REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE D'APPELLO DI BARI

Terza Sezione Civile

La Corte d'appello, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti Magistrati:

dott. Presidente
dott. Consigliere
avv. Giudice Ausiliario Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **1544/2019** promossa da:

(y) con il patrocinio dell'avv., e del1'avv. elettivamente domiciliati in a , presso i difensori,

Appellanti

contro

CONDOMINIO (C.F.), con il patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato in. presso il difensore,

Appellato

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso a seguito di trattazione scritta ai sensi dell'art. 83, settimo comma, lett. h, del DL. n. 18 del 17.3.2020, convertito con Legge n. 27 del 24.4.2020. come da note depositate telematicamente dai difensori.

1e32821993f0c0e6 ab4 1c39d
E Serial#: 21a0908bc896edf6
ATA PER M LO
MA
Firma t.o0a

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con sentenza numero 3276/2019 del 27.08.2019, pubblicata il giorno successivo il Tribunale di Bari, definitivamente pronunziandosi sulla domanda proposta da x y z e j nei confronti del condominio di via X n. 24 X , con atto di citazione notificato il 19.06.2015, rigettava la domanda e condannava, in solido gli attori al pagamento delle spese processuali.

Con atto di citazione notificato il 7.10.2019 proponevano appello x y z e j chiedendo che, in riforma dell'impugnata sentenza la Corte dichiari nulle o comunque annullabili e quindi renda inefficaci le deliberazioni assembleari assunte dal condominio in data 28.03.2015 ed in data 29.05.2015. relativamente alla realizzazione del c.d. vano tecnico nel portone comune. insieme a tutta la documentazione relativa e a ogni altra deliberazione presupposta e consequenziale; - per l'effetto, dichiari tenuto e condanni il condominio n. , in persona del suo amministratore, a pagare agli attori le spese ed i compensi del giudizio di primo, grado, oltre spese forfettarie, contributo previdenziale ed i.v.a.; condanni altresì il condominio appellato a pagare in favore degli appellanti le spese ed i compensi del grado di appello, oltre spese forfettarie, contributo previdenziale e i.v.a.: condanni infine l'appellato a rimborsare agli appellanti tutte le somme versate e da versarsi in forza dell'impugnata sentenza. con i relativi interessi di mora cx art. 1284 comma 4 c.c. dalle date dei pagamenti.

Con comparsa di costituzione e risposta del 15.1.2020, depositata il giorno successivo, si costituiva il condominio appellato, chiedendo di rigettare perché destituito di fondamento giuridico e fattuale l'appello, con condanna di parte appellante alle spese e competenze professionali difensive del doppio grado, oltre accessori.

Sulle conclusioni come innanzi precisate, la causa è stata riservata in decisione ai sensi dell'art. 190 c.p.e., con i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

L'appello è, ad avviso della Corte fondato e deve essere accolto, con le conseguenze in materia di spese.

Le delibere oggetto di impugnazione avevano ad oggetto la realizzazione nell'androne condominiale del condominio appellante, composto da sette unità immobiliari, di un vano tecnico, di forma rettangolare, delle dimensioni di metri 0,80 x m. 10,50 in cui poter allocare sei impianti di autoclave ed altrettanti serbatoi al servizio ciascuno di altrettante unità immobiliari, essendo la settima già servita da analogo impianto, allocato altrove.

All'adozione di tale delibera si sono opposti i proprietari di due delle unità immobiliari ricomprese nel condominio, chiedendo dichiararsi la nullità delle delibere adottate ovvero il loro annullamento.

Ritiene la Corte che, contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale, l'opera che con le delibere il condominio intendeva realizzare costituisca innovazione e non un atto di maggiore e più intensa utilizzazione della cosa comune. Il vano tecnico previsto occupa quasi un terzo della superficie dell'androne, restringendolo considerevolmente quanto alla sua larghezza, che da metri 2,55 diventerebbe di soli metri 1,75. E' più che evidente che ciò altera, nella materia e nella forma, il vano androne, riducendolo a poco più di un corridoio.

Tale considerevole restringimento non può non avere riflessi sull'utilizzo del bene comune, ad esempio in caso di trasposto di mobilio ed altri oggetti ingombranti. Anche in occasione di particolari avvenimenti (quali ad esempio matrimoni, funerali ecc.) la modesta larghezza dell'accesso avrebbe effetti negativi sull'utilizzo de1l'androne.

Occorre poi tener conto del fatto che detta innovazione sottrae parte della cosa comune all'utilizzo di tutti i condomini per porla al servizio di singole unità immobiliari in quanto gli impianti idrici di cui le stesse sono dotati sono in godimento esclusivo così come lo sarebbero le pompe ed i serbatoi e i relativi impianti allocati nel vano tecnico.

La Suprema Corte ha avuto modo di stabilire che "In tema di condominio, il rispetto del principio generale di cui all'art. 1102 cod. civ. e delle regole conseguentemente dettate dall'art. 1120 cod. civ, in materia di innovazioni, impone al giudice, nel caso in cui parti del bene comune siano di fatto, destinate ad uso e comodità esclusiva di singoli condomini, un'indagine diretta all'accertamento della duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione, e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perderebbe la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi dei partecipanti. (In applicazione di tale principio, e precisato che la funzione del cortile comune consiste non solo nel fornire aria e luce agl'immobili circostanti, ma anche nel consentire un'agevole ed indifferenziata praticabilità delle singole unità immobiliari, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata, la quale, omettendo il predetto accertamento, aveva escluso che costituisse un'innovazione vietata l'installazione da pane di alcuni condomini di serbatoi idrici sul servizio esclusivo dei rispettivi appartamenti, in considerazione delle ridotte dimensioni dei manufatti che non comportavano, inoltre, un'alterazione de1 decoro architettonico del fabbricato " (Cass. n. 137.52 del 14.05.2006),

Il principio è stato successivamente ribadito dal Supremo Collegio affermando che "Al singolo condomino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell'edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziai, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi. (Cass. n. 1062/2011) ed ancora: "In tema di condominio negli edifici, il disposto dell'art. 1102 cod. civ., secondo cui 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, presuppone però che l'utilità, che il condomino intenda ricavare dall'uso della parte comune, non sia in contrasto con la specifica destinazione della medesima. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva escluso la liceità della collocazione, da parte di un condomino, di scivoli permanenti sopra un marciapiede per permettere l'accesso di autovetture al locale ad uso negozio di sua proprietà, dal medesimo utilizzato come box auto, cosi immutando la destinazione del marciapiede, avente per sua natura come funzione tipica quella di consentire il sicuro transito dei pedoni).(Cass. n. 12310/2011)

Nel nostro caso il vano tecnico immuta la destinazione di parte consistente dell'androne che ha la funzione tipica di consentire un comodo accesso alle unità immobiliari ricomprese nel condominio, limitandolo e rendendolo meno agevole.

Le delibere quindi, per poter essere valide, andavano approvate all'unanimità e non a maggioranza. Stante il dissenso di due dei sette condomini, le stesse devono essere dichiarate nulle. (Cass. n. 7459 del 14.04.2015)

L'appello va quindi accolto.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. n. 55/2014, cosi come recentemente modificato dal D.M.N. 37/2018, con applicazione dello scaglione da Euro 5.201,00 ad Euro 26.000,00 e compensi medi per le fasi di studio, introduttiva ìstruttòtia e decisionale per il primo grado e di studio, introduttiva e decisionale per il presente grado.

La Corte d'Appello definitivamente pronunciando sull'appello proposto da x , y z e j con atto di citazione notificato il 7.10.2019 nei confronti di condominio di via X n. 24 a x , avverso la sentenza n. 3276/2019 del Tribunale di Bari ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) Accoglie l'appello e, per l'effetto, annulla le delibere assembleari adottate dal condominio di via il 28.03.2015 ed il 29.05.2015 in quanto nulle;
2) Condanna il Condominio di , in persona dell'amministratore pro tempore, in favore degli appellanti al pagamento delle spese di lite del doppio grado di giudizio che liquida, quanto al primo in per spese, in per compensi, oltre r.s.g., iva e c.a. p. come per legge, e quanto al secondo, in per spese e per compensi, oltre r.s.g., iva e c. a. p. come per legge;
3) Condanna il Condominio di in persona dell'amministratore pro tempore, in favore degli appellanti, alla restituzione delle somme versate in esecuzione della sentenza di primo grado, oltre interessi legali dalle date dei singoli versamenti al saldo.

Così deciso in Bari nella camera di consiglio del1a terza sezione civile, in data 23.11.2021.

Il Presidente

Il Giudice Ausiliario Relatore