

Corte d'Appello | Genova | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 14 gennaio 2021 | n. 44

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 14 dicembre 2020

Integrale

**Condominio - Presunzione comunione - Superamento - Atto costitutivo condominio - Rilevanza**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI GENOVA

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dai Magistrati

Dott.ssa Carmela Alparone - Presidente

Dott.ssa Maria Laura Morello - Consigliere

Dott. Alessandro Ferrini - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento di appello iscritto al n. R.G. 313/2018 avverso la sentenza n. 2728/2017 emessa dal Tribunale di Genova in data 27.10.2017 e depositata in data 31.10.2017.

tra

(...), rappresentato e difeso dall'Avv.to Ro.Qu., ed elettivamente domiciliato in Genova presso il suo studio in Via (...)

- APPELLANTE

Contro

CONDOMINIO del caseggiato di G. Via (...), rappresentato e difeso dall'Avv. Lu.Am. ed elettivamente domiciliato in Genova presso il suo studio in Via (...)

- APPELLATO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. (...) con atto di citazione notificato in data 27.01.2016 conveniva dinanzi al Tribunale di Genova il Condominio del caseggiato di Via (...) chiedendo di dichiarare la nullità, l'annullabilità e/o comunque l'illegittimità della delibera condominiale del 14.10.2015 relativamente al settimo punto dell'o.d.g. che stabiliva quanto segue: "Il signor (...) chiede di definire la competenza di spesa della sostituzione delle false persiane. L'Assemblea ribadisce che la spesa è di competenza del singolo condomino come da analoghi precedenti occorsi nel passato", in quanto secondo il (...) la spesa doveva ritenersi di competenza del Condominio perché la finestra non è aperta e non è quindi destinata all'uso del singolo appartamento. Essa, quindi, svolge una funzione ornamentale e deve considerarsi parte integrante del muro perimetrale, rientrando conseguentemente tra i beni comuni, per cui la spesa per la riparazione o per la sostituzione della persiana (tapparella) va ripartita tra tutti i condomini.

Si costituiva il condominio eccependo in via preliminare la carenza di interesse ad agire perché l'assemblea si era limitata ad esprimere un'opinione sulla questione prospettata dall'attore, senza adottare alcuna delibera. Eccepiva altresì che la decisione assunta (ove configurabile) non rientrava in nessuna delle ipotesi di nullità o annullabilità che consentono l'impugnazione di una delibera assembleare. Nel merito chiedeva il rigetto della domanda in quanto infondata.

Il Tribunale istruiva la causa tramite l'escussione dei testimoni ammessi e la produzione documentale, ed al termine, ritenuta la causa matura per la decisione senza ulteriore istruttoria, la rinviava per la precisazione delle conclusioni e quindi la tratteneva in decisione concedendo i termini di legge e con sentenza n. 2778/2017, pubblicata in data 31.10.2017, rigettava l'impugnazione e condannava l'attore al pagamento delle spese di lite a favore del condominio.

Il Tribunale, infatti, in primo luogo, respingeva l'eccezione di carenza di interesse formulata dal condominio convenuto, ritenendo al contrario sussistere l'interesse ad agire dell'attore, in quanto l'assemblea nonostante le modalità di verbalizzazione aveva adottato sulla richiesta del (...) una vera e propria delibera con cui, negando la natura di bene condominiale della finestra chiusa, aveva statuito che le spese di manutenzione della stessa erano di competenza del singolo condomino, ma nel merito riteneva l'impugnazione non fondata.

Infatti, il Giudice ha ritenuto tardiva ed inammissibile la contestazione da parte dell'attore dell'omessa indicazione nel verbale dell'assemblea del 14.10.2015 dei nominativi dei condomini assenzienti, dissenzienti o astenuti, in quanto sollevata solo con il deposito della memoria ex art. 183 6 comma n. 1. Nel merito il Tribunale ha ritenuto l'impugnazione infondata, in quanto la finestra è murata e quindi "non si tratta di una finestra dipinta sulla facciata del caseggiato, che indiscutibilmente rivestirebbe funzione ornamentale e rientrerebbe tra i beni comuni", e pertanto, prosegue il giudice, la loro mancanza e quindi l'esistenza di un muro spoglio (ovvero privo delle finestre murate dotate di tapparella) non comprometterebbe in modo significativo l'uniformità della facciata, come sostenuto da parte attrice.

Avverso tale sentenza il sig. (...) proponeva appello, reiterando le censure e le eccezioni avverso la delibera condominiale proposte nel giudizio di primo grado.

Si costituiva nel giudizio di appello il Condominio del caseggiato di Via (...) chiedendo in via preliminare l'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 c.p.c., e nel merito il rigetto dell'appello in quanto infondato.

All'udienza del 20 ottobre 2020 entrambe le parti precisavano le conclusioni con il deposito di note scritte e la causa era trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge in misura ridotta.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, la Corte non ritiene fondata la questione pregiudiziale posta da parte appellata, nell'asserire l'inammissibilità dell'impugnazione per mancanza di motivi specifici ex art. 342 c.p.c..

Sul punto, basta rilevare che: a) ancora recentemente la Suprema Corte ha avuto modo di autorevolmente statuire (sentenza n. 27199/2017 delle Sezioni Unite, ordinanza n. 10916/2017 della Sezione 3<sup>°</sup>) che l'art. 342 c.p.c., come novellato dall'art. 54 del D.L. n. 83 del 2012 convertito con modificazioni nella L. n. 134 del 2012, va interpretato nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena d'inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza tuttavia che occorra l'utilizzo di particolari formule sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, che mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata; b) rimane insomma necessario e sufficiente che la manifestazione espressiva dell'appellante consenta di individuare con chiarezza le statuizioni investite dal gravame, le specifiche critiche indirizzate alla motivazione che le sostiene e le modifiche di essa invocate e non anche che siano adoperate particolari formule sacramentali o pedissequi trascrizioni di porzioni della sentenza impugnata o interi moduli motivazionali alternativi nella esposizione dei motivi e delle domande dell'atto di appello, esposizione che resta affidata alla capacità espressiva del difensore;

Premesso ciò, è dirimente la constatazione che l'atto di gravame in esame manifesti adeguatamente quali censure esso muova alla sentenza di primo grado nelle sue statuizioni, nonché l'obiettivo di dette censure.

Nel merito dell'impugnazione si osserva che il (...) ha svolto i seguenti motivi di appello: 1) Erroneità della sentenza per violazione degli artt. 1136 c.c., 1137 c.c. e 113 c.p.c.; 2) Erroneità della sentenza per violazione degli artt. 1117 c.c., 113 c.p.c. e 116 c.p.c..

Preliminarmente questa Corte deve esaminare la censura, introdotta dall'appellante con il primo motivo, alla sentenza del Tribunale per aver giudicato erroneamente tardiva e, come tale, inammissibile, la contestazione dell'omessa indicazione nel verbale dell'assemblea del 14.10.2015 dei nominativi dei condomini assenzienti, dissenzienti o astenuti, negando, l'appellante, di avere sollevato tale eccezione solo con il deposito della memoria ex art. 183 6 comma n. 1 e non già in atto di citazione.

Rileva l'appellante, in contrario, sul punto, che tale contestazione era stata dedotta sin dall'atto introduttivo, nel quale veniva riportato fedelmente il contenuto del verbale, e che pertanto il Tribunale avrebbe dovuto ritenere ammissibile, in sede di memoria ex art. 183 comma 6 n. 1, la possibilità di emendare o integrare la domanda originaria, sia riguardo al petitum sia riguardo alla causa petendi, alla luce del principio sancito dalla Corte di Cassazione con la Sentenza a Sezioni Unite n. 12310 del 2015.

Sul punto parte appellata rileva che la sentenza delle SS. UU. richiamata da controparte non consente l'introduzione di nuove domande che, pur connesse con quelle già proposte, si aggiungano ad esse, ma soltanto domande che, specificandole, si sostituiscano a quelle originarie.

Questa Corte, alla luce del richiamato principio, ritiene di condividere il giudizio del Tribunale circa la tardività della suddetta eccezione di omessa indicazione dei nominativi dei condomini dissenzienti o astenuti nel verbale assembleare, in quanto, tale eccezione amplia il thema decidendum richiedendo al Giudice di valutare un nuovo vizio della delibera mai formulato prima, ma introdotto soltanto con la memoria 183 co. 6 n. 1.

Dall'esame dell'atto introduttivo di primo grado non emerge infatti, tra i motivi di impugnazione, la suddetta censura relativa alla mancata indicazione dei condomini assenzienti, dissenzienti o astenuti, laddove, l'aver invece soltanto riportato fedelmente, nello stesso atto introduttivo, il testo del verbale, non supplisce di certo alla necessità di svolgere una specifica impugnazione del vizio lamentato.

Tale primo motivo d'appello va dunque respinto.

Questa Corte, invece, ritiene fondato il secondo motivo di appello sollevato dall'appellante.

Sostiene, infatti, l'appellante l'erroneità della sentenza per violazione dell'art. 1117 c.c..

In particolare ritiene errato il punto in cui il Tribunale dichiara che la finestra per cui è causa, non riveste carattere ornamentale e non rappresenta un bene comune a tutti i Condomini, in quanto non si tratta di una finestra dipinta sulla facciata del caseggiato, che indiscutibilmente rivestirebbe funzione ornamentale e rientrerebbe tra i beni comuni, ma di una finestra con autonoma persiana (tapparella), priva di tale funzione.

Il Giudice rileva altresì che detta finestra non può considerarsi neppure parte del muro perimetrale dell'edificio perché viene indicata come una vera e propria finestra nella planimetria catastale dell'immobile di proprietà dell'attore. Prosegue il Tribunale rilevando che la stessa, anche se murata, può essere sempre riaperta dall'attore, per cui costituisce un bene rientrante nella sua disponibilità esclusiva, e non classificabile tra i beni comuni.

Questa Corte non condivide le considerazioni svolte dal Tribunale.

In primo luogo, appare opportuno rilevare che l'art. 1117 c.c. non fornisce un elenco rigido dei beni condominiali ma solo esemplificativo di quelli da ritenere, salvo prova contraria, parti comuni dell'edificio.

Al fine di accertare la natura comune di un'opera e di un manufatto è necessario, seguendo il principio generale contenuto nell'art. 1117 c.c., accertare quale sia la sua funzione.

Nel caso di specie, appare evidente che la finestra finta, pur dotata di persiana (tapparella) esterna, ma chiusa e murata, dall'interno, non svolga pertanto alcuna funzione di finestra a beneficio del condomino proprietario dell'appartamento, al quale è precluso qualsiasi utilizzo esclusivo della stessa, essendo essa invece parte della facciata, con funzione ornamentale, ai fini di mantenere l'equilibrio visivo.

Ad avviso di questa Corte, erra poi il Tribunale nel ritenere che la finestra cieca non possa considerarsi parte comune del muro perimetrale, in considerazione del fatto che la stessa risulta indicata come una vera e propria finestra nella planimetria catastale dell'edificio.

Infatti, al fine di superare la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, essendo invece insufficiente, a tale fine, il mero riferimento ai dati risultanti dalla planimetria catastale prodotta dall'appellato.

Nel caso di specie il regolamento condominiale nulla disciplina in merito alla natura delle finte finestre e delle relative tapparelle.

Ritiene, pertanto, questa Corte che la finestra chiusa (murata) e la sua tapparella, in particolare, non svolgano la funzione di luce e/o di veduta all'appartamento e che, in tale stato, la stessa non possa considerarsi nella disponibilità esclusiva dell'appellante, dovendo ritenersi bene comune.

Questa Corte rileva che parte appellante ha prodotto nel giudizio di appello (unitamente al deposito delle note di trattazione scritta dell'udienza del 20.10.2020) alcune fotografie che assume riproducano l'interno della finestra. Tale produzione è in ogni caso tardiva ed inammissibile in quanto viola il disposto dall'art. 345 c.p.c..

Infatti, come correttamente eccepito anche da parte appellata, parte attrice non ha fornito idonea prova dell'impossibilità di produrre tale documentazione fotografica nel giudizio di primo grado per causa a sé non imputabile, dovendo pertanto disporsi lo stralcio di tale documentazione.

Svolte le suddette considerazioni l'appello sul secondo, e più rilevante, motivo deve essere accolto e la sentenza di primo grado riformata con ogni conseguenza anche in ordine alla liquidazione delle spese di lite del primo grado.

Pertanto, secondo i parametri di cui al D.M. n. 55 del 2014 ed in base al valore dichiarato della causa (indeterminabile) le spese di lite, considerata la prevalente soccombenza, sono liquidate a carico del condominio:

- Per il primo grado in complessivi Euro 3.972,00 (di cui per la fase di studio: Euro 810,00; per la fase introduttiva: Euro 574,00; per la fase istruttoria Euro 1.204,00; per la fase decisoria: Euro 1.384,00) oltre le successive occorrente cpa, IVA e sp. forf. al 15%;

- Per il secondo grado in complessivi Euro 3.308,00 (di cui per la fase di studio: Euro 980,00; per la fase introduttiva: Euro 675,00; per la fase decisoria: Euro 1.653,00), oltre Iva e Cpa e spese forfettarie al 15%.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando nella causa d'appello contro la sentenza del Tribunale di Genova n. 2778/2017 pubblicata in data 31.10.2017 così decide:

In accoglimento dell'appello proposto da (...), nei confronti della sentenza n. 2778/2017 del 27.10.2017 e depositata in data 31.10.2017 del Tribunale di Genova ed in riforma della sentenza impugnata

- Annulla la delibera resa all'assemblea del 14.10.2015 del Condominio del caseggiato di Via (...) relativamente al punto sette all'o.d.g. qui di seguito riportato: "Il signor (...) chiede di definire la competenza di spesa della sostituzione delle false persiane. L'Assemblea ribadisce che la spesa è di competenza del singolo condomino come da analoghi precedenti occorsi nel passato"

- Condanna l'appellato Condominio del caseggiato di Via (...) in G. al pagamento delle spese di lite a favore dell'appellante (...) di entrambi i gradi che liquida:

- Per il primo grado in complessivi Euro 3.972,00 (di cui per la fase di studio: Euro 810,00; per la fase introduttiva: Euro 574,00; per la fase istruttoria Euro 1.204,00; per la fase decisoria: Euro 1.384,00) oltre le successive occorrente cpa, IVA e sp. forf. al 15%;

- Per il secondo grado in complessivi Euro 3.308,00 (di cui per la fase di studio: Euro 980,00; per la fase introduttiva: Euro 675,00; per la fase decisoria: Euro 1.653,00), oltre Iva e Cpa e spese forfettarie al 15%.

Così deciso in Genova il 14 dicembre 2020.

Depositata in Cancelleria il 14 gennaio 2021.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 14 dicembre 2020

Massima redazionale

### **Condominio - Presunzione comunione - Superamento - Atto costitutivo condominio - Rilevanza**

---

In tema di condominio, al fine di superare la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, essendo invece insufficiente, a tale fine, il mero riferimento ai dati risultanti dalla planimetria catastale.

