

Tribunale Nocera Inferiore, Sezione 2 civile

Sentenza 20 febbraio 2020, n. 173

Massima redazionale

Condominio - Cortile esclusivo o comune munito di recinzione - Possibilità per il singolo condominio di apportare alla recinzione le modifiche per il miglior utilizzo del bene - Presupposti

In materia condominiale ogni condomino, nel caso in cui il cortile esclusivo o comune sia munito di recinzione confinante con un'area pubblica o un'altra area dello stesso condominio, può apportare a tale recinzione, se di proprietà condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'apertura o all'ampliamento di un varco di accesso al cortile condominiale o alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non alteri la destinazione del muro e delle altre cose comuni, non comprometta il diritto al pari uso e non arrechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e decoro architettonico del fabbricato.

Integrale

Condominio - Cortile esclusivo o comune munito di recinzione - Possibilità per il singolo condominio di apportare alla recinzione le modifiche per il miglior utilizzo del bene - Presupposti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI NOCERA INFERIORE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Enza Faracchio, ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 1332/2012 promossa da:

CONDOMINIO (...), C.F. (...), rappresentato e difeso dall'avv. DA.AN.;

Parte attrice

Nei confronti di

IM. S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. UG.D'A.;

Parte convenuta

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 27.3.2012 il CONDOMINIO (...) ha convenuto in giudizio la condomina IM. S.r.l. per ottenere l'accertamento della proprietà comune del muro di confine tra il giardino condominiale e la terrazza di proprietà esclusiva della condomina e della illegittimità dell'apertura praticata dalla convenuta su tale muro, non autorizzata dal Condominio, con creazione di un accesso sul giardino condominiale destinato ad area verde, implicante la compromissione dell'uso comune per gli scopi ludici e ricreativi regolamentati da parte di tutti i condomini visto il transito verso il varco creato dalla convenuta per l'accesso all'unità immobiliare esclusiva, con condanna della convenuta alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante chiusura del varco con cancello aperto.

Il CONDOMINIO (...), poi, ha chiesto un indennizzo di Euro 20.000,00 per l'utilizzo illegittimo del muro comune e il passaggio sull'area verde condominiale, nonché la condanna al pagamento delle spese di lite.

La IM. S.r.l. si è costituita in giudizio contestando l'avversa domanda e sostenendo che il muro oggetto di causa non ricadeva in comunione con il Condominio, che le aperture dello stesso sul giardino erano consentite dai titoli di proprietà senza creazione di servitù di passaggio e che la domanda risarcitoria era infondata e non provata.

La convenuta ha chiesto, quindi, il rigetto dell'avversa domanda con condanna del Condominio al pagamento delle spese di lite.

Instaurato il contraddittorio tra le parti e assegnati i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c., con ordinanza del 10.7.2013, ritenute superflue le prove orali articolate, è stata disposta una CTU.

Conferito l'incarico peritale e depositato il relativo elaborato, con ordinanza del 14.5.2015 la causa ritenuta matura per la decisione è stata rinviata per conclusioni.

Dopo una serie di rinvii, all'udienza odierna del 20.2.2020 fissata per conclusioni e discussione ex art. 281 sexies c.p.c. le parti hanno rassegnato le rispettive conclusioni riportandosi ai propri atti e scritti, come da verbale, e la causa è stata decisa.

Ciò detto brevemente sulla posizione difensiva delle parti e sull'iter del procedimento occorre passare all'esame delle questioni controverse.

La domanda di parte attrice è infondata e va rigettata.

Il muro oggetto di causa che divide il terrazzo di proprietà esclusiva della convenuta dal giardino condominiale va ritenuto di proprietà esclusiva della condomina IM. S.R.L..

Non vi è alcun titolo che attesti la proprietà comune del muro che divide il terrazzo di proprietà esclusiva della IM. S.r.l. dal giardino di proprietà condominiale e il predetto muretto non rientra in alcuno dei beni indicati dall'art. 1117 c.c., non essendo parificabile ad un muro perimetrale che si estende in altezza e in lunghezza sull'intero fabbricato condominiale, dovendo, invece, ritenersi una proiezione e una recinzione del terrazzo di proprietà esclusiva della convenuta parificabile ad un'ordinaria ringhiera o a un parapetto.

Come precisato in sede di legittimità, un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, pur inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino e, quindi, a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compreso fra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero qualora sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale o l'atto costitutivo del condominio) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri ed alle facciate (v. Cass. civ. Sez. VI - 23 Ord. 12/09/2018, n. 22155).

Tale principio è pienamente applicabile al caso di specie, anche se il muro in questione delimita il terrazzo di proprietà esclusiva e non un giardino.

Poi, diversamente da quanto prospettato da parte attrice e dallo stesso CTU, non risulta applicabile l'art. 880, comma 2, c.c., secondo cui si presume comune il muro che serve di divisione tra cortili, giardini e orti o tra recinti nei campi.

Su punto la Cassazione ha precisato che la presunzione di comunione di cui all'art. 880 c.c. riguarda soltanto il muro che divide entità prediali omogenee (edificio da edificio, cortile da cortile, orto da orto, ecc.), non trovando applicazione nel caso di entità prediali diverse.

Nella fattispecie in esame il muro divide un terrazzo pavimentato di proprietà esclusiva da un giardino di proprietà condominiale e quindi, vista la disomogeneità dei beni divisi, non è applicabile tale presunzione che fonda la sua ratio proprio nella utilità comune ricollegabile alla funzione divisoria di fondi omogenei.

Neanche è applicabile la presunzione di proprietà esclusiva di cui all'art. 881 c.c. secondo cui si presume che il muro divisorio tra i campi, cortili, giardini od orti appartenga al proprietario del fondo verso il quale esiste il piovente e si presume che, se esistono sporti, come cornicioni, mensole e simili, o vani che si addentrano oltre la metà della grossezza del muro, e gli uni e gli altri risultano costruiti col muro stesso, questo spetti al proprietario dalla cui parte gli sporti o i vani si presentano.

Infatti non sono stati riscontrati dal CTU pioventi, né sporti, cornicioni o mensole insistenti su un particolare lato del muro e il cacciacqua rinvenuto sul muro non può essere parificato ad un piovente o ad uno sporto.

Pertanto, nel caso di specie, non risultando diversamente dal regolamento condominiale e non potendosi applicare la presunzione di comunione di cui all'art. 880 c.c. né quella di proprietà esclusiva di cui all'art. 881 c.c., il muro di recinzione del terrazzo della condomina IM. S.r.l. va considerato ricadente nella proprietà esclusiva della stessa.

Da tale accertamento consegue che la IM. S.r.l. ben poteva praticare un'apertura su tale muro.

Sul punto vale la pena precisare che anche l'apertura di un varco sul muro condominiale da parte del condomino per il più comodo accesso alla sua proprietà esclusiva sarebbe stata legittima.

In relazione ad una fattispecie analoga alla presente, la Cassazione ha infatti affermato che ogni condomino, nel caso in cui il cortile esclusivo o comune sia munito di recinzione confinante con un'area pubblica o un'altra area dello stesso condominio, può apportare a tale recinzione, se di proprietà condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'apertura o all'ampliamento di un varco di accesso al cortile condominiale o alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non alteri la destinazione del muro e delle altre cose comuni, non comprometta il diritto al pari uso e non arrechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e decoro architettonico del fabbricato (v. Cass. civ. Sez. II, 03/06/2015, n. 11445).

Nel caso di specie, anche ipotizzando una comproprietà del muro tra le parti, l'apertura del varco nel muro oggetto di causa non ha compromesso il pari uso degli altri condomini del muro e non ha arrecato alcun pregiudizio al fabbricato, considerato che varchi con cancello dello stesso tipo risultano già essere stati realizzati da altri condomini, pur se nella porzione di muro prospiciente al viale (...) del tutto assimilabile all'area verde condominiale.

Pertanto va escluso l'illegittimo utilizzo del muro mediante l'apertura del varco contestato.

Neanche può ritenersi illegittimo il maggior uso dell'area verde condominiale necessariamente collegato all'apertura del varco tra la terrazza di proprietà esclusiva della IM. S.r.l. e l'area verde del CONDOMINIO (...).

Come noto, l'art. 1102 c.c. stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, anche apportando a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

Nel caso di specie il più intenso passaggio sull'area verde condominiale collegato all'apertura del varco non ha alterato la destinazione dell'area a verde condominiale e all'organizzazione di eventuali feste, riguardano solo una porzione limitata di tale area.

Tale più intenso utilizzo mediante il passaggio non si presenta quindi illegittimo e non può essere oggetto di risarcimento del danno.

Il rilievo del CTU in merito al lieve pregiudizio alla funzione originaria dell'area comune ricollegato all'impossibilità di posizionare giochi o arredi esterni in prossimità del muro di confine su cui parte convenuta ha aperto il varco non è condivisibile, atteso che tale pregiudizio è meramente potenziale e comunque non effettivo visto che non vi sarebbe la necessità e neanche l'opportunità di apporre gli eventuali arredi o i giochi proprio in prossimità del muro.

La domanda di parte attrice va quindi rigettata anche sul punto.

Le spese di lite vanno compensate per la metà vista la controvertibilità dell'accertamento sulla proprietà esclusiva, comune o condominiale del muro oggetto di causa in assenza di precise indicazioni dei titoli e a fronte della non agevole qualificazione anche giuridica della particolare tipologia di muro oggetto di causa.

In virtù della disposta compensazione parziale, le spese di CTU vanno poste a definitivo carico di entrambe le parti nella misura del 75% a carico di parte attrice e 25% a carico di parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza rigettata, disattesa o assorbita, così dispone:

1. Rigetta le domande del CONDOMINIO (...);
2. Compensa per la metà le spese di lite, che per intero si liquidano in Euro 4.500,00, e condanna parte attrice a rimborsare a parte convenuta la restante metà, pari a Euro 2.250,00, oltre rimborso per spese forfettarie pari al 15% dei compensi, C.P.A. e IVA, se dovuti, come per legge, e metà delle spese vive occorse e occorrente con attribuzione all'avv. UG.D'A. per dichiarato anticipo;

3. Pone a definitivo carico di entrambe le parti le spese di CTU, come già liquidate con apposito decreto, nella misura del 75% a carico di parte attrice e 25% a carico di parte convenuta.

Così deciso in Nocera Inferiore il 20 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 20 febbraio 2020.