

Con atto di citazione ritualmente notificato, B, conveniva in giudizio il Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, esponendo: di essere proprietaria di un unità immobiliare localizzata all'ultimo piano dell'edificio.....; che, nel febbraio 2016, l'assemblea del condominio aveva deliberato il rifacimento del lastrico solare;

che, approfittando della rimozione della copertura del lastrico e della presenza in loco delle maestranze dell'impresa incaricata G.B.srl, aveva chiesto di poter installare una condotta dell'acqua a servizio della propria porzione di terrazzo; di aver fatto presente che detta canalina avrebbe avuto un ingombro limitato e sarebbe stata apposta sulla facciata nord; che, per l'intervento in questione era stata preventivata la spesa di € 500,00; che, inopinatamente, l'impresa appaltatrice delle opere di manutenzione straordinaria, dopo che l'attrice aveva acquistato il materiale necessario per l'intervento programmato, aveva comunicato che non avrebbe provveduto all'installazione del rubinetto, come già concordato, in quanto l'amministratore aveva fatto presente che era necessario il benessere dell'assemblea condominiale; di aver, altresì, fatto presente la necessità di intervenire con urgenza, prima della posa delle piastrelle sul pavimento del lastrico; che l'assemblea del condominio, convocata per la seduta straordinaria del 30\10\17, aveva espresso voto contrario all'intervento. Tanto premesso, B rassegnava le conclusioni di cui in epigrafe chiedendo che venisse accertata la nullità e/o annullabilità e/o comunque illegittimità della delibera assembleare del 30/10/2017 adottata dal Condominio .....ed inoltre che fosse accertato il diritto della Sig.ra B di eseguire l'intervento richiesto e la conseguente responsabilità del Condominio convenuto in ordine ai maggiori costi per l'esecuzione dei lavori in ragione del diniego espresso dal convenuto. Si costituiva il condominio convenuto contestando, nel merito, la domanda di parte attrice e chiedendone la reiezione. In particolare il condominio eccepeva la piena legittimità della delibera, che aveva negato all'attrice il permesso di realizzare l'intervento richiesto dall'attrice, sul duplice rilievo che da un lato la posa della canalina avrebbe costituito una nuova servitù a carico del condominio ed, in ogni caso, osservando che la compagine del condominio non aveva in realtà opposto un fermo rifiuto all'intervento, come dedotto da parte attrice, limitandosi prima di autorizzare l'intervento a chiedere all'attrice di fornire chiarimenti sulle modalità e sulle caratteristiche tecniche dell'intervento, onde scongiurare problematiche infiltrative. Parte convenuta contestava, altresì, la fondatezza della domanda di risarcimento del danno, sul rilievo che la stessa non risultava provata né nell'an né nel quantum. Il condominio rassegnava così le conclusioni di cui in epigrafe, chiedendo l'integrale rigetto delle domande attoree. Successivamente venivano concessi alle parti i termini ex art 183 VI comma cpc e, con ordinanza del 18\04\19, ammesse in parte le prove orali dedotte da parte attrice. Esaurita l'istruttoria la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 11\06\2021, celebrata in modalità cartolare, i difensori delle parti precisavano le conclusioni come in epigrafe ed il Giudice tratteneva la causa in decisione su dette conclusioni, assegnando alle parti i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e di note di replica. La domanda di parte attrice è fondata e meritevole di accoglimento, nei limiti e per i motivi di cui in appresso. Più specificamente, in ordine alla domanda di parte attrice di declaratoria di nullità e/o annullabilità della delibera assunta in data 30\10\17 dall'assemblea del condominio devono farsi le osservazioni di cui in appresso. Secondo l'assunto di parte attrice, la delibera impugnata con la quale l'assemblea del condominio ha negato all'attrice l'autorizzazione alla posa sul prospetto nord dell'edificio di una canalina di condotta dell'acqua a servizio della propria porzione di terrazzo è illegittima in quanto vieta al condomino un legittimo utilizzo della parte comune costituita dal suddetto prospetto dell'edificio.

In proposito deve rilevarsi che l'art 1102 c.c. dettato in materia di comunione ma applicabile stante il richiamo operato dall'art 1139 c.c. in ambito condominiale recita "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento

della cosa.”. La norma in questione enuclea quindi due limiti all’uso del bene comune da parte del comunista\condomino. La giurisprudenza di legittimità ha, in proposito, precisato che la nozione di pari uso «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» (Cass. Civ., sez. II, 30 maggio 2003, n. 8808). La Suprema Corte ha altresì avuto modo di precisare che “Essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione, 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, dal momento 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. sez. II, sentenza 03/08/2012, n. 14107). E che «Il disposto dell’art. 1102 cod. civ. è nel senso che ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un’utilità - più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purché non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso. A tal fine il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni del caso, sempre sul presupposto che l’utilità, che in contrasto con la specifica destinazione della medesima (Cass. 12310/11) o, a maggior ragione, che essa non perda la sua normale ed originaria destinazione (Cass. 1062/11)». Dal quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale come sopra illustrato consegue che la realizzazione di un’opera come quella oggetto della presente controversia deve ritenersi consentita al singolo condomino, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti al condominio, atteso che la stessa non integra mutamento della destinazione d’uso del bene comune né si appalesa idonea ad impedire l’eventuale pari uso da parte degli altri condomini...

Omissis

Alla luce delle considerazioni che precedono, la delibera impugnata si appalesa illegittima per violazione dell’art 1102 nella parte in cui ha negato l’autorizzazione alla condomina all’esecuzione dell’intervento consistente nella posa in opera di una canalina di adduzione dell’acqua dalla propria unità immobiliare alla porzione di terrazzo di sua proprietà e pertanto deve essere dichiarata nulla alla luce dell’autorevole pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione che hanno osservato che “In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell’assemblea condominiale privedegli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all’ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell’assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all’oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell’assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell’assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all’oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l’annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall’art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.” ( Cass. Civ. sez. unite n °4806\05) Per quanto concerne la domanda di risarcimento del danno azionata da parte attrice devono farsi le osservazioni di cui in appresso.

Omissis

...nella specie deve osservarsi che dalle prove espletate ed in particolare dalla deposizione resa dal teste G, della cui attendibilità non vi è ragione di dubitare, atteso che lo stesso non risulta legato da particolari vincoli ad alcuna delle parti, è risultato che l'intervento in assenza di ponteggi ha un costo indicativo di € 1700,00 mentre se lo stesso fosse stato eseguito in presenza dei ponteggi durante l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria aventi ad oggetto il rifacimento della copertura dell'edificio avrebbe avuto, all'incirca, un costo di € 500,00. Alla luce delle considerazioni che precedono, pare equo alla scrivente accogliere la domanda risarcitoria dell'attrice, liquidando equitativamente la stessa, ai sensi e per gli effetti di cui all' art 1126 c.c, l'importo di € 1000,00, oltre rivalutazione ed interessi dal dovuto al saldo.

Le spese di lite seguono la soccombenza e pertanto gravano sul condominio convenuto e sono liquidate in dispositivo secondo i parametri di cui al DM 10\3\14 parzialmente ridotti, attesa la non particolare complessità della controversia. Si dà atto che la presente sentenza è stata redatta alla luce della riforma dell'art 132 c.p.c e dell'art 2 delle disposizioni transitorie di cui alla legge 69\2009 entrata in vigore in data 4\07\2009. P.Q.M. Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza: dichiara la nullità della delibera del 30\10\17; dichiara tenuto e conseguentemente condanna il Condominio, in persona dell'amministratore pro tempore, a rimborsare a B a titolo di risarcimento del danno e per le ragioni di cui in parte motiva, la somma di € 1000,00, oltre rivalutazione ed interessi dal dovuto al saldo; dichiara tenuto e conseguentemente condanna il Condominio...., in persona dell'amministratore pro tempore, a rimborsare a B le spese di lire che liquida in € 6336,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettario al 15%, Iva e Cpa nella misura e con le modalità di legge con distrazione in favore del difensore che si dichiara antistatario.  
Genova, 25 ottobre 2021