

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 24 agosto 2020

Integrale

**Condominio - Tutela della proprietà di un bene comune - Oneri probatori**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI SALERNO

PRIMA SEZIONE CIVILE

IL GO Dott.ssa Loredana Palcera, nella causa civile iscritta al n. 12182/2016 R.G.,

Promossa da : (...), rapp.ta e difesa dall'avv. Co.Mo. ed elett.te dom.ta presso il suo studio, in Cetara, alla via (...),

Attrice

Nei confronti di : Condominio Palazzo (...), - V. sul M. - in persona dell'amm.re p.t., rapp.to e difeso dall'avv. Fa.Ar. ed elett.te dom.to in Vietri sul mare al C.so (...)

Convenuto

Avente ad oggetto : Impugnativa delibera assembleare,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'attrice conveniva in giudizio il Condominio in intestazione, al fine di ottenere declaratoria di nullità e/o annullabilità, previa sospensione della sua esecutività, della delibera condominiale del 7 settembre 2016, in relazione ai punti 1, 7 e 8 posti all'OdG, in quanto assunti in relazione a beni o porzioni di beni di proprietà esclusiva, rispetto ai quali l'assemblea avrebbe illegittimamente deliberato avendo deciso: a) la ratifica del deliberato assembleare del 22.10.2015 per lavori al terrazzo di copertura di proprietà esclusiva di alcuni condomini tra cui l'attrice (punto 1), b) l'approvazione del relativo computo metrico (punto 7) e c) presentazione preventivi e scelta della ditta esecutrice (punto 8).

Lamentando pertanto che l'assemblea aveva travalicato i poteri ad essa spettanti, avendo adottato disposizioni ricadenti su beni in proprietà esclusiva, chiedeva accogliersi la domanda con le conseguenze di legge.

Con propria comparsa si costituiva il Condominio convenuto che chiedeva il rigetto della domanda per sua infondatezza in fatto ed in diritto, eccependo a difesa la preliminare improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione, nonché nullità dell'atto di citazione avendo l'attrice, richiesto nelle conclusioni declaratoria di nullità dell'intera delibera, laddove, per converso, l'impugnativa risultava proposta in relazione a specifici punti, e, nel merito, la necessità degli interventi al lastrico solare in ragione delle infiltrazioni lamentate agli immobili sottostanti.

Svolta la prova per testi, la causa passava in decisione previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito di trasferimento di unità immobiliari dall'unico originario proprietario ad altri soggetti, si determina una situazione di Condominio per il quale vige la presunzione legale di comunione indivisa di quelle parti del fabbricato che per ubicazione e struttura siano destinate a soddisfare esigenze generali e fondamentali, sempre che, tuttavia, non esista un titolo contrario che dimostri una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condòmini la proprietà di dette parti ed escludere gli altri (Cass. Ord. 10-4-2017 n. 9227 e Cass. Ord. 2-3-2017 n. 5335).

Il titolo contrario che sia idoneo a superare la presunzione di condominialità di cui all'art.1117 c.c. deve dimostrare la proprietà esclusiva in capo ad un soggetto diverso (Cass.31-1-2017 n.2532): a tal fine non è sufficiente il frazionamento-accatastamento, e la relativa trascrizione, eseguiti dal costruttore-venditore, della parte di edificio in questione, poiché si tratta di un atto unilaterale di per sé idoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, mentre deve riconoscersi tale effetto solo al contratto di compravendita in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per volontà dei contraenti.

Quanto alla tutela della titolarità presunta dei beni indicati dall'art. 1117 c.c., più di recente la SC è tornata ad occuparsi della problematica relativa alla presunzione di condominialità di un bene ritenendo che "Per tutelare la proprietà di un bene comune, ex art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condòmini, in rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova" (ordinanza Corte di Cassazione n. 3310 del 5 febbraio 2019; conformi Cass. 20593/2018; Cass. 11195/2010; Cass. 28.7.2015 n. 15929); la Suprema Corte ha dunque riaffermato il suo costante indirizzo in materia di beni in comune (conformi Cass. 20593/2018; Cass. 11195/2010) stabilendo che quando si è in presenza di un bene comune, funzionalmente o strutturalmente collegato alle singole proprietà è onere di chi ne sostiene la proprietà esclusiva a doverne dare rigorosamente la prova.

Il condomino che rivendichi la proprietà esclusiva di tali beni pertanto, dovrà essere in grado di superare tale presunzione di condominialità fornendo la prova di tale diritto, producendo quindi un titolo di acquisto da cui possa risultare l'esclusione del bene dalla Comunione (Tribunale di Roma, Sentenza 6 novembre 2018 n. 21321).

Fatta tale necessaria premessa, le doglianze attoree, riconducibili ad un più generale profilo di vizio ravvisato nell'eccesso di potere da parte dell'assemblea che avrebbe inciso su beni in proprietà esclusiva della instante, non trova alcuna conferma probatoria.

Ed invero, precisato in ogni caso che i punti all'OdG oggetto di impugnativa sono l'1, il 7 e l'8, avendo l'attrice mosso censura al punto 2 solo nella comparsa conclusionale, di tal che il punto 2 afferente la copertura metallica dei posti auto pure oggetto di censura non potrebbe essere scrutinato nell'esame relativo ai profili di vizio dedotti unicamente sui punti indicati, deve osservarsi che il terrazzo per il quale l'assemblea del 7 settembre 2016 ha deliberato interventi già decisi - ratificando il deliberato del 22 ottobre 2015 - funge da copertura di parte del fabbricato condominiale di tal che, in assenza di titolo che ne attesti l'esclusiva proprietà in capo all'attrice, deve desumersi la natura condominiale del lastrico suddetto e dunque la possibilità da parte dell'assemblea, di deliberare interventi di manutenzione alla res in questione rientrando tale facoltà nelle attribuzioni del consesso assembleare secondo le disposizioni di cui all'art. 1135 c.c..

Per ciò che attiene la posizione del Condominio convenuto deve considerarsi la pronuncia della SC a SS. UU. (sentenza n. 9449 del 10 maggio 2016) sul tema del riparto di responsabilità e legittimazione passiva per danni provocati dal lastrico solare, ove il piano di calpestio dello stesso sia in uso esclusivo ad uno dei condomini.

Sul Punto, già altre SS.UU. erano intervenute (sentenza n. 2672/1997) ritenendo che per "i danni cagionati all'appartamento sottostante per le infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico, deteriorato per difetto di manutenzione, rispondono tutti gli obbligati alla funzione di conservazione, secondo le proporzioni stabilite dal citato art. 1126, vale a dire i condomini ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi, e il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione delle altre utilità, nella misura del terzo residuo", riconducendo così la fattispecie agli obblighi di conservazione delle parti comuni, con la qualificazione della obbligazione propter rem, laddove pronunce successive (Cass. n. 6376/06; Cass. n. 642 del 2003; Cass. n. 15131 del 2001; Cass. n. 7727 del 2000) hanno invece ricondotto la quaestio nell'ambito di applicazione dell'art. 2051 c.c., nella ipotesi di danno da cose in custodia e dunque nell'ambito della responsabilità extracontrattuale.

Afferma infatti la Corte che "la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo va attratta nell'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c." considerando in tal modo il proprietario superficario o comunque titolare del diritto di utilizzo della superficie del lastrico solare, custode dello stesso, arrivando comunque a qualificare una concorrente responsabilità del Condominio nel caso in cui l'amministratore "...ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 4 cod. civ..".

Alcun eccesso di potere può essere dunque ravvisato nelle determinazioni assunte dall'assemblea condominiale del 7 settembre 2016 in relazione ai punti censurati, osservandosi ad abundantiam che, secondo le previsioni regolamentari del Condominio, fissate all'art. 3 comma 8, "ciascuna delle unità immobiliari partecipa, in misura proporzionata al suo valore millesimale, a tutte le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere gravate da servitù ed assoggettate ad uso in loro favore, con esclusione del solo ascensore", specificandosi altresì che "le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree di parcheggio ricadono a carico degli appartamenti sopra precisati, in parti uguali tra loro", con derivate attribuzioni assembleari sul punto.

Consegue il rigetto della domanda.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il G.O., definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...), nei confronti del Condominio Palazzo (...) - ogni altra istanza o eccezione disattesa e/o assorbita, così provvede:

- Rigetta la domanda;

- Condanna l'attrice, al pagamento delle spese di giudizio che si liquidano con attribuzione al difensore del Condominio convenuto, in complessivi Euro 2.500,00 per compenso professionale oltre il rimborso spese generali in ragione del 15% sullo stesso, IVA e CpA come per legge.

Così deciso in Salerno il 24 agosto 2020.

Depositata in Cancelleria il 25 agosto 2020.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 24 agosto 2020

Massima redazionale

### **Condominio - Tutela della proprietà di un bene comune - Oneri probatori**

---

Per tutelare la proprietà di un bene comune, ex art. 1117 c.c., non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la comproprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumerne la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, ossia sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in rapporto con queste da accessorio a principale. Spetta, invece, al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova. In altri termini, quando si è in presenza di un bene comune, funzionalmente o strutturalmente collegato alle singole proprietà, è onere di chi ne sostiene la proprietà esclusiva a doverne dare rigorosamente la prova. Il condomino che rivendichi la proprietà esclusiva di tali beni, pertanto, dovrà essere in grado di superare tale presunzione di condominialità fornendo la prova di tale diritto, producendo quindi un titolo di acquisto da cui possa risultare l'esclusione del bene dalla comunione.