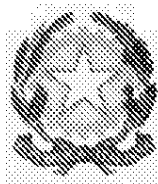


**N. R.G. 6156/2014**





**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di RIMINI**

Sezione Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Elisa Dai Checchi ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **6156/2014** promossa da:

████████████████████ SPA (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████ elettivamente domiciliato in PIAZZA ██████████ - RIMINI presso il difensore avv. ██████████

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO ██████████ - ██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 47900 RIMINI presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come in atti.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con atto di citazione spedito per la notifica in data 14.11.2014, ██████████ s.p.a., in qualità di condomino del condominio "██████████", impugnava la delibera assembleare adottata in data 18.02.2014, con il voto contrario di ██████████, con cui era stata negata l'approvazione del rendiconto consuntivo delle spese dell'esercizio 2012 -2013 ed era stato approvato con riserva il preventivo per l'esercizio 2013-2014; delibera con cui, in estrema sintesi, il condominio stabiliva di non doversi fare carico dei costi relativi al funzionamento di fontane e vasche adiacenti gli spazi condominiali, non ritenendo le predette opere beni comuni, in quanto collocate su area di proprietà esclusiva del condomino ██████████

A fondamento della domanda, la ██████████ esponeva che l'impugnata delibera era stata adottata in violazione della Convenzione Urbanistica del 19.12.2005 (strumento con cui era stata autorizzata la



costruzione del complesso immobiliare [REDACTED] stipulata tra il Comune di Rimini e la ditta costruttrice [REDACTED], in forza della quale quest'ultima si obbligava a realizzare delle opere di urbanizzazione - tra cui le vasche e le fontane in discussione - trasferendone poi la proprietà all'ente pubblico, previa approvazione e determinazione tecnica di collaudo. Esponeva che, con il citato accordo, inoltre, [REDACTED] si obbligava, per sé e per i suoi aventi causa, a curare la manutenzione e a sostenere i costi delle predette opere, sino al momento della cessione al patrimonio dell'ente.

Asseriva che la condizione da ultimo indicata non si era ancora avverata, non essendosi perfezionato il trasferimento delle aree al soggetto pubblico, atteso che il Comune di Rimini aveva sì adottato, previo collaudo, un disciplinare tecnico, con il quale aveva rilevato la vocazione artistica di interesse pubblico delle opere, ma, con il medesimo atto, aveva pure accertato l'accessorietà delle stesse al condominio [REDACTED] che, conseguentemente, riteneva obbligato alla manutenzione.

Ribadiva che comunque i provvedimenti amministrativi adottati nell'ambito e in attuazione della predetta convenzione (in particolare l' Atto Ricognitorio finale del 13.10.2006 prot. 127707,) prevedevano che, al momento della cessione delle opere in favore del Comune, si sarebbe dovuta stabilire la ripartizione degli oneri di manutenzione tra soggetto pubblico e soggetto privato e che tale ripartizione era appunto stata disposta con il citato disciplinare tecnico.

Deduceva poi la [REDACTED] che gli obblighi convenzionali di manutenzione delle aree in esame dovevano intendersi trasferiti a tutti i condomini, e per essi al condominio, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, peraltro, specificamente assunte da ciascun condomino con la sottoscrizione dell'atto di acquisto della propria unità abitativa e l'adesione al regolamento condominiale, atteso che entrambi gli atti contenevano il richiamo alla Convenzione urbanistica e al citato atto ricognitorio finale.

A nulla rileva, deduceva poi l'attrice, che catastalmente la proprietà delle aree su cui insistono le opere in oggetto sia della [REDACTED], trattandosi comunque di pertinenze del condominio legate da un rapporto di stretta accessorietà al godimento comune.

Censurava poi l'attrice vizi di forma e chiedeva comunque dichiararsi la nullità della delibera impugnata, in quanto adottata in materia esulante dalla competenza dell'assemblea, avendo ad oggetto diritti reali individuali sui quali peraltro potrebbe deliberarsi solo all'unanimità.

Ritualmente costituitosi il condominio [REDACTED] chiedeva il rigetto della domanda, sostenendo la legittimità della delibera impugnata con cui, in buona sostanza, il condominio rifiutava di farsi carico dei costi per i consumi idrici delle vasche e fontane, in quanto insistenti su aree di proprietà individuale del condomino [REDACTED]. Le predette aree, asseriva, non erano ricomprese nell'elencazione



delle parti comuni individuate dal regolamento di condominio che, infatti, prevedeva a carico dei condomini solo il costo di gestione delle aree soggette a servitù di uso pubblico, tra le quali non vi sono quelle per cui è causa.

Precisava che la stessa convenzione urbanistica prevedeva, in ragione della particolare natura delle opere realizzate, la compartecipazione del Comune e del soggetto privato alla manutenzione delle stesse e che proprio nella ripartizione convenzionale di tali oneri, il Comune era onerato dei costi per le utenze idriche ed elettriche. Eccepiva poi l'inopponibilità del disciplinare tecnico del Comune, in quanto non sottoscritto dai condomini e successivo alla stipula dei singoli contratti di compravendita.

Espletati gli incumbenti istruttori e, in particolare, la consulenza tecnica sulla esatta ubicazione delle opere di urbanizzazione realizzate e sulla loro accessorietà alle porzioni di proprietà solitaria del condominio, la causa veniva trattenuta in decisione e le parti precisavano le conclusioni come in atti.

La domanda è fondata e merita accoglimento.

È pacifico in causa, oltre che documentalmente dimostrato, che l'insediamento residenziale commerciale, direzionale in cui risulta inserito il condominio [REDACTED] è stato edificato sulla base della convenzione urbanistica in data 19.12.2005 che prevedeva il rilascio del permesso di costruire in favore dei soggetti attuatori, i quali, dal canto loro, si obbligavano a realizzare opere di urbanizzazione, tra cui le vasche e fontane per cui è causa e a cederle gratuitamente al Comune di Rimini, che le avrebbe acquisite previo collaudo; la convenzione stabiliva poi che la gestione e la manutenzione delle citate opere restavano a carico dei soggetti attuatori fino all'acquisizione al patrimonio comunale.

In attuazione della convenzione, venivano emessi dal Comune di Rimini atti ricognitori finali con cui si autorizzava l'edificazione e la realizzazione delle citate opere, rimandando, in sostanza, a successive determinazioni la ripartizione dei costi di gestione delle stesse.

In data 27.02.2014 veniva redatto il collaudo finale delle opere, cui però non seguiva un formale atto di acquisizione da parte del Comune.

È emerso poi dai documenti in atti che le opere di cui trattasi, in particolare le vasche, insistono sulla particella n. [REDACTED] Foglio [REDACTED] del catasto dei terreni del Comune, intestato all'attrice [REDACTED] s.p.a. e, quanto ad una di esse, in parte sulla predetta particella e in parte su subalterno [REDACTED] del mappale [REDACTED] area catastalmente di proprietà dei condomini.

Dalla relazione di consulenza, poi, è emerso che il condominio [REDACTED] è parte di un più ampio complesso immobiliare dotato di una propria uniformità estetica tanto da costituire un insieme organico



a carattere residenziale e commerciale. All'intero di tale complesso, spiega il consulente, vi sono piazzette, verde, opere artistiche, pergole, fontane e le vasche – laghetti con giochi d'acqua, di modo che l'organizzazione di tali spazi è in via di fatto funzionale al godimento degli edifici, in quanto le predette opere risultano stabilmente destinate ad ornamento del fabbricato di cui contribuiscono a migliorare l'estetica. Dice il CTU: *“Più precisamente, ci troviamo dinnanzi ad una pluralità di edifici, costituiti da distinti condomini, ma ricompresi in una più ampia organizzazione di spazi che lega alcuni aspetti funzionali e accessori tra i quali le opere oggetto di contestazione (vasche – fontane – laghetti), alle proprietà condominiali (quindi i singoli proprietari), ed in particolare quelle che si affacciano verso i laghetti che risultano avere un rapporto accessorio funzionale di privilegio al godimento”*.

Con argomentazioni persuasive, dunque, il CTU, rilevando come le vasche e le fontane per cui è causa accrescano il pregio estetico dell'intero complesso immobiliare, ha istituito il nesso di accessorietà tra le singole porzioni immobiliari e le descritte opere ornamentali e artistiche.

Così brevemente rassegnate le risultanze istruttorie, occorre circoscrivere sin da subito l'oggetto del presente giudizio: in estrema sintesi, ciò che in questa sede si deve accertare è se sia affetta da nullità la delibera di mancata approvazione del consuntivo di gestione adottata sul presupposto che le spese sostenute dal condominio per la gestione e manutenzione di vasche e fontane siano, invece, da imputare al singolo condomino, cui risultano catastalmente intestate le aree su cui dette opere insistono.

Tale accertamento presuppone che si chiarisca se, indipendentemente dalle risultanze catastali relative alle aree su cui sono realizzate, le opere per cui è causa possano considerarsi o meno condominiali, in quanto accessorie e funzionali al godimento delle porzioni in proprietà solitaria dei singoli condomini.

Deve infatti rammentarsi che il condominio costituisce un'entità di fatto, che intanto sussiste, in quanto esistano porzioni di edificio che non sono oggetto di godimento diretto, ma che sono strumentali al godimento delle parti in proprietà esclusiva.

In proposito, l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, che qui si condivide, è costante nel ritenere l'applicabilità della disciplina del condominio in ragione del frazionamento dell'edificio in più porzioni di proprietà esclusiva di diversi soggetti, derivando da tale mero stato di fatto la relazione di accessorietà che lega le parti comuni alle parti di proprietà solitaria e che di per sé sola determina l'esistenza del condominio. La sussistenza del condominio, infatti, dipende esclusivamente dalla strumentalità delle parti comuni al godimento dei beni di proprietà individuale che costituiscono l'utilità finale per ciascun condomino, in ciò risiedendo la differenza rispetto alla comproprietà,



nell'ambito della quale il bene comune oggetto del godimento diretto rappresenta esso stesso l'utilità finale per ciascun comunista (cfr. Cass. 5335/2017).

Accertata la sussistenza di tale stato di fatto, si applica la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c., a mente del quale le parti di edificio necessarie all'esistenza stessa del condominio (c.d. condominialità necessaria) ovvero strumentali al godimento delle porzioni di proprietà solitaria o comunque destinate a soddisfare le esigenze del condominio (c.d. condominialità funzionale) si presumono comuni, spettando a chi invochi la proprietà esclusiva vincere tale presunzione. (cfr. Cass. 16367/2015). In proposito, valga da ultimo il richiamo a Cass. 20612/2017, a tenore della quale *"L'art. 1117 c.c. attribuisce ai titolari delle singole unità immobiliari dell'edificio la comproprietà di beni, impianti e servizi - indicati espressamente o per relationem - in estrinsecazione del principio "accessorium sequitur principale", per propagazione ad essi dell'effetto del trasferimento delle proprietà solitarie, sul presupposto del collegamento strumentale, materiale o funzionale, con queste, se manca o non dispone diversamente il relativo titolo traslativo (cfr. ad esempio, Cass. Sez. 2, 15/06/1998, n. 5948). Secondo principi generali, ai fini dell'acquisto a titolo derivativo della proprietà di un bene immobile, non è mai da ritenersi idoneo un negozio di mero accertamento, che non può rilevare come titolo traslativo contrario all'operatività della presunzione di condominio ex art. 1117 c.c.*

Deve rammentarsi, poi, che il predetto nesso di strumentalità al godimento delle parti in proprietà solitaria sussiste anche rispetto a porzioni di edificio che, sebbene non strutturalmente necessarie, siano destinate ad ornamento del condominio, ovvero agli elementi decorativi che contribuiscano a migliorare l'estetica dell'intero complesso immobiliare. (in questo senso Cass. 30071/17: *"Mentre i balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso, il rivestimento del parapetto e della soletta devono, invece, essere considerati beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole"*).

Nella specie, la relazione di consulenza ha chiarito che le vasche e le fontane in discussione risultano accessorie alle unità abitative costituite in condominio, in quanto inscindibilmente legate alle parti comuni, stabilmente destinate a servizio e ornamento del condominio e, dunque, funzionali al godimento delle porzioni in proprietà esclusiva. Dalla ritenuta sussistenza della strumentalità delle opere per cui è causa alle singole unità abitative e, dunque, del nesso di accessorietà, nel senso descritto dalla giurisprudenza sopra richiamata, discende l'applicabilità della presunzione di cui all'art. 1117



.c.c., presunzione che può essere vinta solo dimostrando la sussistenza di un titolo che riservi la proprietà al singolo.

Nella specie, tale prova non è stata fornita, non rilevando in contrario i riferimenti della convenuta al regolamento condominiale o agli atti amministrativi *lato sensu* autorizzativi della costruzione.

Sotto il primo profilo, non vale a dimostrare la proprietà solitaria la mancata menzione delle opere nell'elencazione dei beni comuni contenuta nel regolamento condominiale, trattandosi di atto meramente ricognitivo, che non sostituisce l'atto di acquisto o altro titolo di proprietà.

Sotto il secondo profilo, i citati provvedimenti dell'amministrazione comunale prevedevano l'acquisizione al patrimonio dell'ente delle opere da realizzare, ma di fatto la programmata cessione non è ancora intervenuta: è pacifico in causa, infatti, che le citate opere non siano ancora state acquisite dall'ente pubblico, come peraltro confermato dall'adozione del disciplinare tecnico versato in atti, in cui si manifesta espressamente la volontà di ripartire tra il costruttore e i suoi aventi causa i costi di manutenzione delle opere prima dell'acquisizione da parte del Comune, con ciò rappresentandosi che la stessa non è ancora intervenuta.

Accertato che le suddette opere sono in via di fatto accessorie alle porzioni di proprietà solitaria e, dunque, ritenuta l'applicabilità della presunzione di condominialità, in difetto di titoli che riservino la proprietà al singolo condomino, ovvero al Comune, non può che ritenersi applicabile l'art. 1123 c.c., in virtù del quale le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione che deve essere adottata all'unanimità (trattandosi di deroga al criterio legale di ripartizione cfr. Cass. 23688/2014).

La delibera impugnata risulta quindi viziata, atteso che, in violazione di tale principio, ha previsto che la gestione e la manutenzione delle vasche e fontane siano a carico del condomino [REDACTED]

Resta da chiarire se il vizio riscontrato importi la nullità ovvero l'annullabilità della delibera impugnata, rammentando che, nella disciplina del condominio, le due categorie si presentano in relazione invertita, rispetto all'ordinario atteggiarsi dell'invalidità civilistica, atteso che, come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, la figura della nullità ricorre solo in presenza di delibere che incidono sui diritti reali individuali dei condomini, carenti degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), o esulante dalla competenza dell'assemblea e di delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. (cfr. Cass. S.U. 4806/2005).



Facendo applicazione del rassegnato insegnamento, deve ritenersi che la delibera qui impugnata sia affetta da nullità in relazione all'oggetto, in quanto esula dalla competenza dell'assemblea accertare l'estensione del diritto di proprietà del singolo condomino, determinando a maggioranza l'ambito dei beni comuni. (così Cass. 20612/2017: *“Una deliberazione dell'assemblea dei condomini non può accertare l'estensione dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli in deroga alla presunzione di condominialità delle parti comuni posta dall'art. 1117 c.c., ciò richiedendo l'accordo di tutti i condomini. Questa Corte ha proprio affermato che non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale la deliberazione che determini a maggioranza l'ambito dei beni comuni e delle proprietà esclusive, potendo ciascun condomino interessato far valere la conseguente nullità senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., non rientrando, ai sensi dell'art. 1135 c.c., nei poteri dell'assemblea, come visto, quello di stabilire l'estensione dei beni comuni e delle proprietà esclusive”*).

Orbene, come visto, la delibera impugnata ha ad oggetto proprio la qualificazione delle opere come beni di proprietà solitaria di [REDACTED] e, dunque, la determinazione – in violazione dell'art. 1117 c.c. - dell'ambito dei beni comuni; in dipendenza di tale accertamento, poi essa stabilisce la ripartizione delle spese qui impugnata. Deve, dunque, concludersi per la nullità della delibera adottata dal condominio convenuto, in quanto avente ad oggetto la determinazione dell'ambito dei beni condominiali a maggioranza e in deroga alla presunzione codicistica.

La conclusione non è smentita dalle argomentazioni del convenuto, che sostiene l'inopponibilità ai condomini degli atti amministrativi di ripartizione delle spese tra soggetto pubblico e soggetto privato.

Come chiarito, infatti, il condominio è tenuto a sostenere i costi del funzionamento di vasche e fontane, non solo e non tanto in quanto i condomini hanno assunto tale obbligo con la sottoscrizione dei singoli atti di acquisto (contenenti il richiamo alla convenzione urbanistica), ma in quanto trattasi di beni comuni, non essendo stata fornita la prova di un diverso titolo di proprietà, atteso che, sebbene programmata, nella ormai risalente convenzione urbanistica, la cessione delle opere al Comune non è mai intervenuta.

In conclusione, ciò che rileva è che, allo stato, le opere per cui è causa non possono considerarsi acquisite al patrimonio del Comune, dunque, difettando un titolo di proprietà idoneo a vincere la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., esse costituiscono beni comuni la cui gestione è a carico del condominio, con conseguente nullità della delibera impugnata che, in spregio della norma da ultimo citata, ha determinato l'ambito dei beni comuni e dei beni individuali del condomino [REDACTED] e, in





dipendenza di tale erroneo accertamento, ha negato l'approvazione del rendiconto consuntivo delle spese.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo in applicazione del D.M. 55/2014, tenuto conto dell'attività processuale effettivamente svolta.

P. Q. M.

Definitivamente decidendo la controversia in epigrafe,

- 1) Accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara la nullità della delibera assembleare adottata in data 18.2.2014 dal condominio "██████████" sito in Rimini, San Giuliano mare, alla via ██████████, nella parte in cui dispone la rettifica del rendiconto consuntivo e l'approvazione con riserva del preventivo escludendo i costi relativi alle vasche e fontane relativamente ai punti 1); 2); 3) dell'ordine del giorno;
- 2) Condanna il condominio ██████████ al pagamento in favore di parte attrice delle spese del giudizio, che si liquidano in € 6.500,00 per onorari, oltre a rimborso forfettario spese generali nella misura del 15% e ad accessori di legge.
- 3) Pone definitivamente a carico del convenuto le spese del CTU liquidate con separato decreto.

Rimini, 27 febbraio 2018

Il Giudice  
dott. Elisa Dai Checchi

