Tribunale Roma, Sezione 5 civile

Sentenza 9 luglio 2019, n. 14502

Integrale

Condominio di edifici - Modificazione della cosa comune o delle sue parti - Legittimità - Limiti - Inosservanza - Innovazione - Modifica non consentita - Fattispecie - Intervento su muro comune

---

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE QUINTA CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Grazia Berti, ha pronunziato e dato lettura della seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 78185 del Ruolo Generale per l'anno 2016,

TRA

(...) (C.F. (...)) e (...) (C.F. (...)) elettivamente domiciliate in Roma, Viale (...) presso lo studio dell'Avv. Si.De. come da procura a margine dell'atto di citazione.

attrici

E

CONDOMINIO DI VIA (...) (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in Roma, Piazza dei Prati degli Strozzi n. 30, presso lo studio dell'Avv. Gi.Sa. come da procura in calce alla comparsa di costituzione.

convenuto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato le Signore (...) e (...) hanno convenuto in giudizio il Condominio di Via S. n. 49 in (...) per sentire dichiarare l'illegittimità della delibera assunta dall'assemblea dei condomini in data 4.10.2016 in ordine al punto n. 2 dell'ordine del giorno.

Le attrici premettevano di essere proprietarie di un appartamento sito nella palazzina A, scala b, interno 7 facente parte del Condominio di (...), Via di S. n. 49 e di aver appreso che alcuni condomini avevano espresso la volontà di costruire dei nuovi balconi trasformando le esistenti finestre con affaccio nella chiostrina interna del condominio.

Nella delibera impugnata, difatti, l'assemblea autorizzava i condomini (...), (...), (...), (...) e F., proprietari delle finestre con affaccio sulla corte interna, a realizzare tali opere deliberando con un quorum pari a 398 millesimi di proprietà.

A sostegno della predetta impugnativa le attrici deducevano che tale realizzazione, ed in particolare quella richiesta dalla condomina Signora (...) proprietaria dell'interno 10 sovrastante l'appartamento delle attrici, avrebbe privato il proprio appartamento di aria e di luce, date le limitate

dimensioni del cortile interno sul quale affaccia l'immobile.

Lamentavano, inoltre, le attrici che la realizzazione di tali opere sarebbero state lesive del decoro architettonico e avrebbero compromesso la stabilità dell'edificio condominiale. Sotto tale ultimo aspetto le attrici evidenziavano che proprio il predetto stabile, risalente ai primi anni del 1900, era stato oggetto di significative opere di consolidamento strutturale a seguito dei danni provocati in occasione della costruzione del nuovo mercato (...) per i quali il Tribunale di Roma aveva riconosciuto al condominio un risarcimento pari ad Euro 841.164,16.

Le attrici, inoltre, denunziavano vizi formali di legittimità del deliberato determinati dalla mancata sottoscrizione del verbale da parte del segretario nominato, dalla mancata sottoscrizione dei presenti e per delega in assemblea solo indicati, dall'esistenza di un conflitto di interessi di alcuni tra i condomini votanti, dal difetto di quorum deliberativo rispetto al decisum costituente innovazione ai sensi dell'art. 1120, comma 1, c.c.

Infine, le attrici, davano atto dell'esistenza di un regolamento di condominio dello stabile non ancora a loro disposizione e di cui si riservavano la produzione e la formulazione delle conseguenti eccezioni.

Concludevano chiedendo che la delibera impugnata venisse dichiarata nulla e/o annullabile.

Si costituiva il condominio convenuto impugnando e contestando integralmente i motivi addotti dall'attrice ed eccependo in via preliminare l'improcedibilità della domanda per il mancato preventivo esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione. Il condominio concludeva chiedendo il rigetto delle domande avanzate dalle attrici.

Concesso il termine di legge per l'avvio del procedimento di mediazione che aveva esito negativo, la causa veniva istruita mediante il deposito delle memorie ex art. 183, comma VI, c.p.c. in cui le attrici provvedevano a depositare copia del regolamento di condominio reperito presso la Conservatoria dei RR.II. Parte attrice eccepiva che la delibera impugnata era contraria al regolamento di condominio che vieta (art. 4) varianti al fabbricato che alterino l'estetica e la simmetria esteriore dell'edificio.

Parte convenuta, contestava la tardività di tali eccezioni.

All'udienza del 25.05.2018, rilevata la natura documentale della causa, veniva disposto il rinvio per la precisazione delle conclusioni.

Precisate le conclusioni all'udienza del 19.02.2019, la causa è stata trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va richiamato e fatta applicazione, ai fini della decisione, del principio della c.d. ragione più liquida, affermato dalla giurisprudenza di legittimità, il quale consente al giudice della causa, ai sensi degli artt. 24 e 111 Cost., di limitare l'esame della domanda giudiziale al motivo di merito suscettibile di definire il giudizio, con piena soddisfazione del diritto fatto valere e ciò anche in presenza di questioni pregiudiziali (Cass. S.U. n. 9936/ 2014).

Ciò precisato ed in applicazione di tale principio, deve considerarsi assorbente ai fini della decisione la censura del vizio sollevato da parte attrice volto ad ottenere l'annullamento della delibera impugnata (punto 2 dell'ordine del giorno) per il mancato rispetto delle maggioranze richieste per la sua adozione, costituendo le opere autorizzate dall'assemblea un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c.

Tale censura, per le ragioni che seguono, è fondata e la delibera va conseguentemente annullata.

Ai sensi dell'art. 1117, comma 1, n. 1 c.c. sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio i muri maestri, i cortili e le facciate dell'edificio condominiale.

Per muri maestri devono intendersi tutti i muri perimetrali che partono dalle fondamenta fino alla copertura dell'edificio, comprese eventuali sopraelevazioni. Le facciate sono da intendersi il fronte dell'edificio cioè il lato dell'edificio rivolto verso l'esterno, mentre per cortile si intende l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici e che servono a dare aria e luce agli ambienti circostanti.

Per la giurisprudenza il cortile non è soltanto lo spazio esistente all'interno di un fabbricato circoscritto alla superficie del suolo, ma comprende tutto lo spazio sovrastante, finalizzato a dare aria, luce ed accesso ai vani delle costruzioni. Anzi, la funzione di dare aria e luce ai vani della costruzione è considerata prevalente, rispetto a quella di dare accesso alla stessa (cfr. Cass. n. 5267/1978 e Cass. n. 10309/1991).

In relazione alla sua funzione, il cortile rientra nella presunzione della comunione di cui all'art. 1117 c.c., salvo titolo contrario. Lo stesso regime dei cortili si applica alle c.d. "chiostrine o vanelle", cioè quei cortili di dimensioni ridotte circondati da tutti i lati, aventi la sola funzione di assicurare aria e luce e non anche l'accesso alle parti comuni ed ai singoli appartamenti. E' a tale fattispecie che deve farsi richiamo nel caso di specie essendo incontestato tra e parti che l'opera che alcuni condomini hanno manifestato di voler realizzare (trasformazione di finestre in porte finestre con costruzione di nuovi balconi) riguarda proprio una corte interna di ridotte dimensioni circondata da palazzi e deputata, per sua naturale

destinazione, a dare aria e luce ai singoli appartamenti.

E' pacifico che l'art. 1102 c.c., dettato in materia di comunione, è applicabile anche al condominio degli edifici, per effetto del richiamo che ne fa l'art. 1139 c.c.

L'art. 1102 c.c. consente al compartecipe o al condomino di servirsi della cosa comune anche modificandola per le sue esigenze particolari, purché non ne alteri la destinazione e non danneggi gli altri comunisti. E' bene chiarire che per destinazione deve intendersi il modo in cui la cosa è utilizzata da tutti i compartecipanti ed il singolo condomino non può imprimere alla cosa una destinazione contrastante con quella che le è stata data in origine.

In tale contesto, è evidente che la questione del mantenimento della destinazione della cosa interferisce con quello delle innovazioni della cosa stessa.

In particolare, a norma dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. - che disciplina le innovazioni - l'uso non deve pregiudicare la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio. Non solo, l'uso non deve arrecare danno alle singole proprietà esclusive.

Se dunque è pacifico che ogni condomino, nei limiti fissati dall'art. 1102 c.c. può, indipendentemente da ogni delibera assembleare, servirsi delle parti comuni dell'edificio (così come individuate dall'art. 1117 c.c.) alle quali può anche apportare, a proprie spese, le modifiche necessarie per il loro migliore godimento, è altrettanto vero che tale potere spettante ad ogni comunista trova un limite proprio nell'art. 1120 c.c. che disciplina le innovazioni e con esse, la necessità che venga manifestato il consenso dell'assemblea attraverso i quorum deliberativi previsti dall'art. 1136 c.c.

Secondo l'orientamento prevalente della giurisprudenza alla quale si intende aderire si ha innovazione tutte le volte che le modifiche alle parti comuni rendano nuova la cosa comune mediante trasformazione, alterazione o cambiamento della sua originaria funzione o destinazione o mediante alterazione della sua entità e identità sostanziale (cfr. Cass. n. 711/1968 e Cass. n. 3549/1999).

Tuttavia non ogni mutamento è idoneo a configurare innovazione in senso tecnico-giuridico, ma solo quella modificazione materiale che altera l'entità sostanziale della cosa comune o ne muta la destinazione originaria, nel senso che l'innovazione dà luogo a un "qualcosa di nuovo" (aliquid novi) avente funzione e destinazione diverse da quelle originarie.

Da ciò ne consegue che tutte le modificazioni della cosa comune o delle sue parti, eseguite dal singolo condomino per realizzare un uso particolare diretto a un migliore e più intenso godimento della cosa medesima, costituiscono un'esplicazione consentita del diritto di comproprietà previsto dall'art. 1102 c.c., qualora non implichino alterazioni della consistenza della destinazione del bene e non pregiudichino i diritti di uso e godimento degli altri condomini e non arrechino danno alle singole proprietà esclusive.

In sostanza, il condomino, nell'uso della cosa comune, deve rispettare rigorosamente la proprietà esclusiva degli altri condomini, non essendogli consentito, né di invadere la sfera di facoltà e di diritti inerenti la piena proprietà, né di gravarla di pesi e limitazioni o di pregiudicarne l'uso e la destinazione presente e futura.

Fatte tali doverose premesse nel caso di interventi sul muro comune (come l'apertura di una finestra o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti o la trasformazione di finestre in balconi) la Suprema Corte ha sancito in diverse pronunce (cfr. Cass. n. 53/2014), che questi sarebbero consentiti in quanto espressione del legittimo uso di parti comuni per gli effetti dell'articolo 1102 c.c., nei limiti sanciti dall'art. 1120 c.c. La Cassazione ormai da tempo insegna che, poiché i muri perimetrali di un fabbricato condominiale adempiono alla funzione di recingere l'edificio, delimitandone il perimetro, semmai anche di sorreggere le strutture e di contenere le porte, le finestre e i balconi eccetera, il singolo condomino può legittimamente utilizzare il muro comune per aprire nuove porte e finestre (Cassazione, sentenza 5122/1990) ovvero per trasformarle in balconi o in vetrine di esposizione (Cassazione, sentenza 1390/1971) anche mediante l'abbattimento del corrispondente tratto del muro che delimita la proprietà del singolo immobile (Cassazione, sentenza 2703/1989), perché queste modifiche non incidono sulla destinazione del muro (Cassazione, sentenza 420200/2005).

Tuttavia qualora, come nel caso di specie, gli interventi sul muro comune che il condomino vuole realizzare (costruzione di balconi) vanno ad incidere su un altro bene comune avente una destinazione specifica originaria quale è la chiostrina o corte comune deputata per sua intrinseca natura a dare luce ed aria agli immobili di proprietà, tali opere non assumono più il contenuto di legittimo e più intenso uso della cosa comune ma si caratterizzano per essere delle vere e proprie innovazioni in quanto determinano la trasformazione definitiva di quella funzione originaria che al bene comune è stata impressa.

Deve, infatti, rammentarsi che negli edifici in condominio, poiché la funzione dei cortili comuni è quella di fornire aria e luce alle unità abitative che vi prospettano, lo spazio aereo ad essi sovrastante non può essere occupato dai singoli condomini con costruzioni proprie in aggetto, non essendo consentito a terzi, anche se comproprietari insieme ad altri, ai sensi dell'art. 840 comma terzo c.c., l'utilizzazione ancorché parziale a proprio vantaggio della colonna d'aria sovrastante ad area comune, quando la destinazione naturale di questa ne risulti compromessa (cfr. Cass. 27-1-1993 n. 966).

La costruzione di manufatti nel cortile comune di un fabbricato condominiale, pertanto, è consentita al singolo condomino solo se non alteri la normale destinazione di quel bene, non anche quando si traduca in corpi di fabbrica aggettanti, con incorporazione di una parte della colonna d'aria sovrastante ed utilizzazione della stessa a fini esclusivi (Cass. 16-2-2005 n. 3098; nello stesso senso Cass. 134-1991 n. 3942).

Ora nel caso in esame, la delibera impugnata, con un quorum deliberativo pari a 398 millesimi di proprietà, ha autorizzato alcuni condomini alla realizzazione di balconi sulla corte comune che, come emerge dalle allegazioni di entrambe le parti, è deputata a dare aria e luce agli appartamenti che vi affacciano. La costruzione di siffatti manufatti, dunque, determina una trasformazione definitiva della destinazione impressa a tale bene limitando il diritto degli altri compartecipi per il cui mutamento era necessario il placet dell'intera collettività condominiale (approvazione da parte di tutti i condomini), quorum del tutto disatteso nella delibera.

Non solo, nel caso di specie, anche a voler prescindere dalla limitazione del pari uso o al danno alle proprietà esclusive che ipoteticamente potrebbe concretizzarsi a seguito della costruzione dei predetti balconi (di cui non si conosce la reale consistenza mancando ogni progetto costruttivo in merito), non può non evidenziarsi che essa costituisce in ogni caso innovazione in quanto comporta una modificazione materiale che altera l'entità sostanziale della cosa comune secondo il concetto generale di cui all'art. 1120, comma 1, c.c.

Ne consegue che la delibera per essere valida ed efficace doveva essere approvata con la le maggioranze previste dall'art. 1136, comma V, c.c. (pari a 667 millesimi di proprietà) norma richiamata espressamente dall'art. 1120, comma 1, c.c.

Avendo, viceversa l'assemblea autorizzato la realizzazione delle opere con una maggioranza inferiore (pari a 398 millesimi di proprietà) la stessa non può dirsi valida e va pertanto annullata.

Per tali ragioni, restando assorbite le ulteriori eccezioni e censure di vizi di legittimità, la delibera impugnata va annullata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo secondo quanto dispone il D.M. n. 55 del 2014.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa o assorbita ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice ed annulla la delibera assunta dall'assemblea del Condominio di Via (...) in (...) nell'adunanza del 4 ottobre 2016 relativamente al punto 2 portato all'ordine del giorno;

- condanna il Condominio di Via (...) in (...) al pagamento in favore delle attrici delle spese di lite che liquida in complessivi Euro 2.387,00 di cui Euro 200,00 per spese ed Euro 2.187,00 per onorari di giudizio, oltre accessori di legge e rimborso forfettario al 15%

Così deciso in Roma il 9 luglio 2019.

Depositata in Cancelleria il 9 luglio 2019.