

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Lecce sede distaccata di Taranto, sezione civile,

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.52/2018 R.G. di appello avverso la sentenza n. 61/2018 del Tribunale di Taranto

tra

_____ domiciliata in Massafra(TA) presso l'avv. L.T. dal quale è rappresentata e difesa;

appellante

e

CONDOMINIO di Via _____ traversa n. ___ in Massafra, in persona dell'amministratore p.t., domiciliato in Taranto presso l'avv. M.E. dal quale è rappresentato e difeso;

appellato

All'udienza del 14.02.2020 la causa era riservata per la decisione sulle conclusioni delle parti come da verbale di udienza a cui si rinvia.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la sentenza n.61/2018 pubblicata il 10.01.2018 e notificata in pari data su istanza del condominio, il Tribunale di Taranto ha rigettato l'impugnazione proposta dalla condomina _____ avverso la delibera approvata a maggioranza il 27.05.2016 con cui l'assemblea del condominio convenuto ha modificato il regolamento condominiale contrattuale nella parte in cui vietava ai singoli condomini di eseguire innovazioni interessanti in via diretta o indiretta le parti comuni dell'edificio e nello specifico l'installazione di tende da sole. Il tribunale ha fondato il rigetto dell'impugnazione sulla natura regolamentare e non contrattuale della clausola e dunque sulla conseguente possibilità di modifica a maggioranza, nonché sulla previsione regolamentare e dell'art. 1120 c.c. (norma dichiarata inderogabile dall'art. 1138 c.IV c.c.) della facoltà di apportare innovazioni alle cose comuni, tra le quali rientrerebbe anche l'apposizione delle tende da sole sui balconi. Con atto di citazione notificato il 30.01.2018 la _____ ha proposto appello. Si è costituito il condominio contestandone la fondatezza.

Con il primo motivo di appello la _____ allega l'erronea interpretazione del regolamento in cui sarebbe incorso il tribunale nel ritenere che la clausola del regolamento di divieto dell'apposizione delle tende da sole abbia natura non contrattuale e sarebbe dunque modificabile a maggioranza. Con il secondo motivo di appello allega la falsa applicazione degli artt.1138 e 1120 c.c. in cui sarebbe

incorso il tribunale nel ritenere la facoltà di apposizione delle tende da sole un'innovazione consentita dall'assemblea con delibera a maggioranza a norma dell'art.1120 c.c., dichiarato inderogabile dall'art. 1138 c. IV c.c. Con il terzo motivo allega la falsa applicazione dell'art.1120 c.c. in cui sarebbe incorso il tribunale anche nel ritenere che la maggioranza assembleare possa comunque disporre un'innovazione che il regolamento, come si desume dal relativo divieto, ritiene lesiva del decoro architettonico.

I motivi di appello, da esaminare congiuntamente perché attinenti tutti alla natura contrattuale o meno della clausola regolamentare relativa al divieto di installazione delle tende da sole sui balconi e all'applicabilità o meno dell'art. 1120 c.c., sono condivisibili.

Pacifico tra le parti (v. atto di appello alla pag.5 e comparsa di risposta del condominio che non muove contestazioni al riguardo) e documentato (v. atto di acquisto della _____ per notaio _____ dello 11.02.2008) che il regolamento del condominio è stato redatto dal soggetto che ha realizzato l'edificio ed è stato accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari, premesso che hanno natura contrattuale in generale quelle clausole del regolamento condominiale che limitano i diritti dei singoli condomini sulle proprietà esclusive o sulle parti comuni e che hanno natura regolamentare quelle che si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni (intal senso, ex multis Cass.civ. sez.un. 30.12.1999 n.943, Cass.civ. sez. II 15.11.2016 n. 23255), si ritiene che la clausola regolamentare oggetto di modifica (cioè quella che pone il divieto di installare tende da sole), al contrario di quanto sembrerebbe ritenere il giudice di primo grado (v. sentenza, alla pag. 2), abbia natura contrattuale in quanto va ad incidere, limitandoli, sul diritto dei singoli condomini sulle loro proprietà individuali (i balconi aggettanti) e sul diritto degli stessi condomini sulle parti comuni (la facciata dell'edificio). E dalla natura contrattuale della clausola, dunque, deriva la non modificabilità della stessa a maggioranza, nonché la nullità (per mancanza dell'accordo di tutte le parti interessate, in applicazione dei principi generali in materia contrattuale desumibili dagli artt.1418 c. II e 1325 n. 1 c.c.) della delibera del 27.05.2016 con cui l'assemblea condominiale ha preteso di modificare a maggioranza detta clausola (per la nullità delle delibere assembleari approvate a maggioranza di modifica delle clausole regolamentari di natura contrattuale cfr. ex multis Cass.civ. sez.VI 13.11.2018 n.29220, Cass. civ. sez. II 30.04.2013 n. 10196).

Come allegato dall'appellante, non appare corretta altresì la valutazione del giudice di primo grado in ordine alla possibilità di deliberare a maggioranza l'apposizione delle tende da sole, ai sensi dell'art.1120 c.c., in quanto (secondo il tribunale "innovazione" consentita a maggioranza dall'art. 1120 c.c., disposizione peraltro non derogabile dal regolamento (anche se) contrattuale, in virtù del disposto dell'art 1138 c.IV c.c. a norma del quale "in nessun caso" le norme del regolamento possono derogare alle disposizioni dell'art. 1120 c.c.

Premesso infatti che le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. consistono in opere di trasformazione che incidono sull'essenza della cosa comune trasformandone la

originaria funzione e destinazione (Cass.civ. sez. II4.12.2019 n. 31690, Cass.civ. sez. II 5.06.2019 n.15265), che le innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c. sono quelle avente ad oggetto diretto le cose comuni e non quelle opere (quali la installazione delle tende da sole sui balconi) relative alla proprietà individuali e che possono solo indirettamente avere ripercussioni sui beni comuni, si ritiene che la apposizione delle tende da sole sui balconi non sia tale in quanto non altera la funzione e la destinazione della cosa comune (la facciata).

E se l'apposizione delle tende non è innovazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 c.c., questa norma non è invocabile nel caso in esame, né è ipotizzabile il contrasto della clausola contrattuale (di divieto apposizione delle tende da sole) con l'art. 1120 c.c., dunque la nullità (a cui porterebbe la tesi del tribunale) ex art. 1418 c.l.c. di detta clausola per violazione della norma imperativa (quella dell'art. 1138 c. IV c.c.) che dichiara inderogabile l'art.1120 c.c.

Né porta a conclusione la circostanza che il regolamento preveda la possibilità di deliberare a maggioranza le innovazioni alle parti comuni perché tale previsione di regolamento si riferisce alle innovazioni e tale non è (si ribadisce) l'apposizione delle tende. L'installazione delle tende costituisce piuttosto espressione del diritto di comproprietà del prospetto condominiale (Cass.civ. sez. II 21.08.2003 n. 12298), esercizio della facoltà di cui all'art.1102 c.c.

Non rilevante infine è anche la circostanza che la stessa clausola regolamentare di cui si discute definisca "innovazione" l'installazione di tende da sole in quanto la clausola fa riferimento alle "innovazioni nelle proprietà individuali" e non a quelle sui beni comuni a cui si riferisce l'art. 1120 c.c. Peraltro non vi sono elementi per affermare che il termine "innovazioni" utilizzata dalla clausola per le proprietà individuali sia utilizzato nello stesso significato di cui all'art. 1120 c.c.

La natura contrattuale della clausola suddetta, l'inapplicabilità dell'art. 1120 c.c., la non sussistenza di alcun contrasto della detta clausola con l'art. 1120 c.c. e la esclusione di qualsiasi nullità ex art. 1418 c. I c.c. della clausola per violazione di norma imperativa (gli artt.1120 e 1138 c.IV c.c.) portano dunque a ritenere nulla la delibera impugnata.

Alla riforma della sentenza consegue ex art.2033 c.c. l'obbligo del condominio di restituire la somma di € 1,762,94 versatagli dalla _____ in esecuzione della sentenza appellata, con gli interessi dalla domanda di restituzione (proposta con l'appello) dovendosi la buona fede di cui all'art.2033 c.c.presumere, secondo i principi generali.

Le spese di lite del doppio grado di giudizio, liquidate secondo i valori medi dei parametri approvati con D.M. 10.03.2014 n.55 ridotti del 50% avendo e parti affrontato questioni non complesse (lo stesso amministratore del condominio aveva peraltro allertato in sede di assemblea della probabile nullità della delibera, come si desume dal verbale), con esclusione dal rimborso delle spese (registrazione sentenza e mediazione) allo stato non documentate e nei limiti delle note specifiche presentate dalla _____ in entrambi i gradi di giudizio, seguono la

soccombenza, con distrazione a favore dell'avv. L.T. che ne ha fatto istanza (v. atto di appello).

P.Q.M.

La Corte d'Appello, pronunciando sull' appello verso la sentenza n. 61/2018 del Tribunale di Taranto proposto da _____ nei confronti del Condominio di Via _____ traversa n. ____ di Massafra (TA) con citazione notificata il 30.01.2018, così provvede:

- 1) accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, dichiara la nullità della delibera approvata dall'assemblea del condominio in data 26.05.2016 nella parte relativa all'argomento indicato al punto 1) dell'ordine del giorno;
- 2) condanna il condominio su indicato a rimborsare a _____ la somma di € 1.762,94 con gli interessi legali (art. 1284 c.c.) dal 30.01.2018 fino al saldo;
- 3) condanna il condominio su indicato a rimborsare a _____ le spese di lite del doppio grado di giudizio, liquidate quelle di primo grado in € 130,30 per spese non imponibili ed € 1.617,50 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge, quelle di secondo grado in € 804,00 per spese non imponibili ed € 1.888,50 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge, con distrazione a favore dell'avv. L.T.

Così deciso in Taranto il 22.07.2020.