

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROMA - QUINTA SEZIONE CIVILE**

**in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,**

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in primo grado iscritta al n. del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2019, vertente tra

ATTORI

e

CONVENUTI

e

INTERVENUTE

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Gli attori in epigrafe – proprietari di unità immobiliari nel condominio di ....., palazzina , in Roma – hanno impugnato:

- 1) la delibera del 19.2.2019 con cui l'assemblea del condominio di ....., palazzina , approvava *“l'unica soluzione progettuale”* contenuta nella consulenza predisposta dal tecnico arch... per l'esecuzione dei lavori di adeguamento dei locali autorimessa e spazi comuni di manovra;
- 2) la delibera del 20.2.2019 con cui anche l'assemblea del supercondominio – costituita da tutti i comproprietari del complesso edilizio di – approvava la suddetta *soluzione progettuale*;
- 3) la delibera del 20.2.2019 con cui anche l'assemblea costituita dai soli proprietari dei *box* auto – posti all'interno del supercondominio – approvava infine quella stessa *soluzione progettuale*.

Hanno dedotto che la prima delibera del 19.2.2019 – adottata dal solo condominio della palazzina – è illegittima in ragione dei seguenti vizi:

- a) *incompetenza dell'assemblea* in quanto il progetto approvato ricomprende opere da realizzare su strutture facenti parte del supercondominio nonché su beni situati all'interno delle singole palazzine – nn. 1, 2, 3 e 4 – costituite in altrettanti condomini autonomi (essendo la sola palazzina del tutto estranea a tali beni);
- b) *illiceità dell'oggetto* in quanto il progetto approvato prevede una destinazione dei locali – a *box* ed autorimesse – non consentita dalle vigenti norme urbanistiche e di sicurezza antincendio;
- c) *lesione dei diritti di proprietà esclusiva* per alcuni condòmini della palazzina 4, in quanto il progetto approvato compromette irreversibilmente la funzione delle luci e delle finestre confinanti con i posti auto;

d) *lesione dei diritti di proprietà comune* per i condòmini della palazzina – alcuni affetti da disabilità fisica – in quanto il progetto approvato ne impedisce la fruibilità dell'unico ingresso pedonale per accedere all'edificio (stante la sua trasformazione in piano *pilotis*);

e) *mancaza del quorum costitutivo e deliberativo previsto dall'art. 1117 ter cod. civ.* per la modifica di destinazione d'uso delle parti comuni.

Hanno poi dedotto che la seconda delibera del 20.2.2019 – adottata dal supercondominio – è ugualmente illegittima per *incompetenza assoluta dell'assemblea* (in quanto il progetto approvato incide su beni e spazi posti all'interno delle singole palazzine e dunque soggetti al potere decisionale dei rispettivi organi) e – in subordine – per gli stessi vizi sollevati con riguardo alla prima delibera del 19.2.2019.

Hanno infine dedotto che la terza delibera del 20.2.2019 – assunta invece dai soli condòmini proprietari dei *box* auto – deve essere considerata addirittura inesistente, in quanto non riferibile ad alcun ente di gestione (condominio o supercondominio) e comunque adottata in un'assemblea irregolarmente costituita in mancanza di preesistenti disposizioni di legge o di regolamento.

Hanno comunque dedotto – in subordine – che anche tale delibera è illegittima per *incompetenza* (in quanto il progetto approvato ricomprende opere da realizzare su strutture facenti parte del supercondominio, nonché su beni situati all'interno delle singole palazzine, non comuni dunque ai soli proprietari dei *box* auto) e per contrasto con la precedente ordinanza emessa questo Tribunale in data 14.2.2018 (causa r.g. /2017).

Gli attori hanno pertanto concluso chiedendo – previa sospensione cautelare della loro esecuzione – la declaratoria di nullità ovvero l'annullamento delle tre delibere impugnate.

I convenuti – nel costituirsi – hanno preliminarmente eccepito l'improcedibilità della domanda per mancato e/o irrituale esperimento della procedura di mediazione e – nel merito – hanno contestato la sua fondatezza chiedendone l'integrale rigetto.

E' stata concessa la sospensione cautelare richiesta – con ordinanza del 24.2.2020 – e sono stati contestualmente concessi i termini ex art. 183, sesto comma, c.p.c..

E' stata quindi espletata una consulenza tecnica d'ufficio.

Sono infine intervenuti altri condòmini – e .... – per aderire alle difese dei convenuti ed insistere per il conseguente rigetto dell'impugnazione.

All'udienza del 21.6.2022 – senza l'espletamento di ulteriori attività istruttorie – la causa è stata infine trattenuta in decisione.

Il Tribunale – sulla base di tali premesse – osserva quanto segue.

Deve essere innanzitutto disattesa l'eccezione preliminare d'improcedibilità della domanda – peraltro non coltivata dai convenuti nel corso del giudizio – in quanto la procedura di mediazione ben poteva essere introdotta dagli odierni attori unitariamente con riguardo alle tre diverse delibere in oggetto.

La domanda – nel merito – deve essere accolta.

Appare assorbente – con riferimento alle prime due delibere impugnate – la fondatezza della censura relativa alla *mancaza del quorum costitutivo e deliberativo previsto dall'art. 1117 ter cod. civ.* per la modifica di destinazione d'uso delle parti comuni.

Era stato già evidenziato – con l'ordinanza cautelare di sospensione del 24.2.2020 – che “*gli interventi progettati sembrano determinare, quanto meno in parte, una modifica della destinazione d'uso di parti comuni relative alla palazzina, tali da dover essere approvate con le procedure e le maggioranze previste dall'art. 1117 ter c.c.*” (maggioranze pacificamente insussistenti per entrambe le delibere).

Si tratta di un rilievo – specificamente contestato dai soli intervenienti e non anche dal condominio – sul quale non assume alcuna interferenza la verifica sul rispetto o meno dell'*iter procedurale* previsto nella richiamata ordinanza del 14.2.2018 con riguardo al precedente ed analogo progetto: tale provvedimento – nell'evidenziare la necessità “*dei vari livelli di consenso*” (quello del supercondominio per i lavori interessanti le parti comuni a tutti i villini; quello dei singoli condòmini per le parti in comproprietà dei soli proprietari di appartamenti siti nelle singole

palazzine; quello dei singoli proprietari per le parti in proprietà individuale) – non affrontava affatto (in quanto assorbita) la questione inerente appunto ai *quorum* (ed alle ulteriori formalità) necessari per una valida espressione dei primi due “*consensi*” nelle rispettive sedi assembleari del supercondominio e del singolo condominio.

Appare dunque decisivo verificare se i lavori di “*adeguamento*” previsti nella consulenza predisposta dal tecnico arch. comportino o meno una modifica della destinazione d’uso di parti comuni tale appunto da comportarne l’assoggettamento alle prescrizioni anche formali dell’art. 1117 *ter* cod. civ. (non rispettate nella fattispecie).

Il giudicante ritiene di confermare – anche in questa sede – la conclusione già formulata in tal senso nell’ordinanza cautelare già richiamata.

E’ pacifico che – anche in seguito alla risalente modifica della destinazione d’uso dei due locali privati al piano *pilotis* (divenuti *magazzini*) – l’area interessata dai lavori di adeguamento sia da lungo tempo *destinata ad ingresso pedonale* per l’accesso alla palazzina (pag. 21 della c.t.u. espletata in questa sede: l’area “*si presenta con elementi caratteristici dei locali adibiti ad androne: presenza di impianto citofonico; elementi di pregio come il portone in ferro e vetro e la presenza di un controsoffitto in doghe di legno. Anche la pavimentazione, che nelle zone circostanti è in asfalto, nel tratto a ridosso del portone è rivestito in mattonelle di gres/ceramiche*”).

Si tratta di una circostanza che – oltre a risultare in fatto dai richiamati accertamenti del c.t.u. (che non ha dato però riscontri oggettivi sulla risalente epoca dei lavori di trasformazione sopra descritti) – trova anche conferma nella *delibera assembleare del 3.6.1983* avente appunto ad oggetto l’approvazione di tali lavori di trasformazione (delibera non prodotta in giudizio ma richiamata dallo stesso c.t.u. nel suo pacifico contenuto: cfr. pag. 27 della relazione, in sede di risposta ai rilievi critici del c.t.p. degli attori).

Appare dunque evidente che i lavori di adeguamento – finalizzati a trasformare parte dell’area in *spazio di manovra* dell’autorimessa (anche allo scopo di ad ottenere il C.P.I.) – comportino un’evidente *modifica di tale destinazione in atto* (senza che possano rilevare, in senso contrario, isolati utilizzi abusivi eventualmente posti in essere nel tempo da alcuni condòmini mediante improprio parcheggio di veicoli).

Tale modifica non può certamente ritenersi esclusa per il solo fatto che – secondo la considerazione conclusiva del c.t.u. – anche dopo i lavori quello spazio potrà essere *utilizzato promiscuamente sia per l’accesso/uscita dell’edificio che come area di accesso ai box auto e/o locale deposito privati*.

Tale considerazione – oltretutto – risulta espressamente contraddetta dall’allegata nota del Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 20.12.2017 (che richiama le condizioni sancite dal Ministero dell’Interno con la nota dell’11.4.2001: “*Affinchè un piano pilotis possa essere destinato ad autorimessa deve avere tale **esclusiva destinazione** e pertanto non può essere utilizzato per il transito di persone in entrata e uscita dall’edificio*”).

Ne conseguirebbe anzi – sotto tale profilo – l’illegittimità delle delibere anche per *illiceità dell’oggetto* (in quanto il progetto approvato verrebbe di fatto a comportare una destinazione dell’area – promiscua – non consentita dalla richiamata prescrizione).

Resta solo da precisare che la riscontrata illegittimità delle prime due delibere si riflette inevitabilmente anche sulla terza – adottata il 20.2.2019 dai soli proprietari dei *box auto* – stante la reciproca connessione in conseguenza dell’identico oggetto e l’evidente mancanza di una sua autonomia funzionale.

Le spese processuali – liquidate d’ufficio ex d.m. 55/2014 – seguono la soccombenza dei convenuti (ritenendosi che l’intervento volontario – spiegato ad istruttoria conclusa – non abbia comportato ulteriori aggravati per la difesa degli attori).

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, così decide:

annulla le delibere impugnate; pone le spese di c.t.u. – nella misura già liquidata – a carico definitivo dei convenuti; condanna i convenuti a rimborsare agli attori le altre spese processuali, che liquida in *euro 6.700,00* per compensi ed *euro 545,00* per spese vive, oltre rimborso forfetario del *15%*, Iva e Cassa come per legge.

8.11.2022

IL GIUDICE