

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 marzo 2020

Integrale

Condominio - Parti comuni - Presunzione comunione - Lastrico solare - Onere prova - Distribuzione

TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Nocera Inferiore, in composizione monocratica ed in persona del Giudice dott.ssa Maria Troisi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Riservata nella causa iscritta al n. 4541/07 del Ruolo Generale Affari Contenziosi, vertente

TRA

Fe.Ro. e Pe.Ma., rappresentati e difesi dall'avv. Ma.Ba.

ATTORI

Am.Fe. e Sc.Ma., rappresentati e difesi dall'avv. Fi.Ca. e dall'avv. Pa.Ca.;

CONVENUTI

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato Fe.Ro. e Pe.Ma. convenivano in giudizio Am.Fe. e Sc.Ma. al fine di ottenere, previa dichiarazione che la superficie di mq. 110 circa esterna al locale sottotetto dell'immobile sito in Pagani alla Via (...), è di esclusiva proprietà condominiale e che le opere edilizie realizzate dai convenuti sulla medesima sono abusive, la condanna dei convenuti al ripristino della situazione quo ante, restituendo all'uso condominiale la superficie di lastrico solare insistente sul fabbricato. A sostegno della domanda evidenziavano di essere rispettivamente usufruttuario e proprietario, in virtù di atti di acquisto del 7/11/97 e del 28/1/04, di un immobile posto al piano rialzato, in catasto foglio (...), nonché di un box auto ubicato al piano seminterrato, in catasto foglio (...), beni siti in Pagani alla via (...) bis. Specificavano che l'intero stabile condominiale era composto da tre piani e da un sottotetto non abitabile, e che, all'interno del medesimo, i convenuti erano proprietari di tre unità immobiliari, tra cui un locale sottotetto, posto al 4 piano e di circa 132 mq. Precisavano, inoltre, che la superficie del solaio al 4 piano, esterna al sottotetto, era destinata al lastrico solare e, come tale, di proprietà comune; lamentavano la realizzazione, da parte dei convenuti, di opere edilizie che avevano trasformato il loro sottotetto da volume tecnico in immobile ad uso residenziale ad uso esclusivo, con conseguente sottrazione, di fatto, del lastrico solare condominiale e lesione del diritto dei condomini dell'uso del bene comune.

Si costituivano i convenuti i quali, richiamando le disposizioni contenute nell'atto di acquisto del locale sottotetto, rivendicavano proprietà esclusiva della superficie esterna al medesimo. Inoltre deducevano la legittimità dei lavori di ristrutturazione effettuati, in quanto realizzati nel rispetto delle norme urbanistiche e del codice civile e, comunque, in modo tale da non violare alcun diritto degli attori. Con il deposito della memoria ex art. 183, 6 comma n. 1 c.p.c., gli attori chiedevano, in subordine, qualora si fosse accertato che il solaio di cui trattasi fosse di proprietà esclusiva dei convenuti, la condanna dei medesimi al pagamento dell'indennità di cui all'art. 1127 c.c., in conseguenza della maggiore utilizzazione del bene da parte di costoro e della trasformazione del sottotetto in appartamento. A tale richiesta si opponevano i convenuti, ritenendola una nuova domanda.

Nel corso del giudizio si procedeva all'esame dei testi indicati dalle parti e veniva disposta CTU per l'accertamento delle opere indicate nell'atto introduttivo. Successivamente i procuratori delle parti precisavano le conclusioni riportate in epigrafe e la causa veniva assegnata a sentenza, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda principale degli attori appare parzialmente fondata.

Deve ritenersi preliminarmente la improponibilità delle richieste formulate dagli attori con la memoria ex art. 183, 6 comma n. 1 c.p.c., atteso che la domanda subordinata spiegata dagli attori è da considerarsi domanda nuova che, in quanto tale, seppure effettuata in conseguenza delle eccezioni sollevate dal convenuto nel proprio atto di costituzione, doveva essere formalizzata alla prima udienza di trattazione della causa. Occorre stabilire preliminarmente se il bene di cui si discute, ovvero la superficie esterna al sottotetto di proprietà dei convenuti, sia un bene condominiale ovvero rientri nella proprietà esclusiva degli stessi.

Tale superficie è da considerare lastrico solare e non terrazza, atteso che la concessione edilizia n. 1143 del 25/6/1996, rilasciata per la realizzazione dello stabile, prevedeva espressamente che i parapetti del piano sottotetto dovevano essere modificati in cornicioni. In merito si deve precisare che mentre il lastrico solare assolve essenzialmente la funzione di copertura dell'edificio, di cui forma parte integrante sia sotto il profilo meramente materiale, sia sotto il profilo giuridico, la terrazza a livello è invece costituita da una superficie scoperta posta al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali forma parte integrante strutturalmente e funzionalmente, nel senso che per il modo in cui è realizzata, risulta destinata non tanto a coprire le verticali di edifici sottostanti, quanto e soprattutto a dare un affaccio e ulteriori comodità all'appartamento a cui è collegata e del quale costituisce una proiezione verso l'esterno.

Occorre evidenziare che il sottotetto in esame, come previsto dalla predetta concessione edilizia, costituiva inizialmente un semplice volume, trasformato, solo in seguito al rilascio di concessione in sanatoria da parte del Comune di Pagani, in immobile abitabile, ragion per cui l'annesso spazio scoperto non poteva e non può, in ogni caso, essere considerato pertinenziale al medesimo.

L'art. 1117 c.c. individua espressamente tra le parti comuni dell'edificio condominiale anche il lastrico solare, a meno che non risulti il contrario da un titolo, intendendosi per tale gli atti che hanno dato vita al condominio, ovvero il regolamento contrattuale o gli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché l'usucapione o il testamento. Pertanto sussiste una presunzione di proprietà comune del lastrico solare, che può essere superata solo dalla prova della rivendicata proprietà esclusiva contenuta in un titolo. Inoltre per presumere la natura condominiale del bene non è necessario che il condominio dimostri, con il rigore richiesto per la rivendicazione, la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente che esso abbia l'attitudine funzionale, come nel caso di specie, al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato strumentalmente, materialmente o funzionalmente al servizio con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Invece il condomino che ne affermi la proprietà esclusiva deve dare la prova della sussistenza di un titolo di acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene; mentre la comunione si presume, discendendo direttamente dalla legge, l'esclusività della proprietà va, al contrario, rigorosamente provata da parte di chi la invoca (cfr. Cass. civ. Sez. II, 07/05/2010, n. 11915).

Nel caso in esame gli attori hanno assolto l'onere posto a proprio carico dall'art. 2697 c.c., avendo dato dimostrazione che il lastrico solare era di copertura dell'intero edificio, circostanza non contestata dai convenuti che richiamano, tra l'altro, il disposto dell'art. 1126 c.c., allorché si riservano il diritto di agire per recuperare le spese sostenute per i lavori di pavimentazione effettuati sul lastrico.

I convenuti, invece, non hanno dimostrato di essere proprietari esclusivi del bene controverso, in tal modo non superando la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. In merito deve precisarsi che per negare la proprietà condominiale del sottotetto di un edificio che, per ubicazione e struttura, sia destinato all'uso comune, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se da esso emerga, o meno, l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore venditore la proprietà di quel bene potenzialmente destinato all'uso comune (cfr. Cass. Civ. n. 3310/2019).

Nel caso in esame tale volontà non è desumibile dall'atto di acquisto allegato alla produzione di parte dei convenuti, non potendosi ricavare la stessa, come invece ritenuto da costoro, dalla circostanza del mancato inserimento, nel corpo dell'atto di acquisto, del lastrico solare tra le parti comuni dell'edificio, né da quella, pure contenuta nel contratto di compravendita, che le aree scoperte fossero pertinentziali alle singole unità immobiliari del fabbricato. Per superare la presunzione di comproprietà disposta dall'art. 1117 c.c. necessita una chiara e ineccepibile volontà espressa nell'atto di acquisto, del tutto mancante nel caso di specie, di trasferire, unitamente alla proprietà del sottotetto, anche la proprietà dello spazio esterno, non potendo essere sufficiente, a tal proposito, nemmeno la dichiarazione testimoniale del costruttore, in assenza, come detto di qualsivoglia precisazione al riguardo nel contratto di compravendita. Non prova la proprietà esclusiva del lastrico da parte dei convenuti nemmeno la circostanza riferita dai testi escussi relativa alla possibilità di accesso al lastrico solo attraverso il sottotetto di proprietà degli stessi, essendo, di fatto, materialmente precluso agli altri condomini l'accesso al medesimo. Deve ritenersi che, anche se il lastrico solare sia raggiungibile da una sola unità immobiliare o serva all'uso esclusivo di un singolo condomino, non può escludersi la proprietà comune dei diversi proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio, in applicazione della presunzione sancita dall'art. 1117 cod. civ., ove non risulti il contrario, in modo chiaro ed univoco, dal titolo, in quanto il lastrico solare, quale superficie terminale dell'edificio, svolge l'inflessibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo, pur potendo essere utilizzato per altri usi accessori e, in particolare, come terrazzo (Cass. ord. n. 22339/2019). Inoltre alcun rilievo ha la circostanza che nella planimetria e nella scheda catastale della particella 6235 sub 14, che individua il sottotetto, sia indicato, quale superficie pertinenziale, anche un terrazzo di mq 107 in quanto le mappe catastali non hanno rilievo decisivo in materia di rivendica o di accertamento della proprietà e non dispensano dall'onere di fornire la dimostrazione del titolo da cui si assume derivare il diritto reale. Ne consegue che la qualificazione del lastrico solare come pertinenza esclusiva del sottotetto sarebbe dovuta risultare, comunque, nell'originario contratto di trasferimento di proprietà tra i convenuti ed il loro dante causa, non essendo sufficiente la sola annotazione contenuta nelle risultanze catastali.

Pertanto deve dichiararsi la natura condominiale del lastrico solare il quale, tuttavia, in conseguenza delle descritte modalità di accesso, risulta essere in uso esclusivo ai convenuti, con i limiti previsti dall'art. 1102 c.c., che si sostanzia nel divieto di alterare la funzione di copertura, la sicurezza statica ed il decoro architettonico dello stabile. Quindi l'uso che residua agli altri condomini, in mancanza di un accesso comune, è quello di copertura dello stabile condominiale.

Per quanto attiene la richiesta formulata dagli attori di accertare e dichiarare come abusive le opere edilizie realizzate dai convenuti, e di ordinare la riduzione in pristino occorre osservare che il Giudice non può valutare i pregiudizi subito da una delle parti del giudizio in conseguenza della violazione delle norme regolamentari, avuto riguardo alla natura pubblicistica a cui dette disposizioni si ispirano (cfr. Cass. Civ. n. 15367/2001). L'art. 872 c.c. prevede che le violazioni di carattere amministrativo danno esclusivamente diritto, a colui che ha subito un danno, di poter essere risarcito, prevedendo la facoltà di chiedere la riduzione in pristino solo a seguito di violazione delle norme contenute nella sezione VI del codice civile. Nel caso in esame alcun danno è stato allegato e/o provato dagli attori, in quanto l'unico danno dedotto riguarda il mancato uso del lastrico solare, con conseguente violazione dell'art. 1102 c.c., da ricondurre proprio alla realizzazione di opere edilizie da parte dei convenuti. Tale danno però risulta essere insussistente in quanto, avuto riguardo alle modalità di accesso esclusivo al lastrico solare, gli unici condomini ad avere accesso al medesimo erano i convenuti, ragion per cui alcun uso del medesimo era consentito agli altri condomini, per i quali, come detto, il lastrico svolgeva esclusivamente una funzione di copertura. Inoltre le opere eseguite dai convenuti all'interno del sottotetto non erano in alcun modo ricollegabili ad alcuna lesione di diritti degli attori, tra l'altro mai allegata. Ed invece i lavori eseguiti sul lastrico, ed in particolare la realizzazione del parapetto sul lastrico solare e la trasformazione di finestre in porte balconi, contrariamente a quanto dedotto dagli attori non costituiscono violazione dell'art. 1102 c.c. in quanto il più ampio uso del bene comune, lastrico solare condominiale, da parte del singolo condomino che, per potervi accedere, trasformi una finestra in porta finestra esistente nell'appartamento di proprietà esclusiva, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato (cfr. Cass. Civ. n. 16260/2017). L'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini, però è consentito al singolo partecipante di servirsi, sempre entro i limiti sopraindicati di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di uso paritetico in termini di assoluta identità di utilizzazione della res.

Pertanto, nel caso in cui sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima.

Deve essere rigettata la richiesta risarcitoria formulata dagli attori, ai sensi dell'art. 1127 c.c., non essendo il lastrico solare di proprietà esclusiva dei convenuti.

In considerazione del parziale accoglimento delle domande formulate dagli attori appaiono sussistere i presupposti per compensare le spese processuali tra le parti, anche in relazione alle spese di CTU già liquidate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande come proposte, così provvede:

- a) Dichiarare che la superficie di mq. 110 esterna al locale sottotetto dell'immobile indicato in citazione, sito in Pagani via (...), è di proprietà condominiale quale lastrico solare;
- b) Rigetta ogni altra domanda;
- c) compensa tra le parti le spese processuali e di CTU.

Così deciso Nocera Inferiore il 30 marzo 2020.

Depositata in Cancelleria il 30 giugno 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 30 marzo 2020

Massima redazionale

Condominio - Parti comuni - Presunzione comunione - Lastrico solare - Onere prova - Distribuzione

In tema di condominio, l'art. 1117 c.c. individua espressamente tra le parti comuni dell'edificio condominiale anche il lastrico solare, a meno che non risulti il contrario da un titolo, intendendosi per tale gli atti che hanno dato vita al condominio, ovvero il regolamento contrattuale o gli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché l'usucapione o il testamento. Pertanto, sussiste una presunzione di proprietà comune del lastrico solare, che può essere superata solo dalla prova della rivendicata proprietà esclusiva contenuta in un titolo. Inoltre, per presumere la natura condominiale del bene, non è necessario che il condominio dimostri, con il rigore richiesto per la rivendicazione, la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato strumentalmente, materialmente o funzionalmente al servizio con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini. Invece, il condomino che ne affermi la proprietà

esclusiva deve dare la prova della sussistenza di un titolo di acquisto dal quale si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione del bene; mentre la comunione si presume, discendendo direttamente dalla legge, l'esclusività della proprietà va, al contrario, rigorosamente provata da parte di chi la invoca.