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle stesse) senza la preventiva approvazione della maggioranza dei partecipanti al condominio”* e precisando con la successiva delibera assembleare del 10.10.2011 che *“tale prescrizione venga intesa, lungi dall'introdurre un divieto di utilizzazione della cosa comune, ma al fine di limitare l'apertura di luci, vedute, fori, porte sulle parti comuni del fabbricato, senza il previo consenso dei condomini ed al fine di regolarizzare il pari uso della res comune”*.

Nella sintetica motivazione riportata, il Giudice di Pace si è limitato a dichiarare la legittimità della modifica operata dal G sull'apertura dei fori, ritenendo dirimente che al tempo della condotta del G non esistesse alcun regolamento condominiale e risultando applicabile l'art 1102 c.c.

La statuizione non può essere condivisa.

Invero l'illecito realizzato dal G, e cristallizzato sul piano amministrativo nell'ordinanza-ingiunzione comunale n. 42/2012, costituisce, per giurisprudenza consolidata, un illecito permanente nel senso che la situazione di illiceità posta in essere con la realizzazione di un'opera abusiva viene meno solo con il conseguimento delle prescritte autorizzazioni in sanatoria, paesaggistiche o urbanistico-edilizie, oppure con il ripristino dello stato dei luoghi. La consumazione dell'illecito, ossia il tempo di cessazione della sua permanenza, coincide con il rilascio del titolo autorizzativo o dell'attività di sanatoria, che diviene altresì momento decisivo per il decorso del termine di prescrizione dell'illecito e della conseguente azione risarcitoria sul piano civilistico.

Tale momento si è determinato, nel caso in esame, al tempo del rilascio del titolo in sanatoria nel 2012, successivamente all'approvazione del regolamento condominiale che ha limitato le possibilità dei condomini, di guisa che nell'ambito dei rapporti tra condominio e condomino l'illecito risulta perfezionatosi al tempo della approvazione del regolamento condominiale.

Al momento della commissione dell'illecito non risultava alcun limite predisposto dal condominio, risultando libera l'applicazione dell'art 1102 c.c.

Nè il richiamo a tale norma risulta decisivo ai fini della definizione della controversia, non risultando norma inderogabile

L'assetto normativo dedicato al condominio presenta, infatti, una pluralità di norme dal tenore suppletivo, suscettibile di essere derogate dal predominante ruolo dell'autonomia privata che si sostanzia nell'adozione del regolamento ex art 1138 c.c., quale *«statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività»* (Cass. 12342/1995).

L'art 1138 c.c. a tal fine individua le norme assolutamente inderogabili del condominio nella predisposizione del regolamento tra cui non rientra l'art 1102 c.c. La giurisprudenza conferma la certa derogabilità alle regole utilizzo e modifica alla cosa comune, precisando che *"l'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne lo stesso uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, ragion per cui i suoi limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale o dalle apposite delibere assembleari adottate con i 'quorum' prescritti dalla legge. L'unico limite della legittima 'autodisciplina condominiale' è rappre entato dalla previsione del divieto sostanziale di utilizzazione generalizzata delle parti comuni"* (Cassazione, Sez. II 4 dicembre 2013, n.27233).

In tal senso, deve ritenersi accertato l'illecito compiuto dal G alla data di approvazione del regolamento condominiale; considerato che il condomino non ha chiesto la convocazione di apposita assemblea per ottenere l'autorizzazione richiesta al fine di legittimare la propria condotta deve ritenersi che la stessa pre enti ancora un profilo di anti giuridicità.

Pertanto deve accogliersi la richiesta di risarcimento danni del Condominio il quale ha, sin dal primo grado, provveduto ad allegare e quantificare i danni in € 610,00 come da apposito preventivo depositato in atti.

Quanto alle spese processuali, l'accoglimento dell'appello comporta la necessaria riforma anche del capo relativo alle spese.

Le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio devono essere poste a carico di GL in quanto socco abente e devono essere liquidate in conformità ai parametri del DM 55/2014 come modificato dal DM 37/2018.

Va precisato che con l'art. 1 comma 17 della Legge 24 dicembre 2012 n. 228 è stato introdotto il comma 1-*quater* dell'art. 13 del D.P.R. 115/2002, in base al quale *"Quando l'impugnazione, anche incidentale, è respinta integralmente o è dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis. Il giudice dà atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso"*. Beninteso, la norma prevede che il Giudice non "accerti" bensì "dia atto" dei presupposti per il contributo unificato maggiorato : ne consegue che l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito del provvedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale di Salerno, definitivamente pronunciandosi sull'appello proposto da CONDOMINIO VIA X 5-41, SALERNO avverso la sentenza n. 4076/2016 emessa dal Giudice di Pace di Salerno, disattesa ogni contraria istanza, difesa, eccezione, così provvede:

- 1) Accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado, condanna GL al pagamento di € 610,00 a titolo di risarcimento danni oltre interessi come da domanda;
- 2) condanna GL al pagamento delle spese di lite che si liquidano per il primo grado di giudizio in € 180,00 (Fase studio € 33,00, Fase Introduttiva € 33,00, Fa e Istruttoria € 46,00 , Fase Decisoria € 68,00), oltre spese generali nella misura del 15%, Iva e Cp come per legge e per il presente grado di giudizio in € 221,00 (Fase studio € 63,00, Fase Introduttiva € 63,00, Fase Decisoria € 95,00), oltre euro 91,50 a titolo di spese, oltre spese generali nella misura del 15%, Iva e Cpa come per legge.
- 3) Dà atto che, per effetto della odierna decisione, sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1-*quater* D.P.R. 115/2002, per il versamento dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-*bis* D.P.R. 115/2002.

Così deciso in Salerno, 20.7.2022

Il Giudice
Dott.ssa