

Tribunale | Roma | Sezione 6 | Civile | Sentenza | 26 luglio 2021 | n. 12907

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 luglio 2021

Integrale

Parti comuni - Comproprietà - Innovazioni

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE SESTA CIVILE

Il Tribunale ordinario di Roma - VI Sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 21055 del Ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2018

tra

CONDOMINIO EDILIZIO VIA (...), 51, 00168 in Roma (P.I. e C.F. (...)) in persona del Suo Amministratore e Legale rapp.te pro-tempore la Soc. Amministrazioni Condominiali (...) s.r.l., in persona del Suo Legale rapp.te pro tempore, Sig.ra Ra.Da. (...), corrente in Via (...), 00168 Roma ed elettivamente dom.to in Via (...), presso e nello studio dell'Avvocato Ro.Ca. dalla quale è rappresentato e difeso giusta delega in atti attore

CONTRO

(...) S.r.l. unipersonale (CF (...) P:Iva (...)) in persona ex lege, con sede legale in Roma, Via (...) n. 51 elettivamente domiciliata in Roma, Via (...) presso lo studio degli Avv.ti Fr.Ma. e Gi.Ma. che la rappresentano in virtù di mandato in atti Convenuto

FATTO E DIRITTO

Con citazione ritualmente notificata il Condominio di Roma, Via (...) n. 51 conveniva dinanzi all'intestato Tribunale la (...) S.r.l. per sentir dichiarare la nullità della "SCRITTURA PRIVATA" del 27.4.2010 con la quale l'amministratore del condominio aveva concesso il godimento del lastrico solare del fabbricato condominiale alla convenuta, per carenza di legittimazione attiva dell'amministratore all'epoca sottoscrittore e per la mancata registrazione dell'atto. Chiedeva il Condominio, conseguentemente, dichiarare la società occupante sine titulo con condanna al rilascio e al pagamento della indennità di occupazione oltre al risarcimento dei danni; in via subordinata, dichiarare che il rapporto, essendo privo di durata aveva quella annuale ex art. 1574 c.c. con cessazione al 20.4.2018 e condannare la società convenuta al rilascio; dichiarare, in ogni caso la nullità ed illegittimità della occupazione e detenzione del lastrico-terrazzo solare dello stabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1102 I co. c.c. e per l'effetto dichiarare tenuta e condannare la Soc. (...) s.r.l. alla rimozione delle attrezzature ed installazioni dalla stessa poste in essere. Premetteva parte attrice che la società, per l'esercizio della propria attività imprenditoriale aveva installato macchinari ed antenne paraboliche sul lastrico condominiale occupandolo ed impedendone l'utilizzo agli altri condòmini; che in data 27.4.2010 l'amministratore all'epoca in carica aveva concesso alla (...) "in via definitiva il godimento e l'affitto del lastricato solare in Via (...) 51 dietro un corrispettivo forfettario di Euro 1.000,000 annui";

che la scrittura era stata stipulata dall'amministratore senza alcun mandato assembleare; non era registrata, mancava della indicazione della durata e comunque, in applicazione dell'art. 1574 c.c., aveva al più durata annuale e scadeva il 26.4.2018

Si costituiva la società che contestava il ricamo all'art. 1102 c.c. giacché la installazione da parte della (...) - anch'essa condomina in quanto proprietaria di due appartamenti nello stabile - era avvenuta non già sui terrazzi condominiali ma sulla porzione di lastrico solare non normalmente accessibile, in mancanza di scale o passaggi, e quindi non utilizzabile da altri condomini; che il lastrico era di circa 80 mq e solo circa 6 mq erano occupati dalla (...) che invocava l'art. 21 Cost. e l'art. 209 del decreto legislativo 1.8.2003 n. 259 secondo il quale i proprietari di immobili non possono opporsi alla installazione sulla loro proprietà di antenne appartenenti agli abitanti dell'immobile stesso destinate alla ricezione dei servizi di radiodiffusione per la funzione di radio amatoriali; che la scrittura privata del 27.4.2010 costituiva di fatto una transazione con la quale il condominio concedeva l'uso dietro pagamento di un modico corrispettivo e in occasione della quale la (...) aveva anche provveduto ad eseguire opere di sistemazione e bonifica delle antenne degli altri condomini e che era stata l'assemblea in data 12.1.2010 a proporre l'accordo; che la scrittura era regolarmente registrata in data 25.6.2010 al n. 8861 e costituiva una transazione non già una locazione. In difetto di richieste istruttorie ammissibili, la causa veniva decisa con sentenza non definitiva n. 16984 del 6.9.2019 con la quale questo tribunale dichiarava la nullità della "SCRITTURA PRIVATA" del 27.4.2010, rimettendo il procedimento sul ruolo per la verifica, a mezzo CTU, della entità delle installazioni, tipologia di apparecchiature ed estensione della occupazione e all'esito, nuovamente trattenuta in decisione, all'udienza del 13.4.21 con concessione alle parti dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di replica.

La domanda del Condominio è risultata infondata e va respinta.

L'occupazione dello spazio condominiale, infatti, pacificamente avvenuto ad opera della convenuta, nonché condomina, (...) s.r.l., non può considerarsi illegittimo o abusivo ai sensi dell'art. 1102, I co. c.c..

Come già chiarito nella sentenza non definitiva n. 16984/19 di questo Tribunale, l'uso dei beni comuni ad opera del singolo condomino è subordinato, a mente del predetto art. 1102 C.c., a due fondamentali limitazioni: il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini. A rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, così che anche l'alterazione della cosa comune, determinata non soltanto dal mutamento della funzione ma anche dal suo scadimento in uno stato deteriorato, ricade sotto il divieto stabilito dall'articolo 1102 del Codice civile.

Deve invece ritenersi legittima l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini. È altresì legittimo l'uso più intenso della cosa purché non sia in ogni caso alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine sempre avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno.

Dall'articolo 1102 C.c. si evince il criterio per cui l'uso della cosa comune avviene di regola - finché ciò sia possibile e ragionevole - in maniera promiscua, di modo che ciascun partecipante abbia il diritto di utilizzare il bene come può e non già in qualunque modo voglia, dato il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione d'uso e dalla pari facoltà di godimento spettante agli altri comunisti: il limite concernente il divieto di alterare la destinazione, da intendersi come quella specifica funzione che la cosa ha avuto sin dal suo inizio ovvero che i condomini le hanno impressa con la pratica, va inteso nel senso di impedire che il singolo condomino modifichi l'utilità che gli altri partecipanti al condominio hanno diritto di ricavare dal bene comune e comunque impedire che il valore oggettivamente apprezzabile del bene subisca una trasformazione. Non è pertanto consentito alterare la destinazione per iniziativa del singolo condomino in quanto la modifica impedisca agli altri condomini di continuare a godere delle cose secondo il loro diritto.

Il divieto di alterare la destinazione del bene condominiale, posto dall'articolo 1102 C.c., deve essere letto anche in relazione alla disciplina di cui al successivo articolo 1120 C.c., laddove preclude al condomino qualsiasi intervento che determini alterazione dell'entità sostanziale del bene comune, mutandone la destinazione di fatto e di diritto, ovvero eccedendone il limite della conservazione o dell'ordinaria utilizzazione e del normale godimento: ciò si collega anche con la possibilità concessa al singolo condomino di apportare al bene comune, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento. Le modificazioni della cosa comune o di sue parti eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare diretto ad un migliore e più intenso godimento del bene stesso costituiscono una esplicazione del diritto di comproprietà ex articolo 1102 C.c. qualora non implicino alterazione della consistenza e della destinazione del bene e non pregiudichino i diritti d'uso e di godimento degli altri condomini: diversamente si risolvono in una innovazione ai sensi dell'articolo 1120 C.c., che, in quanto tale, può essere disposta dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. Restano, comunque, sempre vietate, ex art. 1120 Comma terzo, C.c., così come modulato dalla riforma, le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterano il decoro architettonico o che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Questi i limiti entro cui è consentito al singolo condomino l'uso più intenso della cosa comune: spetta al condominio od ai singoli condomini che vogliano contrastare le modificazioni delle parti comuni conseguenziali all'uso più intenso che qualcuno voglia di volta in volta perseguire dimostrare in concreto l'esistenza di un elemento ostativo rientrante tra quelli menzionati nell'ultimo comma dell'articolo 1120 C.c. o nell'articolo 1102 C.c. o tra quelli specifici previsti nel regolamento di condominio.

Nel caso in esame il CTU incaricato ha radicalmente escluso il superamento dei citati limiti concludendo come segue: "... dal punto di vista tecnico, non è in radice precluso ad altri condomini un analogo e paritetico utilizzo della cosa comune. Risulta, infatti, che:

- la copertura del torrino (a parte i limiti congeniti più volte citati) è raggiungibile a partire dal piano sottostante poiché non sono presenti sbarramenti o altre opere che ne impediscono l'accesso;
- le apparecchiature di proprietà della Società (...) complessivamente presenti occupano meno del venti per cento dell'intera superficie in questione, lasciando libera un'area di quasi settanta metri quadrati;
- conseguentemente è utilizzabile la superficie minima per ogni singolo condomino, calcolata secondo il principio di equità derivante dalla suddivisione in parti uguali dell'area della copertura;
- la superficie libera utilizzabile consente l'installazione degli impianti tecnologici di uso corrente a servizio delle unità immobiliari di tipo residenziale, mentre possibili limitazioni all'impiego dei pannelli di solare termico o fotovoltaico, comunque valutabili solo ed esclusivamente in presenza del caso specifico che si dovesse presentare in futuro, possono essere eliminate modificando l'ubicazione degli impianti esistenti senza mutarne la natura, l'entità e la consistenza".

Dalle verifiche del CTU è emerso, conclusivamente, che non sia in radice precluso ad altri condomini un analogo e periteticco utilizzo.

Le osservazioni di parte attrice finalizzate a valorizzare le osservazioni del CTU nella parte in cui si prospetta che la eventuale installazione di "pannelli fotovoltaici o pannelli di solare termico" potrebbe essere pregiudicata perché la "particolare ubicazione delle apparecchiature della (...) potrebbe determinare, in tal caso, una limitazione nell'uso della superficie ancora disponibile poiché sarebbe generalmente inidonea la porzione retrostante orientata a nord" palesa la mancanza di un attuale interesse ad agire del Condominio giacché, per ripetere le parole del CTU "ogni valutazione in merito non può svolgersi a priori e senza riferirsi al caso concreto che potenzialmente potrebbe verificarsi in futuro".

Per quanto sopra complessivamente esposto la domanda del Condominio va respinta. Le spese di lite, avuto riguardo all'esito complessivo del giudizio vanno compensate tra le parti e quelle di CTU poste al 50% tra Condominio, da una parte e convenuto dall'altra.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, sez. VI civile, in persona del giudice dott.ssa Roberta Nardone, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio di Via (...) di Roma nei confronti (...) S.r.l., così provvede: rigetta la domanda;

dichiara le spese di lite compensate tra le parti e pone le spese di CTU al 50% tra Condominio, da una parte e convenuto dall'altra.

Così deciso in Roma il 23 luglio 2021.

Depositata in Cancelleria il 26 luglio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 luglio 2021

Massima redazionale

Parti comuni - Comproprietà - Innovazioni

Le modifiche della cosa comune o di sue parti eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare diretto ad in migliore e più intenso godimento del bene stesso costituiscono una esplicazione del diritto di comproprietà ex articolo 1102 C.c. quando non implicano alterazione della consistenza e della destinazione del bene e non pregiudichino i diritti d'uso e di godimento degli altri condomini, in caso contrario si ha una innovazione ai sensi dell'articolo 1120 C.c., che, in quanto tale, può essere disposta dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. Restano, comunque, sempre vietate, ex art. 1120 Comma terzo c.c. le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterano il decoro architettonico o che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.