

Tribunale di Cosenza sentenza n. 1636 del 30 settembre 2020.

OGGETTO: appello avverso la sentenza del giudice di pace di Rogliano n° 4/2018, emessa il 10 gennaio 2018, depositata il 12 gennaio 2018, notificata il 19 detto.

CONCLUSIONI rese in data 21 maggio 2020, come da verbale d'udienza figurata.

ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Nei limiti della dovuta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione in termini succinti ed essenziali, le posizioni delle parti e l'iter del processo possono sinteticamente riepilogarsi come segue.

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] quali proprietari di unità immobiliare facente parte di un fabbricato sito in [REDACTED] evocavano in giudizio innanzi al Giudice di Pace di Rogliano i proprietari dell'abitazione facente parte del suddetto fabbricato [REDACTED] per sentirli condannare in solido al pagamento della somma complessiva di € 2.600,00, a titolo di ingiustificato arricchimento, ai sensi dell'art. 2041 c. c., derivante dall'esecuzione di lavori imposti dall'autorità competente di rimozione della copertura in eternit posta sulla sommità del piano di accesso (pianerottolo) allo loro abitazione eseguiti a proprie cure e spese.

Resistevano i convenuti, i quali contestavano l'avversa domanda, eccependo che la struttura di amianto fosse posta su area non condominiale ma di pertinenza esclusiva degli attori: evidenziavano in particolare che il fabbricato condominiale, di cui facevano parte le tre unità immobiliari, una di proprietà degli attori, e le altre due di proprietà dei convenuti, non aveva la copertura in comune, godendo la proprietà degli attori di completa autonomia ed indipendenza.

Invocavano pertanto il rigetto della domanda attorea, con il favore delle spese di lite. La causa, istruita mediante prova orale e ctu tesa a verificare la natura condominiale o meno del manufatto interessato dai lavori di smantellamento del materiale speciale, veniva decisa con accoglimento integrale della domanda attorea dal giudice di prossimità, che dichiarava l'inadempimento (pur in presenza di azione ex art. 2041 c.c.) dei convenuti con condanna al pagamento delle spese sostenute dagli attori nella misura di € 1.157,00 a carico di [REDACTED] di € 1.157,00 a carico dei convenuti [REDACTED], oltre alle spese di lite.

Avverso tale pronuncia hanno interposto appello gli originari convenuti, i quali hanno chiesto la riforma della sentenza impugnata ed il rigetto della domanda attorea proposta, deducendo l'erroneità della sentenza nella parte in cui aveva applicato i principi della comunione dei beni, sebbene il bene fosse di uso esclusivo degli attori.

Si sono costituiti gli appellati, i quali hanno contestato l'avverso gravame, eccependo in via preliminare di rito l'inammissibilità dell'appello per violazione del principio di specificità delle censure di cui all'art. 342 c.p.c. e nel merito l'infondatezza dell'impugnazione, di cui hanno chiesto il rigetto, vinte le spese del doppio grado.

La causa, acquisito il fascicolo di prime cure, è stata trattenuta in decisione dalla scrivente sulle conclusioni sopra epigrafate, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per lo scambio degli scritti conclusivi.

Così sinteticamente esposte le rispettive domande e difese, l'appello, da ritenersi ammissibile - potendo gli elementi di specificità dei motivi ricavarsi, anche per implicito, dall'intero atto di impugnazione considerato nel suo complesso, comprese le premesse in fatto, la parte espositiva e le conclusioni - si profila meritevole di accoglimento.

La fondatezza del gravame si radica sui seguenti principi, consolidati nella giurisprudenza. Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 cod. civ., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario (Cass. 17993/2010; Cass. 4787/2007).

Ne consegue che viene meno il presupposto della suddetta presunzione quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, oggetto di un autonomo diritto di proprietà, o risulta comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo, così da rivelare - sulla base di elementi oggettivi, secondo l'incensurabile apprezzamento del giudice di merito - che si tratta di un bene dotato di propria autonomia e perciò non destinato a servizio dell'edificio condominiale (Cass. 10073/2018).

In un risalente precedente, la Corte di Cassazione ha chiarito come il principio della proporzione fra quota di proprietà e concorso nei vantaggi e nei pesi della cosa comune vige allo stato puro nella comunione, mentre non è sufficiente nel condominio, giacché, essendo tale istituto caratterizzato dalla coesistenza di un regime di comunione con molteplici proprietà individuali, l'intensità del godimento delle cose ed impianti comuni da parte dei condomini può obiettivamente risultare diversa a seconda del rapporto in cui con quelle cose ed impianti si trova (di fatto) il bene oggetto di proprietà esclusiva (Cass. 1923/1973).

Attingendo dalle suesposte coordinate ermeneutiche, il Tribunale rileva quanto segue.

Dalla disamina della documentazione tecnica e contrattuale dimessa in atti, risulta che il fabbricato di cui fanno parte le abitazioni di proprietà delle parti in contesa si sviluppa su tre piani fuori terra. L'ingresso alle unità immobiliari presenti nel fabbricato, avviene da strada comunale denominata [REDACTED] un andito ad arco che conduce ad una chiostrina interna, a cielo aperto. Nello specifico, la corte interna cd. Chiostrina ha una forma geometrica regolare, sulla stessa

risulta ubicata una vasca di forma rettangolare che in passato, con buona probabilità, fungeva da abbeveratoio per animali. La chiostrina in questione sulla quale è posta una porta per accedere ad un locale accessorio e sulla quale si affacciano finestre e balconi delle unità immobiliari poste ai piani superiori, risulta essere un bene comune. Altri beni comuni presenti nel fabbricato risultano essere l'andito e la scala che serve i piani superiori, che risulta essere interna e dunque coperta sino al pianerottolo del piano primo, mentre l'ultimo tratto necessario per raggiungere il piano secondo risulta essere a cielo aperto.

La tettoia aggettante che è stata rimossa funge da protezione al pianerottolo esterno d'ingresso all'unità immobiliare di parte attrice e, inoltre, copre un manufatto chiuso, anch'esso di proprietà della parte attrice, costruito in aderenza al pianerottolo stesso.

Secondo il ctu nominato nel giudizio di prime cure, *“Tale tettoia, realizzata per un tratto sulla proiezione verticale della scala funge, prevalentemente, da protezione dalle intemperie sia alla facciata dell'appartamento di parte attrice sia al pianerottolo dove è posto l'ingresso. Ed ancora, la tettoia in parola, oltre che coprire i gradini finali della scala in questione che sono utilizzati*

unicamente dalla stessa parte attrice, per raggiungere la propria unità immobiliare, non ha altre utilità, in quanto non sono presenti altre unità immobiliari che potrebbero usufruirne”.

L'ausiliario ha affermato che *“la copertura in questione copre per circa il 50% della sua consistenza la proprietà privata (manufatto e pianerottolo esclusivo e per il restante 50% proietta verticalmente sulla parte della scala comune”* evidenziando altresì che *“tale ultimo tratto di scala serve esclusivamente l'unità immobiliare di parte attrice e dunque, di fatto, ha funzione sia di praticabilità per accedere all'appartamento che di copertura, a protezione degli agenti atmosferici della finestra e della facciata di parte attrice”.*

Nel caso in esame, alla luce di quanto sopra esposto, non può ritenersi che la tettoia rimossa sia deputata a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, piovana o sotterranea, e che quindi rientri, per la sua funzione necessaria all'uso collettivo, fra le cose comuni, le cui spese di conservazione sono assoggettate alla ripartizione in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi della prima parte dell'art. 1123 c.c..

Invero la documentazione fotografica e dagli elaborati planimetrici in atti autorizza a ritenere che i lavori di rimozione di cui è stato chiesto il rimborso per “ingiustificato arricchimento” hanno riguardato un manufatto aggettante che protegge unicamente la facciata di proprietà attrice proiettandosi sul pianerottolo apicale da cui si accede attraverso una scala – di cui copre solo gli ultimi gradini -- che è sì condominiale, ma di fatto serve soltanto la proprietà della parte originaria attrice/odierna appellata.

Neppure trova perciò applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 c.c. (cui si riferisce Cass. Sez. 6 - 2, 10/05/2017, n. 11484), il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare, propriamente inteso, di uso esclusivo, ossia di quella superficie terminale dell'edificio dotata di accessibilità ed adibita, quale accessorio, oltre che alla funzione di copertura, alla utilizzazione esclusiva di uno degli appartamenti in forza di diritto, di carattere reale o personale, che risulti dal titolo.

Solo allorquando il tetto dell'edificio in condominio è di proprietà esclusiva di uno dei partecipanti, si è ritenuto in giurisprudenza che le spese di manutenzione dello stesso dovessero ripartirsi con i criteri di cui all'art. 1126 c.c., come, appunto, stabilito per i lastrici solari di uso esclusivo (Cass. 532/1985).

Ne consegue che, essendo emersi elementi che rivelano l'attitudine funzionale del bene non al servizio o al godimento collettivo ma all'interesse del singolo proprietario, in accoglimento dell'appello, deve essere riformata integralmente la sentenza di prime cure e conseguentemente rigettata la domanda attorea originariamente proposta.

Le spese del doppio grado, in ragione della obiettiva controvertibilità delle questioni dedotte, sono integralmente compensate.

P.Q.M.

il Tribunale, quale giudice d'appello, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe, ogni altra domanda ed eccezione disattesa, così provvede:
accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, rigetta la domanda attorea; compensa le spese del doppio grado.

Così deciso in Cosenza, il 30/09/2020 Il Giudice
(Dott.ssa Marzia Maffei)