

TRIBUNALE DI SULMONA  
**Sentenza n. 121/2022 del 23-05-2022**

Con atto di citazione ritualmente notificato ### ha convenuto in giudizio ### dinanzi il Tribunale di ### per ivi sentirla condannare alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi con liberazione del cortile di proprietà dell'attrice ovvero al risarcimento dei danni per equivalente.

A sostegno della citata azione l'attrice ha dedotto che:

- Di essere proprietaria di un appartamento ricompreso nell'edificio sito in ### riportato al ### foglio 61 particella ### con pertinenziali, fondaco e cortile;
- La sig.ra ### proprietaria di un'altra unità immobiliare, ha realizzato, all'interno del cavedio o pozzo luce, un manufatto di cemento armato mai autorizzato dagli altri comproprietari, nonché, a livello urbanistico, comportante una riduzione notevole della sezione originaria del cavedio;
- Tale innovazione ha determinato: un ampliamento della superficie dell'appartamento della convenuta, un pregiudizio alla stabilità e sicurezza del condominio, alterazione del decoro architettonico e pregiudizio alle unità immobiliari che affacciano sul cavedio tramite apposite vetrate finestrate con riduzione notevole della veduta e luminosità;
- La convenuta ha inoltre realizzato un ballatoio in cemento armato in corrispondenza del pianerottolo dell'ultimo piano con ingombro del vano scala;
- Tali innovazioni non sono mai state approvate dagli altri condomini e limitano l'uso delle parti comuni dell'edificio come da perizia di parte a firma del geom.....;
- La convenuta, inoltre, occupa il cortile di proprietà dell'attrice con beni di varia natura;
- Del tutto vano risultava il tentativo di mediazione della controversia.

Con comparsa depositata il 6.10.2020 la convenuta contestava gli assunti di parte attrice eccependo l'intervenuta prescrizione della domanda e chiedendo il rigetto integrale della domanda stante la sua infondatezza.

Concessi i termini di cui all'art. 183 VI comma c.p.c., la causa veniva istruita mediante espletamento di consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza del 15.12.2022 la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

IN DIRITTO

Il presente giudizio ha ad oggetto l'azione di riduzione in pristino di manufatti realizzati, a detta di parte attrice, da parte della convenuta su un'area comune dell'edificio condominiale.

Orbene, secondo la pacifica giurisprudenza di legittimità, "in tema di condominio negli edifici, qualora il proprietario di un'unità immobiliare agisca in giudizio, come nella specie, per ottenere l'ordine di rimozione di un manufatto realizzato sulle parti comuni, la liceità delle opere, realizzate da altro condomino, deve essere valutata dal giudice alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. La relativa valutazione spetta al giudice di merito (e risulta compiuta dalla sentenza impugnata), rimanendo insindacabile in sede di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5."(cfr. Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., (ud. 11/02/2022) 22-02-2022, n. 5809).

Invero, ai sensi dell'art. 1102 c.c. ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini.

Simmetricamente, la norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio.

I rapporti condominiali, invero, sono informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. Sez. 2, 14/04/2015, n. 7466; Cass. Sez. 2, 30/05/2003, n. 8808; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3368).

E' però evidente, in base alla costante interpretazione della Suprema Corte, che l'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., non possa mai estendersi all'occupazione pressoché integrale del bene, tale da portare, nel concorso degli altri requisiti di legge, all'usucapione della porzione attratta nella propria esclusiva disponibilità (così Cass. Sez. 2, 04/03/2015, n. 4372; Cass. Sez. 2, 14/12/1994, n. 10699).

Compito del giudice del merito, in presenza di una condotta del condomino consistente nella stabile ed esclusiva occupazione del bene comune (sia pur funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale), è non solo valutare in fatto se ne sia alterata la destinazione, ma comunque se vi sia compatibilità con il pari diritto degli altri partecipanti. E' quindi imposta al giudice, ove sia denunciato il superamento dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c., per l'occupazione della cosa comune fatta da un condomino, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione, e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perderebbe la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti (Cass. Sez. 6 - 2, 18/01/2011, n. 1062; Cass. Sez. 2, 14/06/2006, n. 13752).

Ciò posto, alla luce di tali principi, può essere analizzata la fattispecie in esame.

In primo luogo, l'attrice, proprietaria di un appartamento ricompreso nell'edificio sito in #### n. ha sostenuto che la convenuta #### proprietaria di altro appartamento nel medesimo edificio, avrebbe realizzato, all'interno del cavedio o pozzo luce, un manufatto di cemento armato, mai autorizzato dagli altri comproprietari, comportante un pregiudizio alla stabilità e sicurezza del condominio, un'alterazione del decoro architettonico e una grave limitazione dell'originaria veduta e luminosità nonché un ballatoio in cemento armato utilizzato in via esclusiva quale stenditoio.

Dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata risulta che: a) Il fabbricato catastalmente è composto da quattro abitazioni e da un negozio; b) Le tre abitazioni della verticale destra, riferita a chi entra dal portone di ingresso sono servite da una scala condominiale e da cavedio avente dimensioni di cm 121 di larghezza e cm 236 di lunghezza; c) Al piano terzo vi è l'abitazione di #### distinto al catasto al foglio 61 particella #### sub 4; d) Al piano primo vi è l'abitazione di #### distinto al catasto al foglio particella #### sub 1; e) Il cavedio, allo stato attuale, si sviluppa su due piani: parte del soffitto della #### e termina alla sommità del tetto.

Per quanto concerne la presunta realizzazione dei manufatti da parte della convenuta sul cavedio il consulente tecnico accertava che: "al piano terzo nell'appartamento della sig.ra #### il cavedio è ridotto rispetto al piano sottostante con dimensione, rilevate dall'interno dell'appartamento, pari a cm 143 di lunghezza e cm 128 di larghezza.

Su due lati è chiuso da pareti in mattoni intonacati sulle due facce per un'altezza di circa cm 150 con sovrastante chiusura in mattoni di vetro opaco con relativa stillatura fino al raggiungimento del soffitto.

Dalla parete destra, guardando il cavedio in larghezza, fuoriesce dalla stessa un tubo di colore arancione con sezione di cm 10 che si allunga sulla stessa parete per circa 100 cm proseguendo con distacco dalla parete di fondo per una lunghezza di circa 70 cm e poi con la stessa sezione sale oltre la linea di copertura ... dal riscontro delle piante depositate in Comune relative alla riattivazione post-sisma, dalla planimetria catastale allegata all'atto di donazione tra i coniugi #### e dai rilievi effettuati sul posto, risulta una riduzione della dimensione in lunghezza del cavedio alla linea di calpestio del solaio dell'appartamento della ####ra #### e di conseguenza, un ampliamento della superficie dell'appartamento della convenuta di dimensioni di cm 98 di profondità per 121 di larghezza e, quindi, contestuale riduzione del cavedio, per una superficie di mq 1,18”.

Ciò posto, dall'istruttoria espletata risulta che la convenuta ha realizzato delle opere, finalizzate al miglior godimento della sua proprietà, su parti comuni dell'edificio.

Invero, è pacifico, secondo la giurisprudenza di merito e di legittimità che “il cavedio (talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce) - cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune – essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegni, servizi), è sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1, cod. civ. tra i beni comuni, salvo titolo contrario (Cass., Sez. II, ####, n. 4350)” (cfr. Cass. #### n. 17556).

Pertanto, stante la natura di area comune, occorre verificare se la riduzione del suddetto cavedio, a beneficio dell'esclusiva proprietà di uno dei comunisti, può ritenersi legittima ai sensi dell'art. 1102 c.c. applicabile alla fattispecie de quo come sopra esposto.

Sempre dalla consulenza tecnica d'ufficio risulta che “tali opere, seppure di modesta entità strutturale, anche se non compromettono la stabilità e la sicurezza dell'intero fabbricato, sono comunque assoggettabili alla normativa sismica in virtù della legge 64/1974...le opere così come realizzate intervengono su porzioni comuni dell'edificio, non diminuiscono l'uso a tutti i condomini, ma limitano la luce naturale ai due piani sottostanti”. In sede di risposta alle osservazioni il #### inoltre, precisava che “se un fascio di luce che penetra in verticale nel cavedio originale aveva una dimensione di ml 1,21 x 2,36= mq 2,86, a seguito della realizzazione delle solette al piano di calpestio e del soffitto al piano terzo, tale fascio di luce è stato ridotto di ml 0,98x1,21=mq 1,18.” E' stato accertato, dunque, che le opere realizzate dalla convenuta comportano una riduzione del cavedio che, seppure non incidono, almeno allo stato, sulla stabilità dell'edificio, incidono sull'uso comune degli altri condomini riducendo l'ingresso di luce ai piani sottostanti (di cui uno di proprietà dell'attrice).

E' pacifico, infatti, che "L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la normale ed originaria destinazione (per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti) e di impedire agli altri condomini di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto, configurando, pertanto, un abuso la condotta del condomino consistente nella stabile e pressoché integrale occupazione di un "volume tecnico" dell'edificio condominiale, mediante il collocamento di attrezzature ed impianti fissi funzionale al miglior godimento della sua proprietà individuale".Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., (ud. 12/05/2017) 23-06-2017.

Del resto, la giurisprudenza ha comunque affermato la violazione dell'art. 1102 allorché le opere realizzate, comportino una riduzione dell'ingresso di luce ed aria alla proprietà inferiore (“le opere denunciate, in violazione dell'art. 1102 c.c., comportassero proprio una sensibile riduzione all'ingresso di luce ed aria nella proprietà inferiore G. conseguibile dalla facciata esterna comune dell'edificio” cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10704 del 14/12/1994; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1132 del 11/02/1985).

Ed ancora, sul punto, si rinviene, in tema di diritto del singolo condomino di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio (ma non a vantaggio di un immobile esterno: cfr., da

ultimo, Cass. ord., ###, n. 5060), e, perciò, nel caso dei muri perimetrali - sia esterno che interno - dell'edificio condominiale, di apportarvi modificazioni (come aperture ulteriori o di dimensioni o forma non corrispondenti a quelle già esistenti) che gli garantiscano una qualunque utilità aggiuntiva rispetto a quelle godute dagli altri condòmini (a condizione - beninteso - che 1: non venga limitato il diritto di costoro all'uso del muro; 2: non ne venga alterata la normale destinazione; 3: tali modificazioni non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio), un chiaro arresto giurisprudenziale di legittimità (cfr. Cass., ###, n. 53; vedi anche Cass., ###, n. 13874; Cass., ###, n. 12047; Cass., ###, n. 4386; Cass., ###, n. 16097; Cass., ###, n. 1708) del seguente tenore: "ai sensi dell'articolo 1102 c.c., gli interventi sul muro comune, come l'apertura di una finestra o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi, sono legittimi dato che tali opere, non incidono sulla destinazione del muro, bene comune ai sensi dell'articolo 1117 c.c., e sono l'espressione del legittimo uso delle parti comuni. Tuttavia, nell'esercizio di tale uso, vanno rispettati i limiti contenuti nella norma appena indicata consistenti nel non pregiudicare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio, nel non menomare o diminuire sensibilmente la fruizione di aria o di luce per i proprietari dei piani inferiori, nel non impedire l'esercizio concorrente di analoghi diritti degli altri condòmini, nel non alterare la destinazione a cui il bene è preposto e nel rispettare i divieti di cui all'articolo 1120 c.c."(pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato, pregiudizio al decoro architettonico o rendere alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino).

Ne consegue, dunque, l'accoglimento della domanda dell'attrice di condanna della convenuta, alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi con eliminazione dei due manufatti descritti.

Non esclude tale affermazione l'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta posto che non risulta provato che i lavori suddetti siano stati realizzati anteriormente al ventennio dalla domanda.

Invero, sempre dalla consulenza tecnica espletata, si evince "In primo luogo si sono visionati gli atti depositati presso il Comune di ### relativi ai lavori di riattazione post-terremoto del 1984 ed in particolare gli elaborati grafici redatti dall'### ### riguardanti lo stato di fatto e dei lavori eseguiti, con rappresentazione in pianta del piano terzo, attualmente abitazione della ###ra ### Da queste tavole risulta che la sagoma del cavedio, al piano terzo, aveva dimensioni diverse da quelle attuali e cioè la sua estensione era pari a quello rilevato al piano secondo. Quindi si desume che i lavori di riduzione del cavedio siano stati realizzati successivamente ai lavori di riattazione post-terremoto...fatta richiesta all'ufficio tecnico comunale, in relazione all'esistenza di titoli abilitativi per opere relativi alla riduzione del cavedio o altre opere edilizie, rispondeva che: "...non risulta alcun titolo abilitativo a nome dei signori ### e ### .....

Pertanto, non può affermarsi con certezza l'epoca in cui sono stati realizzati i lavori di cui al presente giudizio.

Del resto, dagli atti del presente giudizio, risulta che comunque i lavori di riattazione post terremoto sono comunque iniziati nell'anno 2000 (e dunque risulta interrotta la prescrizione dalla domanda di mediazione del presente giudizio) e che, all'epoca della donazione tra i coniugi ## (2012) la planimetria catastale allegata prevedeva ancora la dimensione del cavedio come da titolo originale e, dunque, tale circostanza fa presumere che i lavori sul cavedio potrebbero essere stati effettuati successivamente all'epoca della donazione.

In secondo luogo, può trovare accoglimento anche la domanda di liberazione del cortile interno con relativo fondaco di proprietà dell'attrice, da cui si accede direttamente dall'atrio del piano terraneo, poiché risulta provata l'illegittima occupazione dello stesso da materiali e oggetti non di proprietà dell'attrice non solo dalla documentazione fotografica in atti, ma anche perché tale circostanza non risulta contestata da parte convenuta avendo la stessa confermato che il suddetto cortile e fondaco di proprietà esclusiva dell'attrice viene utilizzato dai condòmini "normalmente per il deposito di biciclette o pacchi".

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo secondo i parametri previsti dalla legge.

## PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede: - Accerta e dichiara l'illegittimità dei lavori effettuati da #### nell'edificio di #### n. ....( manufatto in cemento armato e ballatoio in cemento armato) su parti comuni dell'edificio condominiale in violazione dell'art. 1102 c.c. in quanto riducono l'uso e il godimento delle cose comuni agli altri condomini;

- Accerta e dichiara l'illegittima occupazione da parte di #### del cortile e del fondaco di proprietà esclusiva di #### posto al piano terreno nell'edificio di #### n. con beni e oggetti vari;

- Per l'effetto, condanna #### alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi (eliminazione manufatto in cemento armato e ballatoio in cemento armato) e alla liberazione, da beni e oggetti vari, del cortile e del fondaco di proprietà di #### posto al primo piano. - #### al pagamento, in favore di #### delle spese di lite che liquida in #### (scaglione indeterminabile complessità bassa, fase studio, introduttiva, istruttoria e decisionale tariffe minime) per compensi, oltre iva c.p.a. e spese forfettarie come per legge ed #### per spese esenti. - #### al pagamento delle spese e dei compensi del CTU liquidati come da separato decreto e al rimborso di quelli eventualmente anticipati dall'attrice al consulente.

Così deciso in #### il 23.5.2022

Il Giudice  
dott.ssa ####