Tribunale | Potenza | **Civile** | **Sentenza** | 25 marzo 2021 | **n. 20**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 23 marzo 2021

Integrale

Condominio - Cosa comune - Uso - Modifica - Legittimità - Limiti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Potenza, in persona del G.M. dott. Domenico Tempone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 239/2011 del R.G.A.C., avente ad oggetto opposizione a delibera condominiale.

TRA

- PE.RA. (c.f. (...)), rappresentato e difeso dall'avv. Fe.Ru., elettivamente domiciliato presso lo studio del proprio difensore in Melfi (PZ) alla Via (...) giusta procura in atti;

(attore)

CONTRO

- CONDOMINIO "(...) n. 3" (c.f. (...)), in persona dell'amministratore pro tempore Sig. Ia.Ca., rappresentato e difeso dall'avv. Ma.Di. ed elettivamente domiciliato presso lo studio del proprio difensore in Lavello (PZ) alla Via (...), giusta procura in atti;

(convenuto)

CONTRO

- RA.MA. (c.f. (...));

- CO.MA. (c.f. (...));

rappresentati e difesi dal prof. avv. Fr.Di. ed elettivamente domiciliati presso lo studio del proprio difensore in Lavello (PZ) alla Via (...), giusta procura in atti;

(convenuti)

NONCHÉ

- IA.CA., domiciliato in Lavello (PZ) alla Via (...).

(chiamato in causa contumace)

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

- Va premesso che la presente sentenza viene redatta nella forma semplificata prevista dall'art. 132 c.p.c., come novellato dall'art. 45 comma 17 della legge 69/2009, per cui, con riguardo alle domande ed eccezioni formulate dalle parti ed al fatto e svolgimento del processo, per quanto non di seguito esposto, si fa rinvio al contenuto degli atti di causa e dei verbali di udienza.

FATTO

- Il Sig. Pe.Ra., con atto di citazione ritualmente e tempestivamente notificato al Condominio "(...) n. 3" ed ai sig.ri Ra.Ma. e Co.Ma., impugnava la delibera assembleare, assunta dal Condominio convenuto in data 08/02/2011, chiedendone l'accertamento e declaratoria di invalidità poiché assunta in violazione dell'art. 1120 c.c. commi 2 e 1 (testo all'epoca vigente) nella parte in cui concedeva "la facoltà ai coniugi Co. di eseguire i lavori

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

di variazione della facciata condominiale con l'apertura della porta in prossimità dell'angolo di via (...) e di via (...), come da disegno allegato al verbale del 17/01/2011, e la chiusura della porta esistente". - All'uopo precisava, a fondamento dell'impugnazione, che i lavori autorizzati dall'assemblea dovevano ritenersi innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1120 c.c. 2 comma in quanto determinanti un'alterazione del decoro architettonico del fabbricato condominiale, considerata l'evidente incidenza della modifica sull'estetica e fisionomia armonica dell'edificio.

- Deduceva, altresì, l'illegittimità della delibera in quanto, pur volendo far rientrare gli interventi in quelli previsti dal comma uno dell'articolo richiamato, la stessa era stata adottata in carenza delle maggioranze di cui al 5 comma dell'art. 1136 c.c.

- L'attore, infine, preso atto che i condomini Ra./Co. avevano avviato gli interventi autorizzati dall'assemblea, nonostante l'illegittimità dell'innovazione denunciata al Condominio ed ai coniugi Co., decideva di promuovere il presente giudizio nei confronti dei convenuti, formulando anche istanza di sospensiva della delibera impugnata.

- Si costituivano tempestivamente i Sigg. Ra.Ma. e Co.Ma., con comparsa di costituzione e risposta e contestuale chiamata in causa di terzo depositata il 24/05/2011, i quali chiedevano in via preliminare e di rito, previo differimento della prima udienza ex art. 269 c.p.c., di essere autorizzati a chiamare in causa del Sig. Ca.Ia. per le causali descritte in comparsa di costituzione; in via principale e nel merito il rigetto della domanda attorea poiché totalmente infondata in fatto e diritto; nel merito, in via subordinata, nel caso di accoglimento della domanda attorea, accertare la responsabilità del Condominio convenuto e del Sig. Ca.Ia., in proprio in quanto amministratore del Condominio convenuto, per le ragioni evidenziate in comparsa di costituzione, con condanna dell'uno o dell'altro, eventualmente anche in solido, a tenere indenni i coniugi Ra./Co. da ogni conseguenza pregiudizievole loro derivante dal presente giudizio; con vittoria di spese e competenze processuali. In particolare i convenuti eccepivano l'inapplicabilità dell'art. 1120 c.p.c. 1 e 2 comma al caso di specie in quanto, per la natura degli interventi autorizzati, dovevano ritenersi rientranti nel migliore e più intenso uso della cosa comune da parte dei condomini, legittimamente previsto dall'art. 1102 c.c.; tale circostanza era da ritenersi confermata non solo dal fatto che i coniugi Co. avevano provveduto ad effettuare le opere a proprie spese senza gravare sulla collettività (circostanza invece prevista dal 1 comma dell'art. 1120 c.c. e fattibile solo con le maggioranze qualificate di cui al richiamato art. 1136 c.c. 5 comma), ma anche dal fatto che l'intervento, consistente solo nello spostamento della porta d'ingresso di circa due metri dalla posizione originaria, non aveva mutato la destinazione d'uso del muro perimetrale e né aveva privato gli altri condomini del pari uso, inteso non necessariamente nell'uso identico e contemporaneo; al contrario, contrariamente a quanto affermato dall'attore, l'intervento, per la conformazione dell'edificio e la natura della modifica (vetrina di negozio di abbigliamento), nonché della preesistente situazione di fatto (locale dismesso a causa di incendio), non aveva pregiudicato la sicurezza dello stabile né aveva alterato il decoro architettonico (vietati dal 2° comma dell'art. 1120 c.c. - testo all'epoca vigente).

Infine, qualora il Tribunale avesse ritenuto fondata la domanda attorea, i coniugi Co., con la chiamata in garanzia dell'amministratore del Condominio, chiedevano di essere garantiti dal medesimo, in proprio, e dal Condominio per le conseguenze pregiudizievoli a loro derivanti dall'esito sfavorevole del giudizio, ritenendo i medesimi responsabili per la delibera nulla.

- Si costituiva il convenuto Condominio, con comparsa di costituzione e risposta depositata il 24/05/2011, il quale chiedeva il rigetto della domanda attorea poiché infondata in fatto e diritto; all'uopo contestava l'assunto dell'attore relativo alla riconducibilità delle opere autorizzate alla fattispecie prevista dall'art. 1120 c.p.c. 2 e 1 comma, dovendosi, al contrario, riferirsi all'art. 1102 c.c. e, pertanto, legittimamente autorizzate dall'assemblea; a sostegno della propria difesa, deduceva sostanzialmente le stesse motivazioni dei coniugi Ra./Co..

- Disposta e ritualmente effettuata la chiamata in causa del terzo, quest'ultimo rimaneva contumace e, rigettata l'istanza di sospensiva con motivata ordinanza del 23/03/2011, concessi i termini di cui all'art. 183 c.p.c. VI comma, il G.I. rinviava per la comparizione delle parti al fine di esperire il tentativo di conciliazione che, tuttavia, non andava a buon fine, pur con la manifestata disponibilità delle parti a conciliare la lite, con la precisazione dei convenuti Ra./Co. di vedersi riconosciute le spese di lite; all'udienza del 15/06/2016 il procuratore dell'attore preannunciava la rinuncia all'azione del proprio assistito chiedendo termine per la relativa formalizzazione; rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni, all'udienza del 01/07/2020 l'attore depositava atto di rinuncia all'azione chiedendo, non essendo necessaria la relativa accettazione delle controparti, la cessazione della materia del contendere con compensazione delle spese; il convenuto Condominio prendeva atto della rinuncia all'azione e si associava alle richieste di parte attrice; i convenuti Ra.Ma. e Co.Ma., prendevano atto della rinuncia all'azione chiedendo, tuttavia, in applicazione del principio della soccombenza virtuale, la condanna alle spese di lite dell'attore.

- La causa, pertanto, veniva trattenuta in decisione con la concessione di termini di cui all'art. 190 c.p.c..

DIRITTO

- Preliminarmente va dichiarata la contumacia del Sig. Ia.Ca., ritualmente evocato in giudizio e non costituitosi.

- Va, poi, dichiarata la cessazione della materia del contendere all'esito della dichiarata, provata e non contestata intervenuta rinuncia all'azione da parte dell'attore.

- Per consolidato e pacifico orientamento Giurisprudenziale, infatti, qualora, dopo l'introduzione del giudizio, intervenga un fatto nuovo che determini l'integrale eliminazione della materia della lite con il venir meno di ogni residuo motivo di contrasto, il Giudice, su istanza di parte, ma anche d'ufficio (non trattandosi di eccezione in senso proprio), deve dichiarare cessata la materia del contendere, senza potersi pronunciare sul merito per intervenuta carenza di interesse delle parti alla definizione del giudizio nel merito, dovendo solo, nel caso in cui le parti non abbiano raggiunto un accordo anche in merito alle spese di giudizio, pronunciarsi sulle spese processuali in applicazione del principio della soccombenza virtuale (in tal senso ex plurimis Cass. Civ. Ord. 8034/2020; Cass. Civ. Sez. I, 24/10/2012 n. 18195; Cass. Civ. Sez. III, 25/02/2009, n. 4483).

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

- Va, altresì, precisato, in quanto rilevante nel caso in esame, che l'estinzione del processo civile per rinuncia agli atti del giudizio di cui all'art. 306 c.p.c. va tenuta distinta dalla sentenza che dichiara la cessazione della materia del contendere derivante dalla rinuncia all'azione da parte dell'attore (come nel caso di specie); infatti, come precisato dalla Giurisprudenza di legittimità, la rinuncia all'azione - a differenza della rinuncia agli atti del giudizio che, per diventare operativa, necessita dell'accettazione della controparte nei modi prescritti dalla legge - preclude ogni attività giurisdizionale indipendentemente dall'accettazione dell'altra parte perché, estinguendo l'azione stessa, ha l'efficacia di un rigetto nel merito della domanda e fa, quindi, venire meno l'interesse delle controparti alla prosecuzione del giudizio per ottenere una pronuncia negativa sull'azione proposta dall'attore, in quanto gli effetti conseguenti a tale rinuncia sono in tutto identici a quelli che produrrebbe una pronuncia di rigetto alla quale il convenuto potrebbe aspirare, determinando così l'irrilevanza dell'accettazione della rinuncia (Cass. Civ., Sez. Lav., 13/03/1999, n. 2268).

- Ebbene, non avendo tutte le parti raggiunto un accordo sulle spese, vanno compensate le stesse tra l'attore ed il Condominio convenuto, avendo quest'ultimo aderito alla compensazione, mentre, avendo i convenuti Ra.Ma. e Co.Ma. richiesto espressamente la condanna dell'attore alle spese di lite, a tal fine va valutata la fondatezza della domanda attorea, in applicazione del principio della soccombenza virtuale, in base ad una ricognizione della normale probabilità di accoglimento della pretesa di parte su criteri di verosimiglianza o su indagine sommaria di delibazione del merito; con l'ulteriore precisazione che la delibazione in ordine alle spese può condurre non soltanto alla condanna del soccombente, bensì anche ad una compensazione, parziale o totale, purché ricorrano i presupposti di legge come richiesti dall'art. 92 c.p.c. 2° comma.

- Ciò premesso, questo Giudice ritiene non fondata la domanda proposta dal Pe.Ra.; infatti, dalla documentazione allegata e dalla prospettazione delle parti in relazione alla tipologia degli interventi eseguiti, questi ultimi devono ritenersi consentiti in quanto rientranti nella tipologia ammessa dall'art. 1102 c.c., norma applicabile anche al Condominio in virtù del richiamo di cui all'art. 1139 c.c..

Confermando, infatti, l'ordinanza del 23/03/2011, la fattispecie in esame deve essere ricondotta alla norma richiamata e non all'art. 1120 c.c. 1° comma, in quanto "la norma di cui all'articolo 1120 cod. civ., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'articolo 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune." (in tal senso, tra le tante, Cass. Civ., Sez. II, Sentenza 21/12/2010, n. 25872); in merito poi al pari uso va rilevato anche che "la nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica, solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto." (Cass. civ. Sez. II Sent., 28/08/2020, n. 18038).

Proprio in tal senso va intesa la delibera impugnata, consistente in un riconoscimento dell'assemblea di assenza di un concorrente interesse della compagine condominiale rispetto a quello rappresentato dai convenuti sulla parte di edificio interessata, tenuto altresì conto dell'impegno economico esclusivo assunto dagli stessi.

- Altrettanto infondato è poi il richiamo di parte attrice al 2 comma dell'art. 1120 c.c. in quanto, dalla documentazione allegata, non appaiono sussistere, a causa dei lavori eseguiti, pericoli alla sicurezza e stabilità del fabbricato in relazione alle caratteristiche strutturali dello stesso (edificio verosimilmente, per quanto rilevabile dalle foto prodotte, con strutture portanti in cemento armato e non con muri portanti), trattandosi di un semplice spostamento della porta d'ingresso del locale appartenente ai condomini convenuti, poi, adibita a vetrina; né l'attore ha allegato prove contrarie sulla consistenza strutturale dell'edificio ed eventuali pregiudizi verificatisi, onere probatorio sullo stesso ricadente ex art. 2967 c.c. e nemmeno integrabile con una consulenza puramente esplorativa, notoriamente vietata (tra le tante Cass. Civ., Sez. VI, Ordinanza 22/12/2016 n. 26839).

In merito, poi, al decoro architettonico che, secondo parte attrice, risulterebbe violato, anch'esso non pare intaccato dall'intervento eseguito; infatti, oltre ad essere confermato ciò dalle foto prodotte, va rilevato che "il decoro architettonico, inteso dalla giurisprudenza di questa corte ormai consolidata, quale estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia (v. sentt. 8731/98; 16098/03), va valutato, ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2, con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità ..... e NON rispetto all'impatto con l'ambiente circostante .....che l'alterazione del decoro deve essere apprezzabile, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità dei condomini e del singolo condomino ..... che l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere; "(Cass. civ. Sez. II, Sent., 25-01-2010, n. 1286); tutti pregiudizi che, dall'esame della documentazione in atti, non appaiono ricorrere.

Fatte tali premesse, al caso di specie non possono ritenersi applicabili i commi 1 e 2 dell'art. 1120 c.c., risultandone inesistenti i presupposti, dovendo, invece, ritenersi applicabile alla fattispecie le previsioni di cui all'art. 1102 c.c., ciò determinando la piena validità della delibera impugnata.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

- Per quanto riguarda, poi, l'eccepita carenza dei presupposti soggettivi dei sigg. Ra./Co. per l'applicabilità dell'art. 1102 c.c., ritenuti dall'attore privi del diritto di comproprietà sulle parti comuni, circostanza ricondotta dall'attore all'assenza di attribuzione di millesimi ai locali esterni tra cui anche quello dei convenuti, tale eccezione non può essere accolta; infatti la Suprema Corte a Sezioni Unite (Sentenza 09/08/2010 n. 18477), nell'ambito della possibilità di revisione delle tabelle millesimali da parte dell'assemblea (ante riforma del 2012) definisce la natura delle tabelle nel senso che non accertano nessun diritto di proprietà, dal momento che risulta desumibile da altri atti pubblici di maggior forza, quali gli atti pubblici di acquisto delle proprietà esclusive, ovvero dalla legge, quale l'art. 1117 c.c., che definisce per presunzione (salvo previsione espressa contraria nell'atto di acquisto) le parti comuni, tra cui i muri perimetrali dell'edificio, assumendo, quindi, le tabelle solo natura ricognitiva al fine di determinare un parametro circa l'obbligo contributivo del singolo condomino in relazione alle spese comuni proporzionato alla natura e consistenza del bene di proprietà esclusiva.

- Tanto ritenuto, a seguito della valutazione prognostica negativa della fondatezza della domanda attorea, effettuata ai soli fini della liquidazione delle spese, in applicazione del principio della soccombenza virtuale, come richiesto dai convenuti Ra.Ma. e Co.Ma., le stesse vanno compensate interamente tra l'attore ed il convenuto Condominio, avendo le parti raggiunto un accordo in tal senso, mentre vanno poste a carico di parte attrice quelle sostenute dai convenuti Ra.Ma. e Co.Ma., da liquidarsi, in favore di questi ultimi, tenuto conto dei parametri di cui al D.M. 55/2014, calcolandole sulla base degli importi per scaglione di riferimento (valore interventi eseguiti) ed in relazione alle fasi processuali effettivamente svolte (studio, introduzione, trattazione e decisione del giudizio), nonché alla non complessità delle questioni trattate (art. 4, comma 4, D.M. 55/2014); nulla, invece, per le spese in relazione al chiamato in causa, in mancanza di attività difensiva della parte.

P.Q.M.

Il Tribunale di Potenza, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al numero di R.G. 239/2011, disattesa e/o assorbita ogni ulteriore domanda ed eccezione, così provvede:

1) DICHIARA la contumacia del Sig. Ia.Ca.;

2) DICHIARA cessata la materia del contendere;

3) COMPENSA interamente le spese di giudizio tra l'attore Sig. Pe.Ra. ed il convenuto Condominio "(...) n. 3";

4) CONDANNA l'attore Sig. Pe.Ra. alla rifusione delle spese del presente giudizio in favore dei convenuti Sigg. Ra.Ma. e Co.Ma. che liquida in complessivi Euro 2.511,23, di cui Euro 11,23 per spese vive documentate, ed Euro 2.500,00 per compensi, oltre spese generali forfettarie nella misura del 15% sui compensi, I.V.A. e Cassa Avvocati nelle rispettive misure di legge, se dovuti.

5) NULLA per le spese di giudizio tra l'attore Sig. Pe.Ra. ed il convenuto chiamato in causa Sig. Ia.Ca..

Così deciso in Potenza il 23 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 25 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 marzo 2021

Massima redazionale

Condominio - Cosa comune - Uso - Modifica - Legittimità - Limiti

In tema di condominio negli edifici, la nozione di pari uso della cosa comune non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica, solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

red240111 - Il Sole 24 Ore S.p.A. - Gruppo 24ORE RIPRODUZIONE RISERVATA