

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron , in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n . 27426/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

C****e C****A F****A G****I P****O
 elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'avv C****a
 Matteo I****o che lo rappresenta e difende unitamente all'avv S****a
 Maria D****e E****O con procura in atti

ATTOR E

E

CONDOMINIO IN ROMA VIA MESSINA 9

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avv. D****o Di
 R****i che lo rappresenta e difende con procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione ritualmente notificata l'attore espone quanto segue. Di essere proprietario di un'unità facente parte dello stabile condominiale convenuto. Che aveva deciso di effettuare lavori all'interno del suo appartamento fra i quali l'apertura di un vano porta all'interno della muratura portante della camera da letto ed il bagno al quale attualmente si accede dal balcone esterno'. Che, con delibera del 12-12-2017, l'assemblea aveva, al primo punto all'o.d.g., negato ad esso attore la richiesta autorizzazione all'apertura della porta del muro perimetrale. Che tale diniego era illegittimo in quanto l'intervento da realizzare era conforme alla previsione di cui all'art. 1102 cc sull'uso dei beni comuni. Ciò premesso chiedeva che fosse dichiarata la nullità/annullata la delibera impugnata.

Si costituiva il convenuto eccependo preliminarmente l'incompetenza per materia del Tribunale adito ed allegando che l'apertura da praticare era vietata in quanto incidere sulla statica dell'edificio. Concludeva chiedendo che fosse dichiarata la competenza per materia del Giudice di Pace di Roma e, nel merito, che l'avversa domanda fosse rigettata.

R****A ctu, all'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come da verbale e la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 14-1-2020 con la concessione dei termini ex art. 190 cpc.

Sentenza n. 8452/2020 pubbl. il 11/06/2020

RG n. 27426/2018

Repert. n. 8288/2020 del 11/06/2020

Si deve dare atto che entrambi i termini ex art. 190 cpc sono scaduti anche tenendo in considerazione delle sospensioni dei termini processuali di cui ai ddll 18/20 e 23/20 (per il periodo decorrente dal 9-3-2020 fino all'11-5-2020), termini che, sospesi, hanno ricominciato a decorrere dal giorno successivo alla data in ultimo indicata.

Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione d'incompetenza sollevata dal Condominio atteso che, nel caso in esame, non si contravverte in ordine ad una limitazione quantitativa o qualitativa del diritto del condomino attore sui beni comuni (segnatamente la facciata) ma in ordine all'esistenza, in radice, del diritto (Cass. 5448/02) sul rilievo che la condotta contestata sarebbe configgente con i limiti di legge ed in particolare con il divieto di praticare l'apertura richiesta in quanto idonea ad incidere negativamente sulla statica dell'edificio.

Ciò posto si deve osservare che, quanto al diritto di aprire un varco in uno dei beni comuni (nel caso in esame in un muro portante dell'edificio), la lite, essendo stata, la spesa relativa, affermata come da assumere interamente da un solo condomino, deve essere inquadrata nell'ambito della disposizione di cui all'art.1102 c.c. anche se l'attore ha chiesto una preventiva autorizzazione all'assemblea.

Come considerato da una condivisibile giurisprudenza va infatti ritenuto che l'uso più intenso di beni comuni ben possa avvenire e per iniziativa non solo assembleare (con imputazione dell'opera all'intera collettività, anche con riferimento alla ripartizione di costi ed in tal caso si applica l'art. 1120 cc) ma anche di gruppi di condomini ovvero di un solo condomino, in questo caso con imputazione dell'opera e dei relativi costi ai soli condomini "promotori" e nel rispetto dei limiti di cui all'art.1102 c.c. quanto all'utilizzo di parti comuni per la realizzazione dei manufatti (Cass. 3840/95 e Cass. 24006/04).

E' all'evidenza, infatti, che le modificazioni apportabili alla cosa comune in forza dell'art.1102 c.c. possono costituire anche un'innovazione, nell'accezione tecnico giuridica di cui all'art.1120 c.c., ed in tal caso sono consentite anche al singolo condomino o ad un gruppo di condomini se non alterano la destinazione e non impediscono il pari uso della cosa comune agli altri partecipanti al condominio, oltre ad essere rispondenti al disposto di cui all'art.1120, ultimo comma, c.c. per la detta disposizione, che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato ovvero ne alterino il decoro architettonico o rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, ha portata generale ed è collocata nell'articolo in esame al fine di rendere evidente che essa costituisce un limite invalicabile anche per la maggioranza dei condomini.

Sentenza n. 8452/2020 pubbl. il 11/06/2020

RG n. 27426/2018

Repert. n. 8288/2020 del 11/06/2020

La decisione della presente controversia, che ha ad oggetto la sola legittimità della delibera impugnata, dovrà dunque tenere in tale orientamento posto che la sola valutazione che dovrà essere compiuta inerisce alla conformità (o meno) a legge dell'intervento o oggetto di autorizzazione laddove ovviamente, in caso di mancato rispetto delle norme in tema di uso dei beni comuni, legittimo deve essere considerato l'intervento del Condominio. Ciò posto si deve dunque verificare se, alla stregua dei dati di fatto processualmente acquisiti, l'opera da eseguire, come rappresentata nel progetto redatto da un tecnico dell'attore e come poi eseguita nelle more (emergenza accertata dal ctu), venga a confliggere con i divieti previsti dall'art. 1120 ultimo comma cc e 1102 cc.

Per accertare se l'apertura contestata sia lecita si deve fare riferimento in particolare alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio versata in atti. Ebbene le condivisibili conclusioni dell'ausiliario hanno consentito di verificare che la realizzazione di un nuovo vano porta delle dimensioni di cm 225X60, fra la camera da letto ed il bagno, in uno dei muri portanti dell'edificio ha recato conseguenze pregiudizievoli per la statica della detta parte dell'edificio (è invero sufficiente anche un pregiudizio solo parziale) in particolare in caso di sisma (e la zona dove è ubicato l'immobile è notoriamente sismica) atteso che la sua realizzazione a soli 43 cm da un preesistente vano finestra della camera da letto ha trasformato 'la porzione terminale dell'originaria parete portante del maschio murario' in una sorta di esiguo pilastro inidoneo a sorreggere validamente, in caso di sollecitazioni, la parte dell'edificio superiore in quanto realizzato in 'muratura disordinata e pezzame di tufo' quindi non compatta e senza che fossero state realizzate (per il pilastro) opere di consolidamento valide alla luce di quanto esaminato visivamente e documentalmente (circa una parziale modifica del progetto) che non appare, anche in assenza di fotografie in corso d'opera (che l'attore avrebbe dovuto scattare), conforme al progetto (v. elaborato pag. 8). Mentre non risulta, il pilastro, essere stato oggetto delle previste iniezioni di consolidamento a bassa pressione. Ed è sufficiente l'esistenza di un dubbio sulla tenuta statica di una parte di muro portante dell'edificio per ritenere l'intervento non conforme alle norme, quindi, pienamente legittima la delibera impugnata.

Alla soccombenza segue la condanna dell'attore alla refusione delle spese di lite in favore del convenuto. Spese di ctu a carico dell'attore.

PQM

Definitivamente decidendo, ogni diversa istanza o eccezione disattesa, rigetta la domanda avanzata da parte attrice.

Sentenza n. 8452/2020 pubbl. il 11/06/2020

RG n. 27426/2018

Repert. n. 8288/2020 del 11/06/2020

Condanna l'attore alla refusione, in favore del convenuto, delle spese di lite che si liquidano in complessivi EUR 46 00, 00 per compensi oltre iva, cpa e spese generali. Spese di cui a carico dell'attore.

ROMA 11 .6.20 20

Il Giudice

dott. Roberto Ghiron

Sentenza n. 8452/2020 pubbl. il 11/06/2020

RG n. 27426/2018

Repert. n. 8288/2020 del 11/06/2020