

Tribunale Catania, 11.12.2018

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di CATANIA
Terza sezione civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simona Lo Iacono
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 7922/2013 promossa da:

C.S., D.B.S. e M.A., rapp.ti e difesi dall'avv.

ATTORI

Contro

A.D.M., rapp.to e difeso dall'avv.

, e dall'avv.

,

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con atto di citazione del 31.05.2013, C.C., D.B.S. e M.A. convenivano in giudizio D.M.A. chiedendo di ritenersi e dichiararsi che il convenuto aveva illegittimamente modificato il tetto di copertura di proprietà condominiale in terrazza a livello ad uso esclusivo, contro la volontà degli altri comproprietari; ritenersi e dichiararsi che l'intervento così come realizzato violava i diritti di proprietà degli altri condomini sui beni comuni; conseguentemente condannarsi il convenuto D.M.A. a ripristinare il tetto di copertura condominiale nello stato in cui questo era prima dell'intervento modificativo; condannarsi il convenuto alle spese di giudizio in essi compresi i compensi difensivi.

Si costituiva in giudizio D.M.A. il quale contestava quanto ex adverso eccepito, e chiedeva rigettarsi in toto la domanda attorea, poiché infondata. In subordine chiedeva di dichiarare legittima la trasformazione effettuata dato che il tetto era di sua esclusiva proprietà e comunque anche in considerazione delle motivazioni poste dal Supremo Collegio nelle sentenze nn. 14107- e 14109 / 2012. Chiedeva infine di condannare infine parte attrice alle spese competenze ed onorari di causa oltre al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c. per lite temeraria da liquidarsi in via equitativa.

Espletata consulenza tecnica, la causa all' udienza del 12/06/2018 veniva su richiesta delle parti posta in decisione con i termini di legge.

Ciò posto in linea di fatto deve dirsi che - conformemente a quanto stabilito dai giudici di legittimità - in linea di diritto non può ritenersi che il limite all'uso della cosa comune posto dall'art. 1102 c.c. (divieto di alterarne la destinazione) debba essere inteso nel senso della immodificabilità della cosa nella sua consistenza materiale.

Infatti la complessa destinazione del bene comune va valutata in relazione alla funzione di esso. Pertanto, posto che il tetto ha certamente la funzione di copertura dello stabile, non sempre può dirsi che una porzione di esso trasformata in terrazzo ad uso esclusivo del condomino (che così trae da esso un uso più

intenso) costituisca sempre un'opera illegittima. Al contrario bisognerà valutare in concreto e considerando il bene nel suo complesso, se la destinazione a copertura sia stata alterata.

Tale decisione, assunta dalla Cassazione con la pronuncia del 3 agosto 2012 n. 14107 (sezione II) si distacca dal precedente orientamento, che affermava la illegittimità della trasformazione in terrazzo del tetto da parte del singolo condomino. La giurisprudenza di legittimità, invero, argomentando dall'orientamento che consente ai singoli condomini di aprire muri e finestre nei muri perimetrali poiché non costituiscono abuso della cosa comune e non ledono il compossesso del muro, ha ritenuto che parimenti possa avvenire la trasformazione della copertura.

Infatti i rapporti condominiali sono informati a un principio di solidarietà che richiede un costante equilibrio tra esigenze e interessi di tutti i partecipanti alla comunione. In tale ottica quindi per "pari uso" occorre intendere anche il prevedibile uso che gli altri partecipanti alla comunione potranno fare, con la conseguenza che l'uso più intenso e particolare del bene comune ad opera di un singolo non potrà essere impedito e sarà da ritenersi lecito ogni volta che sarà ragionevole prevedere che gli altri partecipanti non subiranno alcun limite al godimento del bene.

La sentenza di cui sopra quindi propone una rilettura delle applicazioni dell'art. 1102 c.c. più favorevole allo sviluppo delle esigenze abitative che consente di valorizzare la proprietà del singolo. Tant'è che il condomino che si oppone alla modifica ha l'onere di dimostrare che in concreto l'opera che trasforma la parte comune a vantaggio del singolo è idonea a impedire agli altri condomini la possibilità di usare il bene comune.

Ora, nella specie tale ultima prova non appare raggiunta dalla parte attrice.

Innanzitutto va specificato che gli atti (e la ammissione della stessa parte attrice contenuta in citazione a pag. 1) consentono di ritenere che il sottotetto modificato dal convenuto è di sua proprietà. Dagli atti di compravendita, tra tutti quello datato (...), rep (...) e racc (...) rogato dal notaio G. da F. di S. tra D.M.A. (venditore) e M.A. (acquirente), si ricava infatti che il tetto è di proprietà esclusiva del D.M. in quanto lo stesso lo riservò a sè medesimo.

Si dice inoltre nell'atto che sono compresi nella vendita i competenti diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, stato dei luoghi e destinazione costruttiva, con espressa esclusione delle aree sovrastanti le unità poste al primo piano (seconda elevazione fuori terra), che restano di proprietà esclusiva del venditore, con facoltà per lo stesso di potere sopraelevare fabbriche..... utilizzando tutte le aree, servizi ed impianti condominiali, con facoltà di aprire vedute e sporti sui cortili di pertinenza dei piani terra.

Ne deriva che sussisteva una sorta di autorizzazione preventiva, già prevista contrattualmente, alla modifica dei luoghi.

Tuttavia, nonostante ciò, e considerando che in ogni caso il tetto - pur di proprietà esclusiva per la parte godibile dal singolo proprietario - ha una funzione di copertura condominiale, deve pur sempre valutarsi se la modifica effettuata comporti un abuso della cosa comune ovvero una lesione del pari uso da parte degli altri partecipanti.

Da notare che tale indagine come chiarisce Cass.Civ. sez. VI 25 gennaio 2018 n. 1850 deve sempre partire dall'assunto che il tetto è un bene comune e non è consentita la sua trasformazione ad libitum, da parte del proprietario del sottotetto, in una terrazza a proprio uso esclusivo.

Afferma la Corte: "Il precedente giurisprudenziale, che la ricorrente invoca e che cita la stessa sentenza impugnata, ha affermato che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, ma sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con

tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si veda anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500)".

E' evidente come l'accertamento circa la non significatività del taglio del tetto praticato per innestarvi la terrazza di uso esclusivo e circa l'adeguatezza delle opere eseguite per salvaguardare, la funzione di copertura e protezione dapprima svolta dal tetto è riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità per violazione dell'art. 1102 c.c., ma soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.c..

Quindi con riferimento all'utilizzazione della cosa comune da parte di un singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, il riscontro dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. è frutto di un'indagine di fatto, mediata dalla valutazione delle risultanze probatorie, che non può essere sollecitata ulteriormente tramite il ricorso per cassazione, come se esso introducesse un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata.

Così delineato il quadro normativo e giurisprudenziale di riferimento, questo giudice deve quindi procedere a quella valutazione di fatto che consenta di accertare se la modifica operata dal convenuto sia significativa e se le opere da esso eseguite siano adeguate per salvaguardare, la funzione di copertura e protezione dapprima svolta dal tetto.

Ebbene, il riscontro operato dal nominato consulente tecnico consente di rispondere in maniera affermativa.

Il perito con una indagine rigorosa ed esente da vizi ha infatti riscontrato:

1) che non vi è lesione del decoro architettonico a seguito dei lavori eseguiti dal D.M., (vedesi pag.11 della CTU depositata in atti), che i lavori realizzati dal convenuto ed oggetto di controllo da parte di tecnici del comune di Mascali e della soprintendenza che hanno rilasciato entrambe parere favorevole, non sono lesivi in tal senso.

2) Che dal punto di vista dello smaltimento delle acque meteoriche (vedesi pag 12 CTU), la situazione è rimasta immutata rispetto al passato, variando solo il percorso dell'acqua oggi più breve per arrivare all'imbocco del pluviale. Il CTU pertanto afferma che la modifica apportata in tal senso dal convenuto non ha di fatto compromesso la funzione di copertura, di protezione degli appartamenti e delle strutture sottostanti dal punto di vista della protezione dell'acqua meteorica.

3) Che non vi è un sostanziale squilibrio per la coibentazione termica. Il CTU ha infatti effettuato una analisi della situazione antecedente (tetto a falde) e post-fatto (terrazzino), e della incidenza che il terrazzino avrebbe dal punto di vista termico (date le modestissime dimensioni solo ed esclusivamente sulla porzione di fabbricato sottostante di proprietà D.B.). Dalla analisi energetica esposta a pag. 16 della medesima relazione, si rileva che NEL PERIODO INVERNALE nel caso di terrazza si ha un minore scambio termico rispetto al tetto a falda, quindi si avrebbe un vantaggio per il proprietario del piano sottostante. Mentre nel PERIODO ESTIVO il differente tipo di copertura comporterebbe che l'impianto di raffrescamento deve compensare un aumento del carico termico presente all'interno dei locali per cui vi è un peggioramento rispetto alla situazione del tetto a falde rispetto al terrazzino (vedesi pag. 18 specchietto), ma tale peggioramento, come ben può rilevarsi dallo specchietto effettuato in perizia, è di lieve entità. E comunque a dire del CTU vi è (pag.19 relazione) "una sostanziale equiparazione tra tetto a falda e terrazza nel risultato finale tra prestazione in regime invernale e prestazione in regime estivo".

4) Che dal punto di vista acustico vi è un peggioramento per quanto attiene al rumore da calpestio.

5) Che i locali abitabili non comportano un aggravio sull'attuale impianto fognario condominiale tanto da risultare idoneo allo smaltimento dei reflui provenienti da tutte le unità immobiliari costituenti lo stabile.

Ne deriva quindi che sostanzialmente gli unici veri aggravii - di modesta entità - che derivano dalla modifica operata dal convenuto afferiscono al peggioramento acustico per rumore di calpestio (aggravio che però attiene a un pericolo di immissioni sonore che non vi è prova superino la normale tollerabilità) e a un aggravio di natura termica in estate, compensato tuttavia - per come afferma il CTU - dal miglioramento in periodo invernale.

Pertanto, poiché deve aversi riguardo alla funzione che il tetto svolge sull'edificio sottostante, che è una funzione di copertura e di protezione, essa è senza dubbio, in massima parte, garantita.

Va ricordato infatti che la destinazione della cosa comune, per come chiarito dalla giurisprudenza, deve essere intesa in una prospettiva dinamica del bene e gli interventi leciti vanno valutati in relazione al diverso rapporto tra uso consentito della cosa comune e alterazione della stessa, in un'ottica che tiene conto del principio solidaristico e delle moderne possibilità edificatorie.

La domanda attorea va quindi rigettata, anche se data la superiore pronuncia in relazione ai due aspetti considerati (peggioramento acustico e termico in periodo estivo), le spese devono essere interamente compensate tra le parti e non vi è luogo per la condanna della parte attrice ex art. 96 c.p.c..

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando:

rigetta la domanda attorea e compensa interamente le spese di lite.

Così deciso in Catania, il 10 dicembre 2018.

Depositata in Cancelleria il 11 dicembre 2018.