

Anno 2022

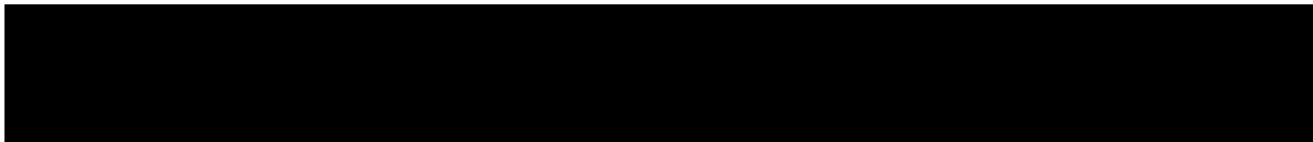


**TRIBUNALE DI SALERNO**

**– PRIMA SEZIONE CIVILE –**

**REPUBBLICA ITALIANA**

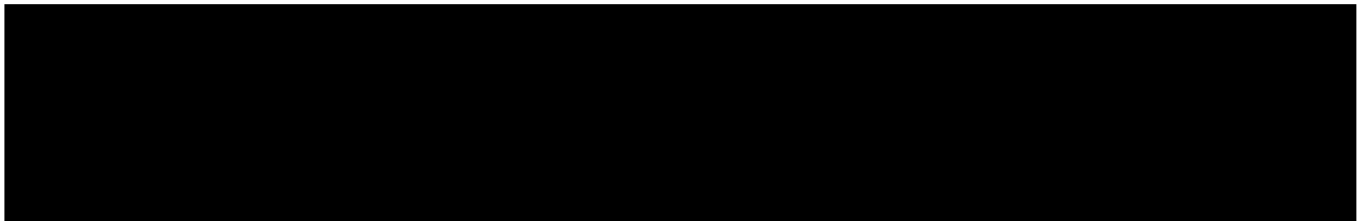
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**



**SENTENZA**

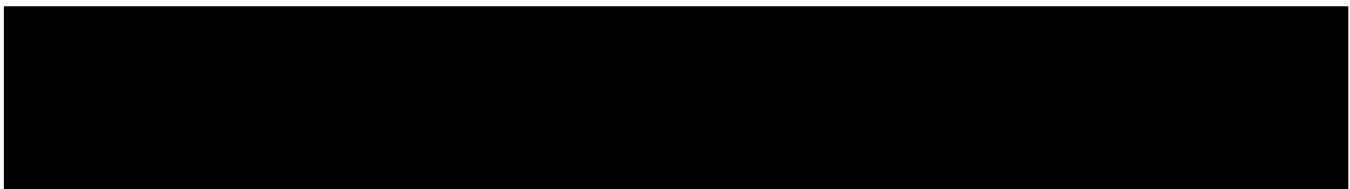
nella causa civile iscritta in primo grado al n. 10499/2017 R.G.

**TRA**



– attore –

**CONTRO**



– convenuto –



Conclusioni: come da verbale di udienza del 5 marzo 2021, in questa sede da intendersi integralmente richiamato e trascritto.

### RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si premette che la presente motivazione viene redatta in forma sintetica, in conformità alla riforma degli artt. 132 cod. proc. civ./118 Disp. Attuaz. cod. proc. civ. di cui alla legge n. 69/2009, direttamente applicabile alla fattispecie.

Con atto di citazione notificato in data 28 novembre 2017, [REDACTED] deduceva: a) di essere comproprietario di un immobile ubicato nel Condominio di [REDACTED] Salerno; b) che il Condomino [REDACTED], proprietario di un immobile nello stesso fabbricato, apponeva una tubazione di scarico fecale sulla parete nord della facciata condominiale; c) che all'assemblea del 25-26 settembre 2016 il condomino [REDACTED], peraltro anche amministratore del Condominio di [REDACTED] di Salerno, sottoponeva al condominio la ratifica della tubazione realizzata che non era autorizzata per mancanza del quorum deliberativo; d) che, nonostante reiterate richieste da parte dell'attore, il condomino [REDACTED] non solo non curava di sottoporre nuovamente all'assemblea la ratifica dell'opera realizzata, ma realizzava addirittura un manufatto di copertura della tubazione in assenza di autorizzazione condominiale; e) che tale stabile occupazione della parete condominiale ledeva il decoro architettonico comportando altresì 'impossibilità di utilizzo delle parti comuni dell'edificio agli altri condomini, oltre a porsi in contrasto con l'art. 6 del regolamento condominiale a mente del quale era fatto divieto ai condomini di intraprendere nessuna opera che modifichi l'architettura esterna del fabbricato e delle parti comuni e che comunque pregiudichino i diritti degli altri condomini.

Conseguentemente conveniva dinanzi al Tribunale di Salerno [REDACTED] per sentirlo condannare, previo riconoscimento dell'illegittimità delle opere realizzata, alla rimozione della



stessa ed al ripristino dello stato dei luoghi nonché al risarcimento del danno quantificato in € 26.000,00.

Ritualmente instaurato il contraddittorio, provvedeva a costituirsi il convenuto [REDACTED] contrastando l'avversa domanda della quale chiedeva il rigetto con ogni conseguenza in merito alle spese di giudizio.

Concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, cod. proc. civ., ammessa ed espletata consulenza tecnica d'ufficio, all'udienza del 5 marzo 2021 la causa era trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cod. proc. civ. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

L'attore ha allegato che la tubazione di scarico fecale privata su parti comuni dell'edificio in assenza di autorizzazione contrasterebbe con il disposto dell'art. 1102 cod. civ. siccome lesiva dei suoi diritti e del sue facoltà, così come di quella degli altri condomini, nonché del decoro architettonico dell'edificio ove è ubicato l'immobile.

L'allegazione è infondata.

Deve preliminarmente distinguersi fra innovazioni vietate, che consistono in alterazioni di parti dell'edificio rendendole inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, di cui all'art. 1120 cod. civ., le quali non corrispondono ad ogni tipo di modificazione, ma solo a quelle che comportino trasformazioni incidenti sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originale funzione e destinazione, richiedendo conseguentemente, ai fini dell'approvazione, la maggioranza qualificata in sede di assemblea. Diverso è invero il regime delle modificazioni innovative che non abbiano tale rilevanza, come quelle cui si riferisce l'art. 1102 cod. civ., che si inquadrano nelle facoltà del condominio in ordine alla migliore più comoda e razionale utilizzazione della cosa,



facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ. (cfr. Cass. Civ. 18052/2012).

Giova premettere che più volte la giurisprudenza, anche di legittimità, ha affermato la liceità dell'utilizzazione dei muri comuni da parte del singolo condomino per installarvi tubature per lo scarico di acque o per il passaggio del gas nonché sfiatatoi per evitare il ristagno di odori, a norma del combinato disposto degli artt. 1102 e 1139 cod. civ. (cfr., ex plurimis, Cass. Civ., 9 luglio 1973 n. 1975; Cass. Civ., 3 aprile 1968 n. 1026; Cass. 29 dicembre 1970 n. 2780; Cass. Civ., n. 1162/1999 e Tribunale di Genova 24/9/2010).

L'art. 1102 cod. civ. – pacificamente applicabile al condominio in forza del rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ. – riconosce a ciascun condomino la facoltà di far uso della cosa comune anche apportando ad essa delle modifiche per il miglior godimento “purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto”. In particolare, il muro condominiale, accanto alla funzione primaria e fondamentale di sostegno dello stabile, ha anche quella accessoria di inclusione di impianti a servizio di singole unità immobiliari, appoggio di tubi, fili, condutture, targhe, insegne e quant'altro, per cui la sua utilizzazione è da ritenersi senz'altro legittima, rientrando nel normale uso e nella abituale destinazione della cosa comune (cfr. Cass. Civ., n. 1162/1999; Cass. Civ., n. 1499/1998). A ciò si aggiunga che i muri dell'edificio condominiale sono comuni pro indiviso per tutta la loro estensione e ciascun condomino può legittimamente servirsi nel suo interesse del muro comune sia nella parte corrispondente al piano di sua proprietà, sia nella parte corrispondente al piano di altri.

Fermo restando il diritto di ciascun condomino di utilizzare il muro perimetrale esterno, trova in ogni caso applicazione il principio secondo cui le opere eseguite non devono arrecare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato né possono alterarne il decoro architettonico.

Chiarita l'applicabilità al caso in esame del disposto di cui all'art. 1102 cod. civ., con esclusione del richiamo all'art. 1120 cod. civ., pure operato dall'attore, deve preliminarmente rilevarsi come



l'installazione della tubazione di scarico fecale sul muro perimetrale condominiale non abbia, nella fattispecie, sicuramente alterato la sua destinazione di chiusura e protezione dello stabile.

L'installazione della tubazione di scarico fecale nemmeno impedisce al [REDACTED] in particolare il "pari uso", inteso questo non come uso "identico" e "contemporaneo" (cfr. Cass. Civ., Sez. Seconda, 9 novembre 1998, n. 11268; Cass. Civ., Sez. Seconda, 14 luglio 2011, n. 15523) perché se così fosse interpretato si impedirebbe in concreto a ciascun condomino di far un uso particolare o a proprio esclusivo vantaggio del bene comune, vanificando sostanzialmente la previsione dell'art. 1102 cod. civ. con una interpretazione "abrogante" della stessa norma. Ed invero, nella fattispecie, l'installazione della tubazione di scarico non impedisce al [REDACTED] di far uso del muro perimetrale avendo detta tubazione dimensioni tali da lasciare a disposizione degli altri gran parte della parete perimetrale. Ciò si evince, del resto, dalle stesse doglianze attoree, atteso che l'istante, pur lamentando la violazione dell'art. 1102 cod. civ., omette di indicare in che cosa consista il pari uso che gli verrebbe impedito dall'installazione della tubazione di scarico.

L'attore ha altresì allegato che la tubazione di scarico fecale altererebbe il decoro architettonico dell'edificio.

Anche tale eccezione è infondata.

Giova preliminarmente rilevare che per decoro architettonico deve intendersi, in generale, l'omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, ossia l'armonia estetica dell'edificio (concetto costantemente ribadito dalla Cassazione, come, ex multis, in sent. n. 1286/2010 e analogamente ord. n. 17350/2016) che può ritenersi pregiudicato non da qualsiasi innovazione, ma soltanto da quelle idonee ad interromperne la linea armonica delle strutture che conferiscono al fabbricato una propria identità (cfr. Cass Civ., 24645/2011).



Ciò posto, nella fattispecie, il Ctu, alle cui conclusioni si ritiene di aderire apparendo adeguatamente motivate ed immuni da vizi logici, ha escluso la sussistenza di danni al decoro ed all'estetica del fabbricato sia in relazione alla messa in opera delle tubazioni esterne di raccordo alla fecale condominiale che per quanto concerne i cassonetti in cartongesso a copertura delle stesse, essendo gli stessi ben rifiniti ed omologati alle travi e modanatura della facciata, difficilmente distinguibili e comunque non in contrasto con la lettura unitaria ed articolata della facciata.

L'ausiliare ha altresì escluso il pericolo di pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato consistendo le opere eseguite in manufatti leggeri e stante la loro semplice sovrapposizione alla muratura esistente (cfr. ctu pagg. 10/11).

Le conclusioni cui è pervenuto il Ctu consentono altresì di escludere la sussumibilità della fattispecie nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del regolamento condominiale, pure prospettata da parte attrice.

Ed invero, prescindendo dal rilievo (tardivo) da parte del convenuto dell'omessa approvazione del regolamento condominiale in questione (circostanza, peraltro, segnalata anche dal Ctu), deve rilevarsi come il citato articolo 6 recitando testualmente "I condomini non potranno intraprendere nessuna opera che modifichi l'architettura esterna del fabbricato e delle parti comuni e che comunque riescano di pregiudizio agli altri condomini", non possa trovare applicazione nella fattispecie nella quale non ricorre né una modifica dell'architettura esterna e del decoro del fabbricato (espressamente escluse dall'ausiliare) né conseguenze pregiudizievoli in danno degli altri condomini dovendosi escludere l'impedimento del "pari uso" del muro perimetrale da parte di questi ultimi.

Deve dunque ritenersi legittimo, nella fattispecie, l'utilizzo da parte del convenuto del muro condominiale per l'installazione delle tubature a servizio del proprio appartamento con esclusione dell'obbligo di richiedere preventivamente permessi o delibere autorizzative da parte dell'assemblea dei condomini (avendo peraltro lo stesso provveduto a darne comunicazione alla



compagine condominiale nell'assemblea del 25-26 settembre 2016 e non necessitando, alla luce della giurisprudenza richiamata, di alcuna ratifica da parte dell'assemblea, pure richiesta dal convenuto, e sulla quale non si formava il deliberato per mancato raggiungimento del quorum) atteso che l'apposizione delle stesse non altera la destinazione della parte in comune né impedisce agli altri condòmini il diritto di farne parimenti uso (ai sensi dell'art. 1102 cod. civ.).

La domanda deve essere conseguentemente rigettata.

In ragione della soccombenza le spese di Ctu (già liquidate in corso di giudizio ed ivi poste provvisoriamente a carico delle parti solidalmente) vengono poste a carico dell'attore, con conseguente obbligo di rimborso nei confronti di parte convenuta per le somme anticipate al Ctu.

Il regolamento delle spese processuali segue il principio di soccombenza, di cui all'art. 91, comma 1, cod. proc. civ., con condanna della parte attrice al rimborso delle spese e degli onorari di difesa in favore del procuratore costituito di parte convenuta, stante l'espressa dichiarazione di anticipo, nella misura liquidata d'ufficio, in assenza di notula, giusta il valore della controversia così come accertato e l'attività difensiva svolta, con riferimento ai parametri previsti dal dm 55/2014 (scaglione di riferimento da € 5.201,00 ad € 26.000,00).

#### **P.Q.M.**

il Tribunale di Salerno – prima sezione civile – in persona del Got in funzione di Giudice unico, Avv. Ornella Mannino, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 10499/2017 R.G. – uditi i procuratori delle parti, ogni altra istanza, difesa, eccezione e deduzione assorbita o disattesa, così provvede:

- 1) rigetta la domanda formulata da parte attrice;
- 2) condanna parte attrice al pagamento in favore del convenuto delle spese di giudizio liquidate in complessivi € 2.738,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso forfettario



ex art. 2 Decreto 10 marzo 2014, n. 55, Iva e Cpa come per legge, con attribuzione in favore del procuratore antistatario;

- 3) pone a definitivo carico dell'attore le spese relative alla disposta ctu, nella misura già liquidata in atti, con conseguente obbligo di rimborso nei confronti di parte convenuta per le somme anticipate al Ctu.

Così deciso in Salerno, lì 16 aprile 2022

Il Got

Avv. Ornella Mannino

