

GIURISPRUDENZA

Data udienza 24 febbraio 2021

Integrale

Condominio - Innovazioni - Entità e destinazione - Alterazione - Modifica - Potenziamento godimento cosa

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Roma, Sezione Ottava civile, composta dai magistrati:

dott. Nicola Pannullo - Presidente

dott. Giampiero Barrasso - Consigliere

dott. Paolo Russo - Consigliere rel.

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 2663 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2016 e vertente

TRA

(…), rappresentato e difeso dagli avv.ti Lu.Di. e Si.Za. per procura in calce all'atto di citazione ed elettivamente domiciliato in Roma, via (…)

appellante

E

Condominio di via (…), fabbricato C. F., in persona dell'amministratore p.t.,

appellato contumace

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 559/15 del Tribunale di Latina.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in riassunzione ritualmente notificato il 28/04/2008 (...), nella qualità di proprietario dell'unità immobiliare interno 1 dello stabile di via M. n. 3, sito in G., conveniva in giudizio il Condominio di via M. n. 3, in persona del suo legale rappresentante p.t. sig. (...), per impugnare la deliberazione assunta in sua assenza dall'assemblea condominiale nella seduta del 27 aprile 2007 deducendo le seguenti ragioni:

- a) nullità radicale nella costituzione dell'assemblea del 27/04/07, risultando la presenza dei condomini pari a millesimi 671,476 su mille, ivi comprese le deleghe, e conseguente irritualità della costituzione dell'assemblea per difetto del quorum richiesto dal deliberato;
- b) nullità, inefficacia e/o annullabilità del deliberato assembleare in relazione al punto 1) dell'o.d.g., riguardante la rimozione delle fioriere, in quanto comportante uno stravolgimento dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nei singoli atti di proprietà;
- c) nullità, inefficacia e/o annullabilità del deliberato assembleare anche in relazione al punto 2) dell'o.d.g. dell'assemblea nella, parte in cui si dispone la necessità di effettuare misurazioni degli spazi privati e condominiali per delimitare con strisce gialle i posti auto di proprietà dei singoli condomini e tanto in violazione di legge, in quanto va ad incidere sulla proprietà e sul possesso e a mutare la consistenza e destinazione d'uso delle aree condominiali;
- d) nullità del deliberato assembleare per omessa sottoscrizione da parte di tutti i partecipanti all'assemblea.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto, il quale chiedeva il rigetto della domanda e l'accoglimento della domanda riconvenzionale, intesa ad ottenere, previa declaratoria di illegittima condotta dell'attore, come meglio specificata in atti, l'ordine di inibizione ad esso e ai suoi familiari di parcheggiare veicoli di loro proprietà su aree condominiali.

Con la sentenza n. 559/15 depositata in data 02/03/2015, non notificata, il Tribunale di Latina rigettava la domanda attrice e la domanda riconvenzionale del Condominio convenuto e condannava l'attore al pagamento in favore del convenuto della metà delle spese di lite, liquidate in Euro 1.100,00 per compensi, oltre IVA, CPA e rimborso ex art. 2 D.M. n. 55 del 2014.

Con atto di citazione notificato il 15/04/2016 (...) proponeva appello, deducendo l'erroneità e l'ingiustizia della predetta sentenza e chiedendo che la Corte, in riforma della sentenza, accogliesse le sue richieste.

Il Condominio appellato restava contumace, benchè ritualmente citato.

All'esito della verifica della costituzione delle parti, all'udienza collegiale del 19/11/2020, il cui svolgimento è stato sostituito dallo scambio di note depositate in via telematica a norma dell'art. l'art. 83, comma 7, lett. H) D.L. n. 18 del 2020, così come convertito in L. n. 27 del 2020 e modificato dal D.L. n. 28 del 2020, e dell'art. 23 del D.L. n. 137 del 2020, la causa è stata trattenuta in decisione ai sensi dell'art. 352 c.p.c., con concessione alla parte appellante del termine di cui all'art. 190 cpc per il deposito della comparsa conclusionale.

Con il primo motivo di impugnazione l'appellante eccepisce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1131 c.c. e la violazione degli artt. 75, 100 e 156 c.p.c.; sostiene che il giudice avrebbe errato nel respingere l'eccezione di carenza di legittimazione passiva dell'amministratore del condominio convenuto, dal momento che mancava l'autorizzazione dell'assemblea all'amministratore per la costituzione in giudizio nè risultava una successiva ratifica assembleare.

Il motivo va disatteso alla luce della mancata costituzione del condominio appellato nel presente grado del giudizio e della irrilevanza della questione ai fini del decidere, non essendo fondata la pronuncia impugnata sull'accoglimento di eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio sollevato in primo grado dal convenuto.

Con il secondo motivo l'appellante denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1120 c.c., sostenendo che il giudice di primo grado ha ommesso di valutare la questione del decoro architettonico, che sarebbe stravolto con l'esecuzione dell'attività deliberata dall'assemblea.

Deduce, inoltre, che la delibera assembleare, nel consentire la rimozione della fioriera, avente funzione di muro divisorio tra l'area privata di un condomino (sig.ra F.) e la proprietà condominiale, ha determinato un utilizzo esclusivo di parti comuni nei confronti di una sola condomina (sig.ra F.), comportando con ciò che altri condomini sono esclusi dall'utilizzo di questa parte comune; che in relazione a tale creazione di diritto esclusivo, la legge prescrive per l'assemblea concedente l'unanimità dei consensi e non un voto a maggioranza, come di fatto illegittimamente è avvenuto nel caso del deliberato assembleare oggetto di impugnazione.

Orbene, le deduzioni dell'appellante in tema di lesione del decoro architettonico devono essere disattese perchè del tutto generiche, non avendo il condomino appellante indicato in concreto le ragioni per cui l'intervento di rimozione di una fioriera avrebbe l'effetto di alterare il decoro architettonico, costituito - come è noto - dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici ed ornamentali, che costituiscono le note uniformi e dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio ed all'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia unitaria ed armonica.

A ciò si aggiunga che la lesione del decoro deve essere apprezzabile, situazione che ricorre quando le modifiche siano visibili dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare allo stesso una sua specifica identità. Nel caso di specie non risulta che l'intervento deliberato dall'assemblea incida su porzioni immobiliari visibili dall'esterno dell'edificio.

Quanto al quorum deliberativo richiesta nella fattispecie, è opportuno premettere che in tema di condominio, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico - giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

Ed invero, la giurisprudenza (Cass. n. 15460 del 05/11/2002) ha chiarito che per innovazione in senso tecnico - giuridico, vietata ai sensi dell'art.1120 cod. civ., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

In coerenza con tali principi, è da ritenere che nel caso di specie, la rimozione di una fioriera collocata nel corridoio condominiale, posizionata sul corridoio condominiale fra la proprietà della sig.ra F. e la proprietà condominiale, al fine di rendere più agevole l'accesso della prima allo stabile (di cui è anch'essa condomina), non possa essere qualificata come una innovazione vietata, dato che detto intervento non integra un'alterazione sostanziale della destinazione e della funzionalità delle cose comuni su cui incide, non la rende inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, né determina la privazione del loro godimento da parte di alcun condomino.

Ed infatti, non risulta che la fioriera fosse stabilmente infissa al suolo, dovendosi escludere che la stessa costituisse una componente strutturale dello spazio condominiale, essendo appoggiate sul pavimento di esso. Non è emerso, comunque, che detto corridoio condominiale presenti, a seguito dell'intervento deliberato dall'assemblea, una diversa consistenza materiale, né che sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti.

Né può avere rilievo il fatto che il miglioramento attuato con la rimozione della fioriera vada a beneficio solo di una condomina, altro essendo le innovazioni (illegittime) che in se stesse ledono i diritti dei condomini, escludendoli dall'uso e dal godimento delle cose comuni, ed altro quelle (legittime) che non giovano egualmente a tutti ma che, senza recare intollerabile pregiudizio ad alcuno, realizzino il miglior uso delle cose comuni in relazione all'utilità della comunione considerata come unità.

Si configura, in sostanza, un semplice mutamento della sistemazione od utilizzazione della cosa comune, rientrante negli atti di ordinaria amministrazione, per i quali è sufficiente la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 cod. civ., poiché non comporta la trasformazione dell'entità materiale del bene comune, né determina la modifica della sua destinazione.

In ogni caso, quand'anche si volesse qualificare l'opera come innovazione, si tratterebbe di una innovazione finalizzata a rendere più agevole l'uso delle cose comuni e la maggioranza richiesta sarebbe quella richiesta dall'art. 1136 quinto comma c.c. (maggioranza dei partecipanti e 2/3 del valore), raggiunta nella specie, essendo stata approvata la delibera con il voto favorevole di condomini che rappresentavano 671,47 millesimi.

Alla luce di tali rilievi è da escludere che la delibera impugnata possa essere considerata invalida e conseguentemente il motivo di impugnazione è infondato.

Con il terzo motivo l'appellante lamenta la violazione delle norme del regolamento condominiale contrattuale e, dopo aver precisato che l'atto pubblico di acquisto dell'attore richiama espressamente un regolamento condominiale di tipo contrattuale, espone che i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condominio solo quando siffatta invasione sia stata da essi specificamente accettata, per cui, quando la delibera assembleare stravolge i contenuti dei titoli di proprietà e lede i diritti dei singoli proprietari, tale deliberato è nullo o annullabile.

Il motivo è inammissibile per difetto di specificità, poiché l'appellante, avendo genericamente eccepito la violazione del regolamento condominiale, senza neppure indicare quale clausola del regolamento sarebbe stata violata in concreto, non ha fornito ex art. 342 cod. proc. civ. una chiara esposizione delle ragioni di fatto e di diritto invocate a sostegno del gravame, sul punto concernente la difformità della delibera rispetto alle previsioni regolamentari, ed ha ommesso di formulare una critica adeguata e specifica della decisione impugnata, tale da definire con certezza il contenuto delle censure, in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice. Per giurisprudenza consolidata (Cass. 22 settembre 2015, n. 18704; Cass. 15 giugno 2016, n. 12280), affinché un capo di sentenza possa ritenersi validamente impugnato, non è sufficiente che nell'atto d'appello sia manifestata una volontà in tal senso, ma è necessario che sia contenuta una parte argomentativa che, contrapponendosi alla motivazione della sentenza impugnata, con espressa e motivata censura, miri ad incrinare il fondamento logico-giuridico.

In definitiva, l'appello è da rigettare.

Le spese di lite devono essere dichiarate non ripetibili, stante la contumacia dell'appellato.

Poiché il presente giudizio di appello è iniziato successivamente al 30 gennaio 2013 e l'appello è respinto, sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13, comma 1 quater, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, della L. 24 dicembre 2012, n. 228, che dispone l'obbligo del versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) nei confronti del Condominio di via M. n. 3, fabbricato C, Gaeta avverso la sentenza del Tribunale di Latina n. 559/15 del 20/02/2015 - 02/03/2015, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello.
- 2) Dichiarà non ripetibili le spese di lite del presente grado di giudizio.
- 3) Dichiarà, ai sensi dell'art. 13, comma 1, quater D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 come successivamente modificato e integrato, che sussistono i presupposti per il versamento, da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Roma il 24 febbraio 2021.

Depositata in Cancelleria il 4 marzo 2021.

Massima redazionale

**Condominio - Innovazioni - Entità e destinazione - Alterazione - Modifica - Potenziamento godimento
cosa**

In tema di condominio, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.