

Tribunale di Roma, sentenza numero 14361 del 20 ottobre 2020

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 4705/19 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

████████████████████
ammessa al patrocinio a spese dello Stato ed elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'Avv. ██████████ che la rappresenta e difende con procura in atti

ATTRICE

E

████████████████████
elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende con procura in atti

CONVENUTO

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attrice esponeva quanto segue: 1- di essere proprietaria di un'unità facente parte del plesso condominiale convenuto, 2- che, in data 25-10-2018, l'assemblea aveva deliberato, al quarto punto all'o.d.g., di eseguire il lavori come da pec del geom ██████████ ... invitando essa attrice a dare immediato accesso alla sua terrazza per effettuare i lavori, autorizzando l'amministratore a richiedere provvedimento d'urgenza in caso di diniego..', 3- che al sesto punto all'o.d.g. l'assemblea aveva deliberato di intimare ai condomini ██████████ ripristinare nella posizione originaria le canne fumarie già spostate, 4- che la delibera di cui al punto 4 era illegittima in quanto: i lavori avrebbero danneggiato la guaina del terrazzo, si sarebbe proceduto alla rimozione delle ante della finestra del suo balcone con distruzione dell'infisso, le lavorazioni non erano fattibili per la mancanza di quote interne e i lavori inerenti la soglia non avrebbero eliminato le infiltrazioni dovute invece alla presenza di tubazioni nell'intercapedine o al cedimento dello stato di impermeabilizzazione, 6- che la delibera approvata al punto 6 all'o.d.g. era affetta da nullità in quanto (lo spostamento delle canne fumarie) incideva sulla proprietà esclusiva di essa attrice, era immotivata e comportava uno spostamento che avrebbe recato pregiudizio alla salute per le esalazioni. Ciò premesso chiedeva che le impugnate delibere fosse annullate/dichiarate affette da nullità.

Si costituiva il convenuto affermando che controparte era priva di interesse ad agire in quanto, con le delibere, l'assemblea aveva semplicemente 'invitato' controparte ad un facere non vincolante.

Evidenziava l'infondatezza delle avverse domande e concludeva per il rigetto delle stesse.

Precisate le conclusioni come in atti, all'udienza a trattazione scritta del 17-6-2020, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini di cui all'art. 190 cpc.

Le domande avanzate dall'attrice colgono nel segno.

In primo luogo si deve osservare che quest'ultima ha pieno interesse alla rimozione delle delibere le quali, lungi dal contenere meri 'inviti', sono risultate, invece, pienamente idonee ad incidere sulla proprietà esclusiva della ██████ sol se si esamina il verbale dell'assemblea prodotto in atti dal quale testualmente emerge, con riguardo al 4 punto all'o.d.g., che l'assemblea non solo ha 'deliberato di eseguire i lavori' (e non solo di accedere alla proprietà attrice) ma finanche autorizzato l'amministratore a richiedere all'A.G. provvedimento di urgenza in caso di diniego della condòmina. All'evidenza non può trattarsi di mero invito posto che viene minacciata l'esecuzione forzata per consentire, contro la volontà della ██████ l'esecuzione di lavori che interessavano anche la proprietà della stessa. Mentre con riguardo al punto 6 all'o.d.g. l'assemblea ha testualmente 'intimato' ai condomini suindicati di ripristinare l'originario percorso delle canne fumarie, termine che deve essere interpretato alla stregua di un ordine giuridicamente rilevante e non, come erroneamente affermato dal convenuto, di un mero invito lasciato alla discrezionalità delle destinatario. Peraltro, così opinando, il Condominio ben avrebbe potuto revocare le delibere impugnate evitando la lite.

Nel merito, quanto alla prima delle impugnate delibere, l'attrice si duole del fatto che i lavori, come deliberati, non sarebbero stati idonei allo scopo (eliminazione delle infiltrazioni) ed avrebbero recato danni alla sua proprietà (agli infissi, ecc.). Circostanze contestate da controparte. Dall'esame degli atti emerge solamente che l'assemblea ha deliberato di eseguire i lavori 'come da pec del ██████ mediante rimozione della soglia e rifacimento della zona circostante' senza riferimento necessario alcuno a progetti portati all'esame (di quell'assemblea). Dalla lettura della prodotta indicata pec non emerge tuttavia quale fosse di preciso l'intervento ma risulta solo che 'nella relazione del ctu viene indicato che l'isolamento della soglia d'ingresso porta finestra attuale sia insufficiente..', che 'nel computo metrico non viene indicata la lavorazione di sigillatura..' ed infine che 'il sottoscritto ha interpellato la ditta appaltatrice che si rende disponibile ad intervenire'. L'assemblea ha dunque approvato dei lavori con riferimento ad un documento che non li specifica e che non consente di apprezzare con precisione quali interventi, in particolare sull'appartamento dell'attrice, si sarebbero resi necessari. Né tali decisive informazioni sono acquisibili aliunde posto che non è stata tempestivamente prodotta la ctu disposta in sede di ATP. L'attrice si è lamentata del fatto che l'approvato intervento non avrebbe risolto il problema in quanto la ragione sarebbe stata altra e che sarebbe stato pregiudizievole per la sua proprietà e segnatamente per l'infisso e la soglia che le appartenevano. Ebbene il Condominio, onerato di provare quale fosse l'oggetto dell'intervento ed in particolare se lo stesso non avrebbe pregiudicato la proprietà dell'attrice (la quale aveva l'obbligo, a mente dell'art. 843 cc e nella sussistenza dei presupposti di cui alla citata norma, di consentire l'accesso –occorre precisare per effettuare i lavori e non solo per le attività prodromiche- ma altresì il diritto di non subire danni in ordine ai quali eventualmente convenire il ristoro), nulla ha dimostrato non consentendo così a questo giudice di apprezzare l'utilità dei lavori (su beni comuni: da presumere atteso che la decisione è

stata assunta dall'assemblea. Chè altrimenti la delibera sarebbe stata nulla per avere avuto ad oggetto beni esclusivi) e la mancanza di pregiudizi per l'appartamento della [REDACTED] (segnatamente per la porta-finestra), che si devono, invece, presumere alla luce dell'intervento stabilito e che avrebbero dovuto invece, in presenza del probabile danno, essere oggetto di previsione di ristoro (emergenza non riscontrata).

Segue la declaratoria di nullità della delibera approvata al punto 4 all'o.d.g. in quanto lesiva del diritto di proprietà esclusivo dell'attrice.

A medesima conclusione si deve pervenire con riguardo alla delibera approvata al punto 6 all'o.d.g. considerato che l'ente di gestione non ha dimostrato ma neanche allegato che l'intervento previsto (privo peraltro di riferimento, in delibera, a progetto alcuno che ne avrebbe dovuto individuare le necessarie modalità di esecuzione) si era reso necessario per porre fine alla lesione di beni comuni (v. art. 1102 cc.). Donde l'illegittimità della delibera, per come approvata, che sarebbe andata ad incidere sulla proprietà solitaria senza dimostrare la prevalenza dell'interesse comune rispetto a quello esclusivo.

Le spese seguono la soccombenza (del convenuto) e vengono liquidate come in dispositivo. Spese da attribuire allo Stato a mente dell'art. 133 del dpr 115/02 atteso che l'attrice è stata ammessa al gratuito patrocinio.

PQM

Il Tribunale definitivamente pronunciando accoglie le domande avanzate da parte attrice e, per l'effetto, dichiara la nullità delle impugnate delibere.

Condanna il convenuto soccombente a corrispondere le spese di lite in favore dello Stato ai sensi dell'art 133 del dpr 115/02.

Spese che si liquidano in complessivi €4500,00 percompensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Roma 19-10-2020

il Giudice Unico

dott. Roberto Ghiron.