

Corte d'Appello | Palermo | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 11 luglio 2020 | n. 1084

GIURISPRUDENZA

Data udienza 19 giugno 2020

Integrale

Condominio - Uso della cosa comune - Innovazioni consentite - Interventi strutturali - Onere della specifica approvazione dell'assemblea

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Palermo, Seconda Sezione Civile, composta dai signori:

- 1) Dott. Daniela Pellingra Presidente
- 2) Dott. Giuseppe Lupo Consigliere
- 3) Dott. Virginia Marletta Consigliere relatore

riunita in Camera di Consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2824/2017 R.G. Cont. Civ. di questa Corte di Appello, posta in decisione nell'udienza collegiale del 24 gennaio 2020 e promossa in questo grado

DA

DI.RA. (C.F. (...)), nata (...), DI.FR. (C.F. (...)), nato (...), RA.PR. (C.F. (...)), nata (...), DI.AN. (C.F. (...)), nato (...), con il patrocinio dell'avv. CR.GI. e con elezione di domicilio in VIA (...) PALERMO, presso il medesimo difensore

APPELLANTI

CONTRO

CONDOMINIO VIA (...) PALERMO (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. DI.RO., con elezione di domicilio in VIA (...) PALERMO presso il medesimo difensore

NA.VI. (C.F. (...)), nato (...), con il patrocinio dell'avv. DI.RO., con elezione di domicilio in VIA (...) PALERMO presso il medesimo difensore

APPELLATI

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Ra. e Fr.Di., con Pr.Ra., citavano il Condominio di via (...) di Palermo e Na.Vi., in proprio e n. q. di amministratore del suddetto Condominio, a comparire avanti al Tribunale di Palermo, esponendo: di essere proprietari di un locale commerciale ubicato in via (...), facente angolo con via (...), dagli stessi utilizzato per l'esercizio commerciale di gioielleria; che sin da 1974 essi avevano collocato su parte del muro perimetrale condominiale, dei pannelli di marmo granito e, sul lato prospiciente via (...), 3 vetrine a incasso, il tutto sormontato da una pensilina in alluminio, sul quale era stata collocata l'insegna recante l'intestazione dell'azienda commerciale; che con delibera del 18 giugno 2006 il Condominio convenuto deliberava di eseguire il restauro del prospetto dell'edificio, con la loro opposizione perché tale restauro avrebbe eliminato i marmi, le vetrine e le pensiline pertinenti il loro immobile; che, in tale quadro, il Condominio, allora, proponeva loro l'eliminazione del marmo granito prospiciente le vie e della pensilina su via (...) e su via (...), la sostituzione delle vetrine con altre più conformi, dal punto di vista estetico, al prospetto concordati con il Condominio, oltre alla bocciardatura fine del marmo granito su via (...),

prevedendosi che la spesa di tale lavoro venisse posta a carico del Condominio ad esclusione delle vetrine e della bocciardatura del granito; che dichiaravano di riservarsi la risposta all'Amministrazione su tali proposte e che, nel luglio 2006, accettavano la proposta transattiva predetta, comunicando al Condominio le condizioni: dismissione dell'intero marmo granito collocato lungo le pareti perimetrali, dismissione dell'intera pensilina, dismissione delle tre vetrine poste lungo via (...) apertura realizzazione di due aperture per vetrine, con collocazione di ferri a doppia T, lavori tutti a spese del Condominio, e infine collocazione di vetri e completamento vetrine, con spese a carico della proprietà del negozio; che il Condominio informava i condomini di tali condizioni con "circolare" del 23 luglio 2006; che, in data 12 settembre 2006, l'Amministratore del Condominio e i Ra. - Di. sottoscrivevano un accordo da formalizzare quanto prima, riferito in ordine alla sostituzione dei manufatti da rimuovere, a seguito del quale gli attori consentivano alla dismissione delle opere predette e ai lavori di rifacimento del prospetto; che si avviavano le pratiche per ottenere le autorizzazioni amministrative prescritte, in particolare per l'apertura delle vetrine di cui alla scrittura privata del 12 settembre 2006, che nel 2008 rendevano noto di avere conseguito le necessarie autorizzazioni, ricevendo inaspettatamente la diffida al compimento di qualsiasi attività edilizia, in quanto non autorizzata dal Condominio; che, a seguito delle loro rimostranze scritte, l'Amministratore dichiarava di non avere mai autorizzato l'apertura di finestre, di non avere mai accettato le condizioni previste dalla scrittura del 12 settembre 2006 e che, comunque, a distanza di tre anni, era tutto prescritto; che nel febbraio del 2010 l'Amministratore, ricevuta tutta la documentazione necessaria per l'avvio dei lavori, rispondeva che quanto inviato si intendeva come un'ulteriore richiesta di autorizzazione; che il 13 marzo 2010 l'assemblea condominiale, nuovamente convocata, diffidava gli attori dal compiere qualsiasi opera, in quanto nulla era stato promesso; che le autorizzazioni ricevute erano scadute con conseguente impossibilità di fruirne. Deducevano, pertanto, la nullità delle delibere prima richiamate e della delibera adottata il 16 maggio 2009 (con la quale l'assemblea condominiale, stante la preoccupazione per i lavori di realizzazione dei varchi da adibire a vetrine e per il relativo indebolimento della struttura muraria, deliberava che i Ra.-Di. avrebbero dovuto presentare per tale intervento una specifica autorizzazione alla stessa Assemblea), in quanto incidevano, limitandola, sulla proprietà esclusiva dei condomini, perché con esse i condomini aveva deciso di rimuovere beni di proprietà esclusiva preesistenti comprimendo il loro diritto di proprietà, nonché il loro diritto quali comunisti di apportare alla cosa comune - il muro perimetrale condominiale nella specie - tutte quelle modifiche dirette a una fruizione migliore e più proficua della proprietà comune, sancito dall'art. 1102 c.p.c., senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, il che rendeva arbitraria e ingiusta l'opposizione spiegata dal Condominio attraverso le delibere impugnate; deducevano, altresì, l'inadempimento della scrittura privata del 12 settembre 2006. Chiedevano, pertanto, al Tribunale adito, che fosse dichiarata la nullità delle delibere assembleari prima indicate, che fosse accertato e dichiarato il loro diritto ad aprire le finestre e vetrine a giorno lungo il muro perimetrale condominiale e che fosse loro riconosciuto il risarcimento del danno dipendente dall'arbitrario impedimento all'esecuzione dei lavori e dall'inadempimento della predetta scrittura privata, con condanna in solido dei convenuti al relativo pagamento.

Si costituiva il Condominio convenuto e contestava in punto di fatto di diritto le domande, chiedendone il rigetto.

Espletate due consulenze tecniche d'ufficio, con sentenza numero 2107/2017 del 20 aprile 2017, il Tribunale adito rigettava tutte le domande. In motivazione, rilevava: che le delibere non presentavano alcun profilo di nullità secondo la corrente giurisprudenza di legittimità, in particolare non essendo affette da illiceità o impossibilità dell'oggetto e non comportando la violazione dei diritti individuali dei singoli condomini sulla cosa comune ovvero sulla proprietà esclusiva; che le delibere, invero, avevano statuito sul rifacimento della facciata dello stabile condominiale mediante ripristino del prospetto originario e la conseguente rimozione dei manufatti applicativi dagli attori; che dunque il Condominio aveva deliberato incidendo esclusivamente su una parte condominiale e cioè i muri maestri prospicienti la via (...) e la via (...), che i manufatti applicati a tali pareti nel 1975 dagli attori e cioè le lastre di marmo, le vetrine e la pensilina erano abusive, in quanto prive delle necessarie autorizzazioni, ledevano il decoro architettonico dell'edificio ed arrecavano un pericolo alla stabilità e incolumità pubblica (in particolare le vetrine, perché sporgenti dal filo del prospetto sul suolo pubblico ad altezza d'uomo per una misura aggettante maggiore di quella consentita), sicché l'intervento eseguito dagli attori nel 1975, e oggetto delle delibere impugnate, risultava incompatibile con l'assetto architettonico originario dei prospetti dell'edificio, e ne giustificava la loro rimozione, come riscontrato anche dalla c.t.u.; che le delibere non incidevano sui diritti individuali degli attori sulle parti comuni o sulla proprietà esclusiva, che la validità delle delibere impugnate andava affermata alla luce delle norme che impongono all'amministratore del Condominio, in base al mandato conferitogli dall'assemblea, di compiere tutti gli atti conservativi delle parti comuni dell'edificio e delle norme che disciplinano l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi in modo che ne sia assicurato il miglior godimento ciascuno dei condomini, ma anche dalle norme, quali gli articoli 1120 c.c. 1122 c.c., che precludono al singolo condomino dell'unità immobiliare di sua proprietà o in parte destinate all'uso comune ma nella sua disponibilità, di eseguire opere che rechino danno alle stesse parti ovvero un pregiudizio alla stabilità, la sicurezza, al decoro architettonico dello stabile; che, denegata la declaratoria di nullità, le suddette delibere non erano state impugnate nei termini sanciti dall'articolo 1137 c.c. e, pertanto, non poteva rendersi alcuna pronuncia di annullamento. Il Tribunale, inoltre, negava l'esistenza del diritto degli attori di aprire finestre e l'inadempimento della scrittura privata del 12 settembre 2006, avendo l'intervento in oggetto carattere permanente che comporta la modifica o l'alterazione della struttura architettonica dei muri portanti dell'edificio (tanto che è stato necessario richiedere specifiche autorizzazioni agli uffici competenti), e costituendo quindi non una semplice modificazione richiesta per un uso più proficuo della cosa comune, a mente dell'articolo 1102 c.c., ma più propriamente innovazione ex art. 1120 c.c.. Per conseguenza, sanciva l'applicabilità delle norme che esigono l'approvazione con maggioranza assembleare qualificata, non mancando di rilevare che il progetto presentato alle autorità competenti per l'autorizzazione era fondato sullo stato dei luoghi difforme rispetto a quello attuale, sicché sarebbe comunque stato necessario riformulare un nuovo progetto, ai fini delle autorizzazioni, che tenesse conto dell'attuale stato dei luoghi, in particolare dei muri interni.

Avverso la suddetta sentenza proponevano appello i Ra. - Di., unitamente a Di.An., al quale resisteva il Condominio.

All'udienza del 24.1.2020, la causa veniva posta in decisione, con l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Con il primo motivo, gli appellanti attaccano la sentenza nella parte in cui ha misconosciuto il loro diritto ad aprire le finestrate nel muro perimetrale dello stabile condominiale e censurano la motivazione, laddove riporta le risultanze della seconda C.T.U. (specificamente diretta a verificare, ai fini della sicurezza, la compatibilità statica dell'intervento di ampliamento delle aperture della muratura portante dell'edificio ovvero le cosiddette finestrate); contestano in particolare che le relative alterazioni architettoniche implicino modifiche alla destinazione della cosa comune, che la necessità dell'autorizzazione degli uffici competenti sia decisivo ai fini della decisione sulla qualità ovvero sulla criticità dell'intervento, lamentano l'equivoco in cui sarebbe incorso il Tribunale, laddove ha dedotto che la difformità dallo stato di fatto riguardasse le aperture del muro perimetrale, oggetto della domanda giudiziale e non, come era in realtà, i muri trasversali alla parete da finestrare. Secondo gli appellanti, poi, spettava al Condominio provare concretamente il pregiudizio che sarebbe derivato dall'esecuzione di tale intervento, e lo stesso C.T.U. aveva definito i calcoli dei progettisti degli interventi, finalizzati all'apertura delle aperture/finestrate, adeguati e corretti nelle conclusioni, sicché sarebbe erroneo il giudizio negativo sulla domanda degli attori originari, fondato dal Giudice sul rilievo che tali interventi avrebbero comunque inciso sulla staticità dell'edificio.

Il motivo come sopra articolato non ha pregio.

Va premesso che l'intervento preteso dagli attori, cioè le due aperture per vetrine, con collocazione di ferri a doppia T, ha natura ben diversa sia dall'impianto esistente originariamente, che consisteva nella applicazione sulla parete perimetrale, prospiciente via (...), delle tre vetrine. Mentre, infatti, queste erano sovrapposte alla parete perimetrale e quindi sporgevano dal filo del muro portante, l'intervento progettato, oggetto delle pretese odierne dei Di.-Ra., per il quale sono state chieste le prescritte autorizzazioni, comporta un intervento invasivo sullo stesso muro perimetrale che deve appunto essere tagliato per l'inclusione al suo interno della vetrina ("apertura di finestrate"). Tanto emerge chiaramente sia dalle foto allegate ai fascicoli delle parti raffiguranti lo stato dei luoghi prima dell'intervento di restauro deciso poi eseguito dal Condominio, sia dalla seconda relazione di C.T.U. redatta dall'ing. Sc..

Peraltro, lo stesso tecnico peraltro, chiarisce che il progetto redatto da ABG Group (la società che ha appunto progettato gli interventi in discorso) è ben strutturato e le conclusioni sono coerenti con le sopra citate ipotesi assunte a base del calcolo dai progettisti, ma che tuttavia, tenuto anche conto delle risultanze dei sopralluoghi, il progetto risulta da adeguare, perché i calcoli di ABG Group sono basati su uno stato di fatto che è differente dalla situazione attuale; pertanto i calcoli e le deduzioni del progettista andrebbero riformulati tenuto conto delle condizioni attuali. Nello specifico le difformità prima menzionate riguardano alcuni dei muri trasversali alla parete da finestrare, che presentano aperture di dimensioni maggiori di quelle disegnate nello stato di fatto allegato ai calcoli nonché la presenza di un "Elemento costruttivo funzionale" che strutturalmente dovrebbe essere sollecitato come una trave. E' pur vero che la dimensione delle anzidette aperture, tenuto conto delle ipotesi assunte, non condiziona il calcolo della parete in cui è prevista la creazione delle due finestrate. Pur tuttavia, la non corrispondenza tra il disegno dello stato dei luoghi dichiarato nell'elaborato progettuale e lo stato di fatto rilevato, determina un vizio di forma che invalida il fascicolo dei calcoli. Tant'è che, sempre secondo il C.T.U., i progettisti dovrebbero verificare, tra l'altro, che la capacità dei muri (o del singolo muro) prima menzionati, in cui sono state riscontrate aperture più grandi rispetto a quelle indicate nei disegni dello stato di fatto, sia compatibile con quella prevista dalle norme all'epoca del loro ampliamento; e gli eventuali effetti generati dalla sommatoria degli interventi parziali sopra citati (apertura di dimensioni maggiori nella parete trasversale, presenza di un elemento costruttivo funzionale/trave), sulla statica dell'edificio.

Dunque, e a tacere di altri profili (quali l'impatto sul decoro architettonico delle finestrate), questo progetto di finestrate, innovativo rispetto all'impianto originario, andrebbe quanto meno riformulato, perché, così com'è (corredato di autorizzazioni che peraltro sono scadute) presenta profili di criticità in ordine alla sicurezza statica.

In questo quadro, non può configurarsi neppure un inadempimento da parte del Condominio e del suo amministratore, della scrittura privata del 12.9.2006.

Va interamente condivisa sul punto l'analisi del primo Giudice che nega agli interventi riguardanti le finestre-vetrine la natura di mere modifiche finalizzate al miglior uso delle parti comuni ex art. 1102 c.c. qualificandole piuttosto come innovazioni ex 1120 c.c. In disparte dal problema se tali interventi siano da vietare ai sensi del IV comma dell'art. cit., (e cioè comportino pericolo di pregiudizio alla stabilità e la decoro architettonico all'edificio condominiale ovvero impediscano l'uso o il godimento di altri condomini), non vi è dubbio che la realizzazione di queste finestrate, comportando l'apertura e il taglio del muro portante, ne trasformino la consistenza materiale e la destinazione, poiché il muro maestro, dopo l'intervento, contenendo aperture per finestre si presta, all'evidenza, a funzioni e potenzialità ulteriori. Poiché la norma citata impone la specifica approvazione delle innovazioni consentite (cioè quelle che non prospettino le criticità di cui al IV comma) da parte dell'assemblea con una maggioranza qualificata, ne consegue che comunque, il Condominio non poteva approvare e consentire ai Ra. Di., l'esecuzione di questi interventi, direttamente e senza il previo passaggio avanti l'organo deliberativo.

Avverso questa motivazione, parte appellante non ha addotto idonei argomenti a confutazione.

Questo motivo, quindi, va disatteso.

Con il successivo motivo, i Di. - Ra. lamentano l'erroneità della sentenza nella parte in cui ha rigettato la domanda di nullità delle delibere impugnate. Ribadiscono, gli appellanti, che sia le opere esistenti al momento dell'adozione delle delibere assembleari, sia le opere progettate e oggetto delle domande, costituirebbero esercizio del diritto del condomino di utilizzare le cose comuni per un migliore godimento e sfruttamento della cosa comune ex art. 1102 c.c. Richiamano, quindi, sia la delibera del 18.6.2006, che dà conto della proposta dell'Amministratore della sostituzione delle vetrine, la circolare del 23.7.2006 e la scrittura sottoscritta il 12.9.2006, contenenti, a loro dire, il riconoscimento del Condominio del loro diritto a realizzare le vetrine. Lamentano poi una sorta di inversione dell'ordine delle domande come esaminate dal Tribunale, poiché essi avevano, in via principale, chiesto il riconoscimento del diritto a realizzare le due vetrine, fondato sull'art. 1102 c.c., mentre il Tribunale ha privilegiato la valutazione dell'incidenza delle vetrine ormai rimosse sul decoro dell'edificio, questione a loro dire marginale, senza neppure tenere conto che il Condominio non ha provato l'impatto negativo che le vetrine da realizzare avrebbero avuto sul decoro dell'edificio, né la sussistenza di motivi ostativi ai sensi dell'art. 1120 c.c. all'impianto di queste nuove vetrine. Lamentano, infine, che il Condominio aveva comunque autorizzato l'impianto delle nuove vetrine, così ingenerando in loro il legittimo affidamento nella possibilità di eseguire le opere, senza opposizioni né ostacoli dal Condominio e ribadiscono che non occorre autorizzazioni condominiali per questo, ai sensi dell'invocato art. 1102 c.c..

Il motivo non ha pregio.

Va in primo luogo considerato che con tale motivo nessuna censura specifica viene formulata contro la motivazione di rigetto della nullità delle delibere indicate. Il motivo in realtà ripropone la questione del diritto a eseguire i lavori di installazione di finestrate sostanzialmente differenti dalle preesistenti vetrine, per la quale vale quanto già osservato a proposito del primo motivo.

In tutti i casi, non è fondata la doglianza relativa all'affidamento che essi legittimamente avrebbero maturato sulla possibilità di impiantare le finestrate.

La delibera del 18.2.2006 e la circolare del 23.7.2006 a proposito delle nuove vetrine, fanno riferimento a interventi differenti da quelli poi progettati e per i quali gli appellanti invocano il diritto ex art. 1102 c.c., (generica sostituzione delle vetrine con altre più consone esteticamente al prospetto, da concordare con il Condominio, nella prima; vetrine in profilato d'alluminio, poste ad incasso a filo di intonaco, senza ulteriori precisazioni, nella circolare). Solo nella scrittura del 12.9.2006 si delinea l'intervento invasivo che prevede l'apertura con collocazione di ferri a doppia (...); ma, come si è detto, tale intervento rientra nelle innovazioni ex art. 1220 c.c., e avrebbe richiesto non il mero consenso dell'Amministratore, ma la specifica delibera del Condominio, per di più a maggioranza qualificata. Trattandosi di materia disciplinata dal codice civile, nelle norme più volte richiamate, l'affidamento nella pacifica e incontestata realizzazione delle opere appare, quanto meno, incauto, frutto di non adeguata considerazione delle problematiche correlate alla disciplina dell'uso dei beni comuni e delle innovazioni.

Parte appellante inoltre non confuta, in realtà, la sentenza laddove nega che le delibere siano nulle, sicché anche per questo aspetto il motivo non può trovare utile ingresso.

Vanno ritenute assorbiti i motivi relativi alla domanda di risarcimento del danno.

Pertanto, l'appello va respinto.

Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi Euro 6.000,00 per compensi, oltre oneri forfetari, CPA e IVA.

Visto l'art. 13 D.P.R. 115/2002 (come modificato dall'art. 1 commi 17 e 18 della L. 228/2012, in vigore dal 31.1.2013), si deve dare atto della sussistenza dei presupposti, a carico degli appellanti, dell'obbligo di pagare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello corrisposto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando, sentiti i Procuratori delle parti:

1) rigetta l'appello proposto da Ra.Pr., Di. Ra., Di.Fr., Di.An., nei confronti del Condominio di via (...) di Palermo e di Na.Vi., avverso la sentenza n. 4506/2017, pronunciata dal Tribunale di Palermo in data 24.4.2017;

2) condanna gli appellanti al pagamento, in favore degli appellati, delle spese del presente grado del giudizio, che liquida in complessivi Euro 6.000,00, oltre accessori di legge;

3) dà atto della sussistenza dei presupposti, a carico della parte appellante, dell'obbligo di pagare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello corrisposto per l'impugnazione, giusta l'art. 13 D.P.R. 115/2002 (come modificato dall'art. 1 commi 17 e 18 della L. 228/2012).

Così deciso in Palermo il 19 giugno 2020.

Depositata in Cancelleria l'11 luglio 2020.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 19 giugno 2020

Massima redazionale

### **Condominio - Uso della cosa comune - Innovazioni consentite - Interventi strutturali - Onere della specifica approvazione dell'assemblea**

---

Agli interventi riguardanti le finestre-vetrine non può riconoscersi la natura di mere modifiche finalizzate al miglior uso delle parti comuni, ex art. 1102 c.c., quanto, piuttosto quella di innovazioni ex 1120 c.c., laddove l'intervento sia di tipo "costruttivo - funzionale". Nel caso di specie non vi è dubbio che la realizzazione delle finestrature, comportando l'apertura e il taglio del muro portante, ne trasformino la consistenza materiale e la destinazione, poiché il muro maestro, dopo l'intervento, contenendo aperture per finestre si presta a funzioni e potenzialità ulteriori. Poiché la norma citata impone la specifica approvazione delle innovazioni consentite (cioè quelle che non prospettino le criticità di cui al IV comma) da parte dell'assemblea con una maggioranza qualificata, ne consegue che il Condominio non può approvare e consentire l'esecuzione di questi interventi, direttamente e senza il previo passaggio avanti l'organo deliberativo.