

TRIBUNALE ORDINARIO di MATERA 28 aprile 2022

Giudice Dr. Giuseppe Disabato – C.M. (avv. D. Maffei) c. D' I., D' M.T., D' B (avv. R. Cataldo)

La domanda riconvenzionale formulata tardivamente non può essere valutata se la parte resistente si costituisce il giorno precedente a quello fissato per la prima udienza, essendo maturate le preclusioni di cui all'articolo 166 e 702 bis c.p.c.

In tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini.

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale 640/2021, promossa da: C. M., con l'Avv. M. D. contro D' I., D' M.T., D' B., con l'Avv. R. C. PARTE RESISTENTE -

Il Giudice Dr. Giuseppe Disabato rilevato che la causa, fissata per l'odierna udienza del 19/04/2022, è stata trattata con le modalità indicate nell'articolo 83 del D.L. n. 18/2020, come modificato, da ultimo, dall'articolo 16 del D.L. n. 228/2021, nella parte in cui dispone la trattazione scritta delle udienze civili che non richiedono la presenza di soggetti diversi dai difensori delle parti, per cui deve provvedersi sulle istanze formulate dalle parti; visti gli atti e lette le note depositate ai sensi della citata lettera h), ha emesso

la seguente ORDINANZA

“LA DOMANDA” - Parte ricorrente si duole dell'apertura, posta in essere dai resistenti senza alcuna autorizzazione, di un varco di collegamento tra l'appartamento di proprietà di D' M.T., ubicato al piano primo del palazzo condominiale di Piazza U., Pisticci, e quello di proprietà dei resistenti D'A. (defunto), D' B., D'O. I. e D'O. M. T., quest'ultima anche usufruttuaria, posto sempre al primo piano dell'adiacente palazzo condominio di Via M. P, Pisticci.

Richiama parte ricorrente, tra le altre, Cass. Civ. Sez. II Sent., 6.2.2009, n. 3035, secondo cui “*In tema di condominio negli edifici, l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l'appartamento del condomino con altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale, poiché in questo caso il collegamento tra unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni e struttura del fabbricato; in quest'ultima ipotesi, peraltro, affinché il comportamento illecito del condomino determini un danno risarcibile, occorre la prova di un concreto pregiudizio economico, la cui verifica, in assenza di un'effettiva dimostrazione, può ritenersi solo possibile o probabile*” e chiede che, accertata l'illiceità dell'apertura di detto varco, ne sia ordinata la chiusura.

“LA COSTITUZIONE DEI RESISTENTI” - Questi ultimi contestano la proprietà dell’immobile condominiale in capo alla ricorrente. Deducono che il varco in questione è sempre esistito e, in particolare, all’epoca dell’acquisto dell’immobile con accesso da piazza U. I da parte di D’ MT, avvenuto in data 29.06.1994, detto varco era già presente. Chiedono, quindi, il rigetto della domanda e, in subordine, che sia accertato l’acquisto per usucapione della servitù di passaggio controversa.

“LA TARDIVITÀ DELLA DOMANDA RICONVENZIONALE PROPOSTA” - Tale domanda è stata formulata tardivamente, in quanto parte resistente si è costituita in data 22.11.2021, il giorno precedente a quello fissato per la prima udienza per cui, essendo maturate le preclusioni di cui all’articolo 166 e 702 bis c.p.c., in ordine a detta domanda nessuna statuizione dev’essere adottata.

“LE CONCLUSIONI DEL CTU SUL VARCO PER CUI È CAUSA” - Dalla relazione del consulente nominato nel corso del giudizio (le cui conclusioni questo giudice ritiene di condividere senza riserva alcuna, essendo esenti da vizi logici o di metodo, e non rendono necessaria una esposizione analitica delle ragioni del convincimento dello scrivente che, in linea con quanto ritenuto da Cass. Civ., sez. II, ord., 17.4.2019, n. 10747, ritiene sufficiente rinviare per una più compiuta disamina tecnica alla relazione del consulente d’ufficio, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta e da considerare parte integrante del presente provvedimento) è emerso che con il varco in questione “è stato realizzato un collegamento diretto tra l’appartamento sito in Via MP, 16 e l’appartamento facente parte di altro condominio adiacente con ingresso da Piazza U.”, pertanto tale varco mette in collegamento due unità abitative ubicate in diversi stabili condominiali e, per fare ciò, attraversa i muri condominiali di entrambi gli edifici, attraversamento non autorizzato che costituisce un uso non consentito della cosa comune, come ritenuto dalla giurisprudenza sopra richiamata (orientamento confermato, da ultimo, anche da Cass. Civ. Sez. VI - 2 Ord., 25.2.2020, n. 5060, secondo cui “In tema di uso della cosa comune, è illegittima l’apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell’edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini”).

La domanda deve quindi ritenersi fondata e, conseguentemente, dev’essere ordinata ai convenuti la chiusura del citato varco.

In applicazione del principio della soccombenza, e non ricorrendo giusti motivi per disporre la compensazione, va disposta la condanna della parte soccombente al pagamento delle spese di giudizio sostenute dalla controparte, spese che, tenuto conto del valore della causa (indeterminabile, di complessità bassa) e dell’impegno in concreto profuso dal difensore della parte vittoriosa, sono liquidate in € 810,00 per la fase di studio, € 574,00 per la fase introduttiva, € 1.204,00 per la fase di trattazione ed istruttoria ed € 1.384,00 per la fase decisionale, oltre accessori di legge e spese vive, ponendo definitivamente a carico della stessa parte soccombente il pagamento delle spese di CTU.

P.Q.M.

ordina ai resistenti di chiudere il varco che mette in collegamento gli appartamenti ubicati entrambi al piano primo, il primo nel palazzo condominiale di P. U, Pisticci e ed il secondo nell’adiacente palazzo condominio di Via M. Pagano n. 16, Pisticci, appartamenti e varco meglio descritti nella relazione del CTU Arch. LB G, depositata su PCT il 21.3.2022.

Rigetta la domanda riconvenzionale e condanna i resistenti, in solido, al pagamento delle spese di giudizio sostenute dalla ricorrente, che liquida in € 446,20 per spese ed € 3.972,00 per compensi professionali, oltre 15% per spese generali, I.V.A. e C.A.P. come per legge, ponendo definitivamente a carico delle stesse parti ricorrenti, in solido, il pagamento delle spese di CTU.

Omissis