



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**TRIBUNALE DI PARMA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

---

Il Giudice Istruttore, dott.ssa Silvia Orani, con funzioni di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa iscritta al n. 100510 2011 R.G.A.C. (Ex Sezione Distaccata di Fidenza)

tra le parti

████████████████████, rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Via ██████████ Parma, come da procura alle liti agli atti

**ATTORE**

contro

CONDOMINIO "██████████" in persona dell'Amm.re p.t., rappresentato e difeso dagli Avv.ti ██████████ e ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il loro studio, in Via ██████████ Parma, come da procura alle liti agli atti

**CONVENUTO**

**OGGETTO:** Impugnazione di delibera condominiale.

**CONCLUSIONI**

All' udienza del 6.3.2018 la Difesa di parte attrice ha precisato le conclusioni come da foglio allegato e quindi: *“Voglia il Tribunale Ill.mo, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta, accertare e dichiarare la nullità, o comunque annullare, o come meglio, la delibera emessa dall'assemblea dei condomini del condominio “Tasso” in data 26 maggio 2011, relativamente al punto 3), per i motivi di cui in premessa, con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario del 12,5 % come per legge. Riservandosi, fin d'ora, di richiedere la sospensione dell'esecutorietà della delibera, nella denegata e non creduta ipotesi in cui controparte, nonostante la presente iniziativa, intendesse porre in essere un'attività palesemente illegale attuativa dei contenuti dell'illegittima delibera condominiale impugnata in questa sede”.*

Il Procuratore del convenuto ha chiesto, oltre all'ammissione delle istanze istruttorie



formulate in corso di causa, l'accoglimento delle conclusioni di cui alla comparsa di costituzione e risposta e di seguito riportate: *“premesse le declaratorie del caso e di legge, contrariis reiectis, voglia il Tribunale ill.mo respingere tutte le domande ex adverso spiegate, siccome infondate, illegittime o come meglio e per converso confermare la delibera impugnata, il tutto con vittoria di spese, diritti ed onorari e successive occorrente. IN LINEA ISTRUTTORIA, voglia il Tribunale disporre CTU volta a descrivere lo stato dei luoghi e la natura dell'intervento deliberato, accertando se lo stesso possa o meno arrecare pregiudizio all'edificio, in termini di decoro architettonico, stabilità, inutilizzabilità della copertura per l'uso originariamente previsto”*.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████ ██████████ ha citato in giudizio il Condominio Tasso, premettendo di essere proprietario di un appartamento compreso nel complesso così denominato e di essere titolare di una quota pari a 45 millesimi rispetto allo stesso, e deducendo:

- che, in data 26.5.2011, l'Assemblea condominiale, previa revoca di una propria precedente delibera dell'11.3.2011, relativa a questioni sovrapponibili a quelle oggetto del presente giudizio, decideva col voto unanime dei presenti *“di concedere alla proprietà dei Signori ██████████ di trasferire il diritto già concesso con delibera unanime del 12.4.2005 dalla copertura del piano 5° a quella del piano 4°, identificata come zona di copertura della proprietà di ██████████. Ogni onere conseguente sarà posto a carico dei beneficiari, così come ogni maggiore incidenza dei costi che detta esecuzione potrà comportare. Viene altresì deliberato all'unanimità dei presenti che la copertura del piano 5° verrà posta in manutenzione straordinaria con le modalità in proposito deliberate a cura e spese esclusive dei Signori ██████████ (...)”*

- che la delibera del 26.5.2011 è illegittima in quanto consente *“ai Signori ██████████ di trasferire il diritto di realizzare un terrazzo ad uso esclusivo degli stessi dalla copertura condominiale del quinto piano a quella del quarto piano, diritto dagli stessi acquisito con delibera del 12.4.2005, con la quale si prevedeva la redazione di una scrittura privata con cui sarebbe stato concesso in comodato d'uso ai Signori ██████████ per la durata di quindici anni, il terrazzo che sarebbe stato realizzato a copertura del quinto piano”*;

- che, in particolare, il Condominio ha riconosciuto ai Signori ██████████ un diritto di uso esclusivo su una porzione comune dell'edificio consentendone lo spostamento da un piano all'altro, senza che detto diritto esistesse e senza che la decisione relativa al trasferimento fosse approvata all'unanimità dei condomini, come chiesto dalla Legge a pena di nullità della delibera.



Tanto premesso, ha formulato le conclusioni sopra testualmente riportate, confermate nel prosieguo del giudizio e all'udienza di precisazione delle conclusioni.

Il CONDOMINIO "██████████" si è costituito in giudizio, contestando le deduzioni di parte attrice e allegando:

- che con delibera del 12.4.2005 l'assemblea, con voto unanime dei condomini, incluso l'odierno attore, concedeva in comodato alla famiglia ██████████ – ██████████ l'uso del terrazzo da realizzarsi al piano 5°, per la durata di quindici anni, con esecuzione dei lavori descritti in atti da parte dei comodatari e riconsegna dell'area al Condominio alla scadenza del periodo previsto;

- che la scrittura privata per la concessione dell'area ai condomini ██████████ – Rubini non si perfezionava per la mancata sottoscrizione del solo attore;

- che con delibere successive l'assemblea confermava quanto deciso nel 2005 e autorizzava la famiglia ██████████ al rifacimento del tetto del 5° piano;

- che le delibere adottate a partire dal 2005 non venivano impugnate, la famiglia ██████████ – ██████████ non dava corso ai lavori di rifacimento della copertura, né prendeva possesso della terrazza, ma eseguiva a sue spese lavori sul tetto, sollevandone il condominio;

- che con la delibera del 2011, l'Assemblea, con voto a maggioranza, ha acconsentito al trasferimento del diritto di uso esclusivo dell'area a comune a copertura dell'edificio, riconosciuta a titolo di comodato alla famiglia ██████████ – ██████████ dal quinto piano inizialmente individuato a tale scopo al quarto;

- che l'utilizzo esclusivo da parte della famiglia ██████████ – ██████████ per il periodo limitato di quindici anni, dell'area calpestabile al quarto piano e la sua trasformazione in terrazza può inquadrarsi quale semplice modificazione della cosa comune, con la conseguenza che la delibera del 26.5.2011, approvata a maggioranza, è valida ai sensi dell'art. 1102 c.c.;

- che le opere programmate dai condomini ██████████ – ██████████ non arrecano alcun pregiudizio alla stabilità del palazzo condominiale, né alcuna alterazione del decoro architettonico.

Tutto ciò esposto, ha spiegato le domande sopra testualmente riportate, non modificate all'esito del giudizio.

La causa è stata istruita in via documentale e all'udienza del 6.3.2018 è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni di cui si è dato atto, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito degli scritti conclusionali, facoltà di cui si



sono avvalse entrambe le parti in causa.

\* \* \*

1. Preliminarmente si dà atto della mancata restituzione del fascicolo cartaceo di parte ad opera della Difesa dell'attore, che lo ha ritirato all'udienza del 6.3.2018, in cui sono state precisate le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione, omettendone la restituzione all'atto del deposito della comparsa conclusionale

A riguardo l'art. 169 comma II cpc, norma non modificata con l'introduzione delle disposizioni in materia di processo civile telematico, stabilisce che *"Ciascuna parte ha la facoltà di ritirare il fascicolo all'atto della rimessione della causa al collegio a norma dell'articolo 189, ma deve restituirlo al più tardi al momento del deposito della comparsa conclusionale"*.

La disposizione è interpretata dalla Giurisprudenza di Legittimità e di Merito univoca e costante, a cui questo Giudice aderisce, nel senso che *"L'articolo 169 c.p.c. non prevede che, in caso di mancato deposito di un fascicolo di parte regolarmente ritirato, il giudice debba segnalare la circostanza alla parte personalmente; il giudice che accerti che una parte ha ritualmente ritirato il proprio fascicolo ai sensi dell'articolo 169 c.p.c., senza che poi il medesimo risulti, al momento della decisione, nuovamente depositato o reperibile, non è tenuto, in difetto di annotazioni della cancelleria e di ulteriori allegazioni indiziarie attinenti a fatti che impongano accertamenti presso quest'ultima, a rimettere la causa sul ruolo per consentire alla medesima parte di ovviare alla carenza riscontrata, ma ha il dovere di decidere la controversia allo stato degli atti"* (Cassazione civile, sez. II, 23/02/2017, n. 4680), ferma restando la *"facoltà, alla stregua dell'art. 345 cod. proc. civ. ("ratione temporis" vigente), di produrre nuovamente in grado di appello i documenti non esaminati nella decisione appellata, i quali, se ed in quanto ritualmente prodotti in primo grado, non sono qualificabili come "nuovi"* (Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 26030 del 10/12/2014) .

Nel caso di specie tuttavia la mancata restituzione del fascicolo di parte attrice è priva di conseguenze di rilievo, posto che la delibera impugnata e gli altri documenti rilevanti ai fini della decisione sono stati prodotti dal Condominio convenuto, che ha ritirato il fascicolo di parte all'udienza di precisazione delle conclusioni e l'ha ridepositato in Cancelleria entro i termini di scadenza della comparsa conclusionale.

2. Venendo al merito, tralasciando in questa sede ogni defatigante riferimento alla delibera del marzo 2011, revocata per quanto di interesse da quella del 26.5.2011 qui impugnata, l'attore si duole del fatto che con quest'ultima il Condominio abbia



conferito ad un condomino il diritto di utilizzare in via esclusiva, previa esecuzione di lavori di trasformazione in terrazzo, un'area comune posta a copertura del quarto piano dello stabile in luogo di altra, posta a copertura del quinto, già concessa allo stesso condomino con delibera del 12.4.2005.

A sostegno della censura adduce due motivi, ovvero: che la delibera del 2005 prevedeva la redazione di una scrittura privata volta alla concessione in comodato d'uso dell'area di copertura del quinto piano, scrittura mai predisposta; che la delibera del 25.5.2011 non è stata approvata all'unanimità.

Il Condominio convenuto resiste all'impugnativa, invocando l'applicabilità della norma di cui all'art. 1102 c.c., sul presupposto che l'attribuzione dell'uso esclusivo del lastrico solare ai condomini █████ – █████ si giustifica in quanto le opere da questi programmate non ne avrebbero alterato la destinazione di copertura del quarto piano del palazzo, né avrebbe impedito agli altri partecipanti al condominio un uso sostanzialmente identico a quello fatto sino alla delibera del maggio 2011.

Così riassunti i termini della controversia, merita accoglimento l'impugnazione attorea, per le ragioni che si vanno ad esporre.

**2.1** Il verbale dell'assemblea del 26.5.2011 (cfr fascicolo di parte convenuta) reca al punto 3) dell'ordine del giorno la seguente dicitura *“nuova delibera in punto alla richiesta di trasferimento del concesso diritto alla famiglia █████ di realizzazione di superficie piana dal piano quinto al piano quarto, precisamente sopra la proprietà █████ tutto nei precisi termini di cui alla delibera assunta all'unanimità in data 12 aprile 2005”*

Venendo a quanto statuito sul punto, si legge nel predetto verbale che *“all'unanimità dei presenti l'assemblea delibera di concedere alla proprietà dei Signori █████ di trasferire il diritto già concesso con delibera unanime del 12.4.2005 dalla copertura del piano 5° a quella del piano 4°, identificata come (...). Ogni onere conseguente sarà posto a carico dei beneficiari, così come ogni maggiore incidenza di costi che detta esecuzione potrà comportare. (...)”*.

Dalla lettura del verbale dell'assemblea del 23.5.2011 si evince pertanto che il diritto attribuito ai condomini █████ – █████ è, nell'intenzione dei votanti, quello a suo tempo previsto dalla delibera del 12.4.2005, rispetto al quale è stato tuttavia variato il bene oggetto del godimento, che non è più l'area di copertura del piano 5°, bensì quella di copertura del piano 4°.

Nel richiamare integralmente (*“nei precisi termini”*) la delibera del 12.4.2005



(cfr fascicolo di parte convenuta), facendone proprio il contenuto *per relationem*, quella del 23.5.2011 subordina quindi come la prima la costituzione del diritto d'uso esclusivo a favore dei condomini ██████ – ██████ alla redazione di una scrittura privata, che – è pacifico – non è stata sottoscritta dai condomini né nel 2005 né nel 2011.

Ne consegue che manca un contratto avente forma scritta che le due delibere richiedono per la costituzione del diritto, che quindi non è mai venuto ad esistenza né con riferimento all'area di copertura del piano quinto, nè con riferimento a quella del piano quarto.

**2.2** In secondo luogo, all'assemblea del maggio 2011 non è intervenuta la totalità dei condomini, ma vi hanno partecipato 12 proprietari su 17, i quali hanno espresso parere favorevole all'attribuzione alla famiglia ██████ – ██████ della porzione di edificio posta a copertura del quarto piano.

Ne consegue che la delibera impugnata si pone in evidente contrasto con l'orientamento consolidato della Giurisprudenza di Legittimità, secondo cui *“la trasformazione in tutto o in parte di un bene comune (...) in bene di proprietà esclusiva di uno dei condomini può essere validamente deliberata - in mancanza di un valido titolo contrario alla presunzione di titolarità condominiale ex art.1117 c.c. - soltanto all'unanimità, ossia mediante una decisione che, nella sostanza, assuma valore contrattuale”* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17397 del 30/08/2004; ex multis cfr anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7459 del 14/04/2015).

Di detto principio, peraltro, si è fatta applicazione frequente in giurisprudenza con riferimento alla situazione, analoga alla presente, in cui il godimento di un'area dell'edificio adibita a copertura sia attribuita all'uso esclusivo di un condomino, che la trasformi in una terrazza. Sul punto, con un significativo arresto non contraddetto dalla giurisprudenza successiva, la Suprema Corte ha evidenziato che *“La trasformazione, in tutto od in parte, nell'ambito di un condominio, di un bene comune in bene esclusivo di uno dei condomini, altera la posizione ed i diritti dei condomini rispetto al fabbricato condominiale, e, pertanto, può essere validamente deliberato solo all'unanimità, ossia mediante una decisione che abbia valore contrattuale. Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, un condomino non può trasformare un manufatto condominiale avente la sola funzione di copertura (come, ad esempio, un tetto) in una terrazza a livello per il proprio uso esclusivo, atteso che in siffatto modo viene alterata la destinazione della cosa comune e si attrae, in contrasto con l'art. 1102 C.C., nella proprietà esclusiva un bene di uso condominiale (sent. 9.5.1983 n. 3199; 7.1.1984 n.*



101; 27.7.1984 n. 4449). In definitiva, va ribadito che la funzione di copertura di un caseggiato può essere assicurata sia dal tetto sia da un lastrico solare; presuppone quindi una scelta che non può essere modificata se non con l'accordo di tutti i condomini” (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8777 del 1994, in motivazione).

Venendo al caso di specie, è pacifico e confermato dalla delibera impugnata che la copertura del quarto è una parte comune dell'edificio, ai sensi dell'art. 1117 c.c., sicché la sua attribuzione ad uno solo dei condomini non poteva prescindere dal consenso di tutti manifestato mediante atto scritto.

2.3 Per quanto sin qui detto è quindi da escludersi l'applicabilità al caso di specie dell'art. 1102 c.c., invocata dal Condominio, in forza del quale *“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè 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”*.

La norma, che assoggetta l'uso del bene da parte del singolo e la facoltà di apportarvi modifiche al duplice limite di non alterarne la destinazione e di non impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non attiene al caso di specie, in cui – in base alla lettera delle delibera - si discute della costituzione di un diritto personale di godimento su un bene condominiale a favore di uno solo dei condomini (nella delibera del 2005 richiamata da quella del 2011 si parla espressamente di un contratto di comodato, mai sottoscritto dalle parti).

In ogni caso, è ben vero che facendo riferimento all'art. 1102 c.c. la Giurisprudenza ha in più occasioni ribadito che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può effettuare la parziale trasformazione in terrazza di proprio uso esclusivo, purché risulti che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto e che gli altri potenziali condomini-utenti non siano privati di reali possibilità di farne uso (v. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 2500 del 04/02/2013; Sez. 2, Sentenza n. 14107 del 03/08/2012; Sez. 2 - , Ordinanza n. 21049 del 11/09/2017).

Nel caso di specie, tuttavia, si osserva, in primo luogo, che i condomini [REDACTED] [REDACTED] non sono proprietari dell'area sottostante la copertura che aspiravano a modificare e ad utilizzare in modo esclusivo (dagli atti non è dato di desumere chiaramente neppure se la copertura sia adiacente alla proprietà [REDACTED] – [REDACTED] sicché l'attribuzione ad essi di tale bene nella sua interezza escluderebbe sicuramente che dello



stesso possa fruire in egual modo il titolare dell'appartamento sottostante l'area in questione.

In secondo luogo e per concludere, dalla lettura della delibera si evince che la trasformazione e l'attribuzione in via esclusiva riguarderebbero non una parte, bensì l'intera area di copertura del quarto piano dell'edificio, con la conseguenza che rimarrebbe completamente esclusa ogni possibilità da parte degli altri condomini di fare pari uso di detto bene (si veda Cass. Corte di Cassazione, Sezione 2 civile – Sentenza 3 agosto 2012, n. 14107, ove si afferma la legittimità della soppressione di una piccola parte del tetto).

In base a quanto detto, sussistono i presupposti per la revoca della delibera impugnata.

**3.** Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, in applicazione del decreto del Ministero della Giustizia n. 55 del 10 marzo 2014 recante i Nuovi Parametri Forensi (valore indeterminabile, complessità bassa, scaglione minimo per la fase istruttoria e medio per le rimanenti).

La condanna è comprensiva del rimborso delle spese documentate e di quelle generali, nella misura del 15% dei compensi, IVA e CPA come per Legge.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Parma, in persona del Giudice Unico dott.ssa Silvia Orani, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa,

1) Accoglie la domanda proposta da [REDACTED] nei confronti del CONDOMINIO [REDACTED] e, per l'effetto, revoca la delibera dell'assemblea del Condominio in data 26 maggio 2011, limitatamente al punto 3);

2) Condanna il CONDOMINIO [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le spese di lite, che liquida in € 374,00 a titolo di esborsi documentati, € 6.738,00 per compensi di Avvocato, oltre spese generali nella misura del 15% dei compensi, IVA e CPA come per Legge.

Parma, 1°6.2018 .

Il Giudice  
dott.ssa Silvia Orani

