

di legittimazione passiva evidenziando come la domanda attorea fosse stata indirizzata a un non meglio identificato Condominio del Fabbricato di Corso T al quale era stato attribuito il codice fiscale del Condominio C, sebbene l'immobile della sig.ra G fosse ubicato nell'adiacente Condominio SS, avente soggettività giuridica autonoma e distinta rispetto a quella del Condominio C e la stessa dovesse pertanto considerarsi a pieno titolo condomina del primo. Nel merito ha contestato la fondatezza della pretesa attorea evidenziando che la sig.ra G aveva acquistato l'immobile facente parte del Condominio S all'asta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava e, dunque, privo di impianto ascensore come evidenziato anche nel decreto di trasferimento e che la convinzione dell'attrice di poter utilizzare l'impianto ascensore, realizzato ad iniziativa di alcuni condomini del diverso Condominio C, non trovava fondamento in alcuna norma positiva.

Ritenuta la causa matura per la decisione allo stato degli atti, all'udienza del 13.1.2022, le parti hanno precisato le proprie conclusioni come da relativo verbale e la causa è stata trattenuta in decisione con concessione alle parti del termine di giorni sessanta per il deposito di compare conclusionali e di giorni venti per repliche.

Oggetto del presente giudizio è la domanda della sig.ra G, proprietaria di un appartamento facente parte del Condominio S. sito in Novara, volta ad ottenere il riconoscimento del proprio diritto di fruire dell'impianto ascensore realizzato da alcuni condomini dell'adiacente Condominio C. La domanda è stata indirizzata genericamente nei confronti del Condominio del Fabbricato del Corso T n. 3 identificato tramite il codice fiscale n. XXXXXXXX.

Si è costituito in giudizio il Condominio C, soggetto giuridico identificato dal codice fiscale sopra riportato, eccependo la propria carenza di legittimazione passiva e concludendo in ogni caso per il rigetto della domanda.

Preliminarmente va disattesa l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dal Condominio convenuto sul presupposto che, essendo la proprietà dell'impianto ascensore per cui è causa in capo solo ad alcuni dei condomini del Condominio C, unici legittimati passivi sarebbero i singoli condomini, proprietari dell'impianto in comunione ordinaria.

Correttamente interpretando il contenuto della eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata dal Condominio convenuto, si osserva come quest'ultimo abbia in realtà contestato la titolarità dal lato passivo del rapporto controverso che si risolve in una questione di merito piuttosto che di legittimazione ad causam (cfr. ex multis Cass., sez. I, n. 19647/2005, Cass., sez. III, n. 14468/2008).

L'eccezione è tuttavia infondata in quanto l'assunto di parte convenuta è smentito dal principio, ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, per cui In tema di condominio negli edifici, con riguardo alle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto condominio parziale), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati). (Cass. civile, sez. II, 21/01/2000 , n. 651). Nello stesso senso Tribunale Milano, sez. XIII, 03/02/2012 n. 1388 per cui L'amministratore di condominio è legittimato passivo riguardo alle controversie afferenti a cose, impianti o servizi di appartenenza, per legge o titolo,

anche ad alcuni solamente dei proprietari in condominio cd. parziale, come unico rappresentante processuale, salva la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai condomini interessati.

Â§Â§Â§Â§

Passando al merito, la domanda attorea si ritiene infondata.

Parte attrice ha introdotto il presente giudizio rivendicando il proprio asserito diritto di partecipare all'utilizzo dell'impianto ascensore, pacificamente realizzato da alcuni condòmini del Condominio S., invocando la previsione di cui all'art. 1121 co. 3 c.c.

L'art. 1121 c.c. in materia di Innovazioni gravose e voluttuarie recita al primo comma Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa mentre il successivo terzo comma prevede Nel caso previsto dal primo comma i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia in qualunque tempo partecipare ai vantaggi dell'innovazione contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera.

La norma in questione riconosce ai condòmini che non hanno partecipato alla realizzazione di opere gravose o voluttuarie, suscettibili di utilizzo separato da parte di alcuni condòmini, il diritto potestativo di partecipare in un secondo momento ai vantaggi derivanti dalle innovazioni realizzate. Il diritto potestativo in questione è riconosciuto espressamente ai soli condòmini o ai loro eredi o aventi causa nei confronti degli altri condòmini che hanno realizzato l'opera/impianto.

Nel caso in esame non vi è dubbio alcuno che l'impianto ascensore sia stato realizzato da alcuni condòmini del Condominio C, trattandosi di circostanza riconosciuta dalla stessa attrice nella domanda di mediazione ove si legge l'istante ha acquistato un immobile in Novara al Corso T n. 3 facente parte del Condominio S, porzione di un più ampio fabbricato comprensivo anche del Condominio C. I condòmini di quest'ultimo hanno installato un impianto ascensore riconoscendo anche ai condòmini del S - con apposita delibera assembleare - il diritto di parteciparvi (doc. 6 attrice).

La circostanza è evidenziata anche nel verbale di assemblea del Condominio S del 30.3.2011 che riporta quanto segue viene comunicato che i condòmini del C intendono realizzare un impianto ascensore per cui se ci fossero persone interessare dovranno mettersi in contatto con l'amministratore del C.

L'immobile di proprietà della sig.ra G fa invece parte del Condominio S, come da quest'ultima espressamente dichiarato in fase di procedimento di mediazione oltre che evincibile dal fatto che la procedura esecutiva, all'esito della quale la sig.ra G ha acquistato l'immobile oggetto del presente giudizio, è stata promossa proprio dal Condominio S nei confronti del precedente condòmino moroso nel pagamento delle spese condominiali.

La sig.ra G, pertanto, essendo condòmina del Condominio S, nessun diritto potestativo può avanzare nei confronti dei condòmini del Condominio C che pacificamente hanno realizzato a proprie spese l'impianto ascensore di cui rivendica l'utilizzo ai sensi dell'art. 1121 co. 3 c.c.

L'assunto della difesa attorea secondo la quale il fabbricato di Corso T n. 3, in quanto costituito da un unico edificio esteso in orizzontale, deve ritenersi un unico ente condominiale in ragione

dell'esistenza di un unico regolamento condominiale per l'intero fabbricato sino al 1986/1987, a nulla rilevando l'attribuzione di distinti codici fiscali alle diverse porzioni dello stesso, si scontra con le evidenze documentali.

In primo luogo, non risulta prodotto agli atti l'asserito regolamento condominiale dell'intero fabbricato cui si richiama la difesa attorea per sostenere l'assunto dell'esistenza di un unico ente condominiale.

Risulta al contrario la prova documentale dell'esistenza di due distinte realtà condominiali come si evince dal verbale di assemblea con cui è stato adottato il regolamento del Condominio C, identificato nel fabbricato censito al mappale 10346 (doc. 12 convenuto) e dal separato regolamento con cui è stato costituito il Condominio S identificato nel fabbricato censito al mappale 11144 (doc. 13 convenuto).

Risultano inoltre agli atti i verbali di assemblea dei due distinti Condomini con l'approvazione dei relativi rendiconti ove sono elencati i nominativi dei singoli condòmini ai fini del riparto delle spese condominiali e dai quali si evince chiaramente che l'appartamento della sig.ra G appartiene al Condominio S (docc. 17 e 18 convenuto).

Né alcuna rilevanza assume la circostanza che i condòmini del Condominio C, che hanno realizzato l'impianto ascensore, ne abbiano concesso l'utilizzo alla sig.ra G, condòmina dell'adiacente Condominio S come l'odierna attrice, trattandosi evidentemente di libera scelta dei comproprietari dell'impianto di ascensore e non del riconoscimento di un diritto potestativo in capo alla G, alla quale un tale diritto non poteva certo competere essendo condòmina di un diverso Condominio.

La domanda attorea va dunque respinta non potendo la sig.ra G rivendicare alcun diritto potestativo ex art. 1121 co. 3 c.c. nei confronti dei condòmini di una unità condominiale distinta dalla propria e non essendo stato allegato alcun altro diverso titolo che potrebbe legittimare la pretesa attorea, tale non potendosi ritenere il verbale di assemblea condominiale invocato dalla difesa attorea dal cui piano contenuto letterale emerge solo che l'amministratore del Condominio S notiziò i condòmini dell'intenzione dei condòmini del limitrofo Condominio C di procedere all'installazione di un impianto ascensore.

Â§Â§Â§Â§

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo facendo applicazione dei parametri dettati dal D.M. 55/2014 per le cause di valore indeterminabile di complessità bassa e tenuto conto dell'attività processuale svolta che non ha visto l'assunzione di prove costituende.

P.Q.M.

Il Tribunale di Novara, definitivamente pronunciando, ogni altra eccezione, conclusione e difesa disattesa, così provvede:

- Rigetta la domanda attorea;
- Condanna AG alla refusione delle spese di lite in favore del Condominio C che si liquidano in complessivi euro 5.300,00 oltre il 15% del compenso a titolo di spese forfettarie, oltre IVA e CPA.

Novara, 3.8.2022

Il Giudice

Lorena Casiraghi

