



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI

Sesta Sezione civile

riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dr.ssa Assunta	D'AMORE	- Presidente
dr. Antonio	QUARANTA	- Consigliere
dr.ssa Ada	METERANGELIS	- Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado d'appello iscritta al [REDACTED] per
l'anno 2018, riservata in decisione all'udienza a trattazione scritta del
13.05.2022 (celebrata secondo la previsione dell'art. 221, comma 4°,
del D.L. n. 34/2020, come convertito dalla legge n. 77/2020), vertente

TRA

[REDACTED]

Appellante

CONTRO

[REDACTED]

Appellato

OGGETTO: appello avverso la sentenza del tribunale di Torre
Annunziata [REDACTED]



CONCLUSIONI: come da rispettivi atti e note depositate in sede di trattazione scritta.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 10.1.2014, [REDACTED] evocava in giudizio, innanzi al tribunale di Torre Annunziata, il Condominio [REDACTED], sito in Trecase (NA) alla via A. [REDACTED] al fine di sentir dichiarare la nullità/annullabilità del punto 5 della delibera assembleare del 14.12.2013, avente ad oggetto *“Eliminazione impianti condominiali di acqua e gas e diversa utilizzazione dell’area serbatoi”*.

Assumeva l’istante l’illegittimità del deliberato perché non adottato all’unanimità, ma con il suo espresso dissenso (manifestato in assemblea per mezzo del suo delegato), al fine evidenziando che la *deliberazione con cui l’assemblea condominiale decide a maggioranza semplice e/o qualificata la eliminazione degli impianti centralizzati di acqua e/o gas è nulla ai sensi dell’art. 1120, c. 2°, c.c., poiché essa rende inservibile al singolo condomino una cosa comune.*

Evidenziava, altresì, di aver scoperto di non poter accedere all’erogazione del gas nella propria abitazione, essendo stato rimosso arbitrariamente ed illegittimamente il serbatoio che serviva l’impianto condominiale, e che detta illegittima privazione comportava ingenti danni all’istante, impossibilitata ad usufruire personalmente dell’abitazione, resa di fatto inservibile per qualsiasi altro diverso uso (locazione e/o vendita). Danni che quantificava, anche in via equitativa, nel limite di € 5.200,00.

Previa sospensione della delibera impugnata, concludeva, dunque, chiedendo: *“In via principale, dichiarare la nullità/annullabilità del punto n. 5 della stessa delibera, e del conseguente deliberato su tale punto, previo accertamento della relativa contrarietà alla legge per i motivi di cui sopra; in via secondaria, previo accertamento dell’avvenuta eliminazione dell’impianto condominiale del gas (bombolone), condannare il convenuto, a sue spese, al ripristino dello stesso, onde consentire all’istante l’utilizzo dello stesso, e, nel*



contempo, a risarcire l'istante di tutti i danni subiti e subendi sino all'effettivo ripristino che si quantificano nel limite di € 5.200,00, da determinarsi anche in via equitativa nel suddetto limite; in via di ulteriore subordine, ove sussistessero fondati motivi di impedimento al ripristino dell'avvenuta eliminazione, condannare il convenuto ad effettuare a proprie spese l'installazione di impianto autonomo, capace di servire l'abitazione dell'istante, per l'utilizzo del gas, fatto salvo il riconoscimento del danno. Con vittoria di spese, diritti ed onorari del giudizio per fattone anticipo.”.

Radicata la lite, si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] [REDACTED], concludendo per il rigetto delle avverse pretese, infondate in fatto e in diritto, al fine precisando che, come risultava dalle allegare delibere del 9.5.2013 e del 18.3.2014, quest'ultima adottata proprio con l'intento di chiarire e specificare il contenuto dell'impugnata delibera del 14.12.2013, ponendo fine ai relativi dubbi interpretativi, l'assemblea dei condomini **non aveva mai deliberato l'eliminazione degli impianti condominiali di acqua e gas**, difatti esistenti, bensì l'eliminazione del solo serbatoio dell'acqua (perché in disuso dal 14.2.2013, per l'apposizione di sigilli da parte della [REDACTED] causa della pregressa morosità non sanata), nonché la riconsegna del serbatoio del gas alla proprietaria [REDACTED] che l'aveva concesso in comodato al condomino in cambio della garanzia di un “minimo” di consumo, non verificatosi negli ultimi anni proprio per l'inutilizzo da parte dei condomini allacciati all'impianto, tra cui la stessa [REDACTED] serbatoio che, peraltro, era stato ritirato e rimosso arbitrariamente dalla [REDACTED] il 7.12.2013, una settimana prima dell'impugnata delibera, come da documentazione che allegava.

Sospesa l'efficacia della delibera impugnata ed esaurita l'attività istruttoria (con l'acquisizione della documentazione prodotta in giudizio, l'escussione dei testi adottati da entrambe le parti e l'espletamento di CTU), la lite veniva definita con sentenza n. 668/2018, pubblicata in data 15.03.2018, con cui il tribunale di Torre Annunziata rigettava le domande attoree perché non fondate, condannando la [REDACTED] alla refusione delle spese di lite.



Avverso tale sentenza, pubblicata il 15.3.2018 e notificata il 23.3.2018, [REDACTED] proponeva appello, con atto ritualmente notificato in data 19.04.2018, lamentando, con connessi motivi di censura, *la mancata motivazione e statuizione in sentenza sul petitum principale*, oltre che un'errata valutazione degli elementi di fatto dedotti in giudizio ed un'errata applicazione dei riferimenti normativi invocati dal primo giudice, che avrebbe altresì omesso di statuire sull'eccezione di incompatibilità dei testi escussi, adottati dal condominio.

Concludeva, pertanto, chiedendo, in riforma della sentenza gravata, di accogliere tutte le domande azionate in prime cure, con vittoria delle spese del doppio grado di giudizio, da distrarsi in favore del procuratore antistatario, e con condanna dell'appellato condominio alla ripetizione, in suo favore, delle spese liquidate nella pronuncia impugnata, per complessivi € 3.000,00, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario ex art. 2 DM n. 55/14, ponendo, infine, ad esclusivo carico dell'appellato, le spese di CTU, poste dal tribunale a carico delle parti ed in solido tra loro.

Instaurato il contraddittorio, si costituiva il Condominio [REDACTED] [REDACTED] concludendo per l'integrale rigetto dell'avverso gravame, inammissibile ed infondato, con vittoria delle spese, da distrarsi in favore del costituito procuratore antistatario.

Acquisito il fascicolo d'ufficio di primo grado, all'udienza a trattazione scritta del 13.5.2022, sulle conclusioni rassegnate dalle parti nelle rispettive note scritte autorizzate, la causa veniva riservata in decisione, previa concessione dei termini di legge ex art. 190 cpc per il deposito degli scritti difensivi.

L'appello va rigettato per le considerazioni che ci si accinge a precisare.

Con connessi motivi di censura, parte appellante lamenta che il tribunale non avrebbe motivato sul *petitum* principale, nulla statuendo sulla doglianza formulata dalla [REDACTED] che aveva chiesto accertarsi e dichiararsi la nullità/annullabilità della delibera impugnata



(punto n. 5 “*Eliminazione impianti condominiali di acqua e gas e diversa utilizzazione dell’area serbatoi*”) **perché non adottata all’unanimità.**

Evidenzia, al riguardo, che il primo giudice non si sarebbe minimamente espresso sul punto, nulla precisando sulle maggioranze previste dalla legge in materia di dismissioni degli impianti condominiali di acqua e gas e nulla statuendo sulla conseguenziale divisione ed assegnazione delle parti comuni.

Assume, in particolare, che il giudice di prime cure aveva *direzionato l’iter della causa sulla scia delle avverse difese, peraltro inconferenti con il petitum principale*, ritenendo quindi di *dover accertare se allo stato attuale dell’istruttoria gli impianti fossero o meno funzionanti*, al fine facendo richiamo all’espletata CTU, che nondimeno non poteva offrire spunti per la risoluzione della questione principale, prettamente giuridica, posta dall’attrice, tanto più che le considerazioni dell’ausiliario nominato dall’ufficio avvaloravano la posizione della De Simone, in quanto gli impianti, considerati dal CTU esistenti ma non funzionanti, se eliminati, come deliberato dall’assemblea, e quindi dismessi, non avrebbero più potuto essere ripristinati.

Di talché, a dire dell’appellante, il tribunale a maggior ragione avrebbe dovuto dichiarare la nullità della delibera impugnata, perché adottata senza il consenso unanime dei condomini, vieppiù che trattavasi di circostanza mai contestata dal convenuto condominio; al contrario, il primo giudice aveva disatteso la domanda attorea senza considerare il *petitum* principale, erroneamente sostenendo che *l’istante avrebbe dovuto impugnare la precedente delibera del 9.5.2013 con riferimento al debito della [REDACTED]* e ciò benché in detta assemblea nulla fosse stato deliberato sul punto, peraltro invocando, a sostegno della decisione di rigetto, riferimenti normativi (artt. 1120 e 1102 c.c.) che, al contrario, *comprovavano ancor più la posizione attorea.*

Le censure vanno disattese.

Giova innanzitutto riportare i passi contestati della decisione gravata, ove si legge: <<Nel merito, va evidenziato che la presente opposizione



riguarda la delibera assembleare del 14.12.2013 e precisamente il punto 5) concernente “*l’eliminazione impianti condominiali di acqua e gas e diversa utilizzazione dell’area serbatoi*”; delibera approvata con il voto contrario dell’odierna attrice.

Orbene, e sul punto, deve evidenziarsi che la CTU ha evidenziato “*l’esistenza dell’impianto condominiale idrico con riferimento all’appartamento della [REDACTED] ma tale impianto non può essere dalla stessa fruibile in quanto la [REDACTED] ha interrotto l’utenza idrica del condominio [REDACTED] a causa di vecchie pendenze irrisolte, quindi l’impianto idrico condominiale esiste, ma non è funzionante dal 14.2.2013, a seguito dell’apposizione dei sigilli al contatore condominiale. Ciò non vuol dire che la stessa non possa essere ripristinata, anzi saldando le pendenze in atto l’utenza potrebbe essere ripristinata. Quindi l’impianto idrico esiste e consiste nelle tubazioni, ma non può essere fruibile dall’attrice in quanto manca la fornitura, costituita dall’acqua interrotta dalla [REDACTED]*”

In relazione poi all’impianto del gas, il medesimo Ausiliario, dopo aver precisato che il [REDACTED] non è mai stato asservito da rete gas pubblica, e precisato che **nell’assemblea del 9.5.2013 si era deciso di non eliminare gli impianti condominiali, ciò che è stato mantenuto**, ha riscontrato che è stato rimosso solo il serbatoio del gas condominiale, **come si evince dal verbale dell’assemblea condominiale del 18.3.14 e dal documento di trasporto emesso dalla stessa ditta in merito al ritiro del predetto serbatoio**, che era stato concesso in comodato d’uso al predetto condominio dalla [REDACTED], ed ha poi verificato l’effettiva presenza della tubazione che parte dal serbatoio diramandosi in ogni appartamento.

Quando gli altri condomini ad esclusione dell’attrice iniziarono a realizzare i loro impianti privati, abbandonando quello condominiale, in data 7.12.2013 la stessa [REDACTED] ha ritirato il detto serbatoio. Quindi l’impianto condominiale è attualmente esistente ma non funzionante in quanto manca materialmente il serbatoio ritirato dalla predetta [REDACTED]

In definitiva, gli impianti condominiali di acqua e gas sono ancora esistenti: in particolare, ed in relazione all’acqua, esiste anche il serbatoio, mentre quello relativo alla fornitura di gas, quest’ultimo è stato rimosso.

Pertanto, ed in relazione alla prima doglianza “eliminazione dell’impianto condominiale dell’acqua”, **nella assemblea del 9.5.2013** si approvava di non effettuare il pagamento alla [REDACTED] (pagamento di € 500,00 per la riattivazione dell’impianto), con la conseguenza naturale che la [REDACTED]



avesse sospeso l'erogazione ma, avverso tale delibera la odierna opponente nulla ha contestato.

In relazione invece, all'impianto del gas esistente, il CTU ha anche chiarito che il serbatoio non è parte integrante dell'impianto, in quanto esso rappresenta la fornitura del gas, o meglio il contenitore dello stesso.

Peraltro l'art. 1120 c.c. riguarda le innovazioni che, stante l'impossibilità della loro utilizzazione separata, devono gravare su tutta la totalità dei condòmini anche dissenzienti, mentre l'art. 1102 c.c. riguarda le innovazioni che ciascun condòmino intende realizzare a proprie spese senza gravare sugli altri condòmini, purché tali innovazioni non alterino la destinazione della cosa comune cui accedono e non impediscano agli altri condòmini di farne parimenti uso secondo il rispettivo diritto (Tribunale Milano, sez. XIII, 30/11/2016, n. 13226); né tali esiti rendono più difficoltoso anche ad un solo condomino il godimento del diritto di proprietà (Cassazione civile, sez. II, 29/11/2016, n. 24235), dovendosi osservare il temperamento di vari interessi (Cassazione civile, sez. VI, 09/03/2017, n. 6129 -Vedi anche: [...]), e né infine, può dirsi che l'attuale opponente si serve delle parti comuni in funzione del migliore e più razionale godimento del bene di proprietà individuale (Cassazione civile, sez. II, 21/12/2011, n. 28025).

Per tali motivi le domande devono essere rigettate, e precisamente, quello relativo all'acqua, inammissibile, perché la delibera del 9.5.13 non è stata impugnata, mentre in relazione al serbatoio del gas, quest'ultimo può essere autonomamente installato dall'attrice, e senza gravare sugli altri condòmini.

Per tali motivi le impugnative vanno rigettate perché non fondate.>>.

Dalla su ritrascritta motivazione emerge chiaramente che il tribunale, nel ricostruire la reale volontà assembleare in ordine all'eliminazione degli impianti di cui si discute, anche alla luce delle difese spiegate dal condominio sin dall'atto della costituzione in prime cure (ribadite in appello; cfr. pag. 7 e ss. della relativa comparsa di costituzione ove, in particolare, si legge: "E' evidente che manca del tutto l'azione lamentata da controparte, riguardante l'eliminazione degli impianti condominiali; tale eliminazione non è mai stata deliberata!..."), richiamava espressamente sia la delibera del 9.5.2013 (fornendone interpretazione contestata dall'appellante), sia quella del 18.3.2014 (che avrebbe dovuto specificare e chiarire il contenuto della delibera



del 14.12.2013, impugnata dalla [REDACTED], nonché il documento di trasporto datato 7.12.2013, emesso dalla [REDACTED]

Documentazione vieppiù rilevante ai fini decisori in considerazione del non univoco tenore dell'impugnata delibera del 14.12.2013 (l'unica allegata dall'appellante [REDACTED] con cui l'assemblea dei condomini, quanto al punto 5 dell'ordine del giorno (avente ad oggetto, lo si ribadisce: *“Eliminazione impianti condominiali di acqua e gas e diversa utilizzazione dell'area serbatoi”*), non faceva alcun esplicito riferimento all'eliminazione degli impianti, così, difatti, deliberando: *“L'assemblea con l'esclusione del signor [REDACTED] delibera l'eliminazione dell'area comune e decide di dividere tale area tra i condomini in parti uguali. Si decide poi di rinviare alla prossima assemblea l'assegnazione delle singole aree ai singoli condomini. Il signor [REDACTED] chiede che venga messo a verbale che si oppone e si riserva ogni eventuale azione anche per il ristoro dei danni che dovessero determinarsi con l'eliminazione degli impianti condominiali di acqua e gas”*.

Orbene, i su richiamati documenti, allegati nel fascicolo di primo grado del condominio convenuto/odierno appellato (da questi non depositato in sede di gravame, come nelle sue facoltà, non risultando a tanto obbligato, come chiarito da Cass. 2017/n. 23658), non venivano riprodotti in tal sede dall'appellante, che ne aveva l'onere, di talché ne risulta precluso alla corte il relativo esame, con conseguente impossibilità di procedere al vaglio delle censure formulate, rimaste indimostrate.

In proposito, deve evidenziarsi che: *“Nel vigente ordinamento processuale, il giudizio d'appello non può più dirsi, come un tempo, un riesame pieno nel merito della decisione impugnata (“novum iudicium”), ma ha assunto le caratteristiche di una impugnazione a critica vincolata (“revisio prioris instantiae”). Ne consegue che l'appellante assume sempre la veste di attore rispetto al giudizio d'appello, e su di lui ricade l'onere di dimostrare la fondatezza dei propri motivi di gravame, quale che sia stata la posizione processuale*



di attore o convenuto assunta nel giudizio di primo grado. Pertanto, ove l'appellante si dolga dell'erronea valutazione, da parte del primo giudice, di documenti prodotti dalla controparte e da questi non depositati in appello, ha l'onere di estrarne copia ai sensi dell'art. 76 disp. att. cod. proc. civ. e di produrli in sede di gravame” (Cass. civ., Sez. Unite, 2005/n. 28498 e 2013/n. 3033; nello stesso senso, ex multis, Cass. 2013/n. 1462; Cass. 2016/n. 11797; Cass. 2018/n. 21557; Cass. 2021/n. 40606), con l’ulteriore precisazione che: “Il principio di immanenza della prova, per il quale una prova documentale, una volta entrata nel processo, vi permane e può essere utilizzata anche da una parte diversa da quella che l’ha introdotta, va riferito non al documento materialmente incorporante tale prova, bensì all’efficacia spiegata dal mezzo istruttorio virtualmente a disposizione di ciascuna delle parti; ne consegue che le prove documentali, non riesaminate in appello perché non più materialmente presenti in atti per l’inerzia della parte che ne invochi una diversa valutazione, continuano, tuttavia, a spiegare efficacia nel senso loro attribuito nella sentenza emessa dal primo giudice, la cui presunzione di legittimità non risulta superata per fatto ascrivibile all’appellante” (Cass. 2019/n. 30738).

Ogni ulteriore questione resta assorbita.

In definitiva, dunque, sulla scorta di quanto precede, l’appello va rigettato, con conseguente conferma della pronuncia gravata.

Le spese del grado seguono la soccombenza dell’appellante e si liquidano nella misura indicata in dispositivo, tenuto conto dell’attività concretamente espletata e delle questioni trattate, in applicazione dei parametri di cui al DM n. 55/14, con distrazione in favore dell’avv. Antonio Gentile, dichiaratosi antistatario.

Ricorrono i presupposti per il versamento a carico dell’appellante dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art. 13, comma 1 quater, T.U. n. 115/02, come modificato dall’art. 1, comma 17, L. 228/12.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Napoli, VI sezione civile, definitivamente pronunciando sull’appello proposto, con atto di citazione notificato il



19.4.2018, [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED], sito in Trecase (NA) alla via [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata [REDACTED]

ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la pronuncia impugnata;
- condanna [REDACTED] al pagamento, in favore del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, delle spese del grado, che si liquidano in € 3.200,00 per compenso professionale, oltre rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% del compenso, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratosi antistatario;

- dà atto della sussistenza dei presupposti di legge per il versamento a carico dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Napoli, 15.9.2022

L'ESTENSORE

dr.ssa Ada Meterangelis

IL PRESIDENTE

dr.ssa Assunta D'Amore

