Corte d'Appello | Taranto | **Civile** | **Sentenza** | 17 dicembre 2021 | **n. 433**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 17 settembre 2021

Integrale

Condominio - Diritto del singolo condomino all'uso della cosa comune - Facoltà di apportarvi le modifiche necessarie al miglior godimento della cosa comune - Spese necessarie per il godimento della cosa comune

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Lecce sede distaccata di Taranto, sezione civile, nelle persone dei magistrati

1) dott. Pietro Genoviva Presidente

2) dott. Francesco Ottaviano Consigliere

3) dott. Michele Campanale Cons. relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 296/2019 R.G. di appello avverso la sentenza n. 1753/2019 del Tribunale di Taranto pubblicata il 26.06.2019

tra

(...), domiciliata in Martina Franca (TA) presso l'avv. Ca.Vi. dal quale è rappresentata e difesa unitamente agli avv.ti Gi.Ca. e Va.Vi.;

appellante

e

CONDOMINIO dello stabile sito in Taranto alla Via (...) n. 11, in persona dell'amministratore p.t., domiciliato in Taranto presso l'avv. Ar.Sa. dal quale è rappresentato e difeso;

appellato

All'udienza del 21.05.2021 la causa veniva riservata in decisione sulle conclusioni delle parti come da verbale d'udienza a cui si rinvia.

IN FATTO E IN DIRITTO

Premesso che è proprietaria di un'unità immobiliare posta all'ottavo e al nono piano dello stabile sito in Taranto alla Via (...) n. 11 acquistata per atto del notaio (...) del 29.12.2011, che in occasione della ristrutturazione dell'unità immobiliare ai tre vecchi impianti idrici preesistenti è stato sostituito un nuovo unico impianto idrico servito da una montante che trae origine dal punto d'attacco ai serbatori di accumulo comuni posti sul terrazzo, che l a acqua dai serbatoi suddetti arriva alle singole utenze per effetto della gravità, che a causa della distanza di soli 5 o 6 metri tra i serbatoi comuni e l'unità immobiliare della (...) la (bassa) pressione idrostatica dell'acqua nel punto di consegna (contatore) non è sufficiente all'approvvigionamento idrico della sua unità immobiliare, che il consulente d'ufficio incaricato nel procedimento ex art. 700 c.p.c. instaurato nei confronti del condominio per la installazione a carico dei condòmini di una pompa con pressostato necessaria a dar pressione alla fornitura idrica della ricorrente ha confermato la situazione su descritta e la necessità di installare la pompa con pressostato, con ricorso ex art. 702bis c.p.c. (...) ha convenuto in giudizio

dinanzi al Tribunale di Taranto il condominio suddetto per sentirlo condannare ad installare la pompa con pressostato alla montante idrica che serve la sua unità immobiliare, insistendo nella domanda in tal senso avanzata nel ricorso ex art. 700 c.p.c. e già ivi oggetto di rigetto. Costituitosi il condominio convenuto contestando la domanda avversa e deducendo tra l'altro che potrebbe essere stata la stessa (...) ad eliminare - durante la ristrutturazione - l'impianto di autoclave al servizio della sua unità immobiliare e che dunque spetta alla stessa ripristinarlo, con la sentenza appellata il tribunale ha rigettato la domanda. Con atto di citazione notificato il 26.07.2019 la (...) ha proposto appello. Si è costituito il condominio contestandone l'ammissibilità e la fondatezza.

Premesso brevemente in rito che - al contrario di quanto dedotto dal condominio - l'appello è ammissibile in quanto rispettoso dell'art. 342 c.p.c., contenendo l'indicazione della parte della sentenza oggetto di censura (quella in cui il giudice di primo grado non ha riconosciuto l'obbligo del condominio di rendere fruibile alla (...) l'impianto idrico comune con l'installazione dell'autoclave a spese di tutti i condomini) e le circostanze da cui deriverebbe la violazione di legge (l'errata valutazione degli elementi di prova e - nello specifico - degli accertamenti peritali compiuti nel procedimento cautelare), premesso altresì che non vi è alcuna acquiescenza della (...) alla sentenza, neppure parziale, in quanto deducendo lo obbligo del condominio di rendere a lei fruibile l'impianto idrico condominiale ha contestato implicitamente che siano a suo carico ex art. 1102 c.c. - articolo posto dal tribunale a fondamento della sua pronuncia - le spese per renderlo fruibile, si rileva che con il primo motivo di appello la (...) allega il difetto di motivazione e la erronea valutazione degli elementi di prova (la consulenza tecnica d'ufficio espletata nel procedimento cautelare e acquisita nel giudizio introdotto con ricorso ex art. 702bis c.p.c.) in cui sarebbe incorso il tribunale per aver ritenuto il condominio non obbligato a rendere a lei fruibile l'impianto idrico comune, nonostante il consulente d'ufficio abbia accertato che lo stesso non fornisce a tutti i condomini - e nello specifico alla (...) - un pari servizio. Il motivo di appello non è condivisibile.

È pacifico tra le parti e accertato dal consulente d'ufficio incaricato nel procedimento cautelare, alla cui relazione prodotta da entrambe le parti (v. fascicoli di parte) si rinvia, che l'unità immobiliare della (...) è collegata ad una montante di proprietà comune (ma al servizio esclusivo dell'unità immobiliare della (...)) che si diparte dai serbatoi condominiali di accumulo posti sul solaio del torrino del vano scale. È stato altresì accertato dal consulente che il sistema di approvvigionamento idrico è "a caduta" fondandosi sulla pressione idrostatica dell'acqua accumulata nei serbatori condominiali e che la pressione al punto di consegna (contatore) alla proprietà della (...) non è sufficiente al suo approvvigionamento idrico. La (...), dopo aver avanzato analoga domanda rigettata in sede cautelare, ha chiesto la condanna del condominio al rifacimento dello impianto idrico comune e - nello specifico - ad installare una pompa con pressostato sulla dorsale al servizio del suo appartamento della (...) (v. conclusioni del ricorso ex art. 702bis c.p.c.) onde produrre la pressione idrica necessaria al suo approvvigionamento, fondando la domanda sul suo diritto a godere del bene comune, cioè dello impianto idrico comune.

Il tribunale, escluso che l'installazione della pompa con pressostato all'impianto idrico comune costituisca un'innovazione e ritenuto che la stessa sia solo un accorgimento per trarre "l'utilità del singolo nell'uso della cosa comune", ha rigettato la domanda essendo a suo dire a carico della (...) l'installazione della pompa, ai sensi dello art. 1102 c.c. La motivazione addotta dal tribunale, peraltro molto succinta, non è condivisibile in diritto.

L'art. 1102 c.c. riconosce al singolo condomino il diritto all'uso della cosa comune e anche la facoltà di apportavi le modifiche necessarie al miglior godimento della cosa comune. Ma quest'ultima è una facoltà e non un obbligo e, soprattutto, non esclude l'obbligo del condominio di rendere fruibile il bene comune a tutti i condomini. Tanto si evince dall'art. 1123 c. I c.c. a norma del quale "le spese necessarie .... per il godimento delle parti comuni dell'edificio ... sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno". Applicando tale disposizione all'impianto idrico comune e intendendosi per godimento delle parti comuni il godimento da parte di tutti i condomini dovendosi il godimento delle cose comuni essere assicurato a "ciascuno dei condomini" (v. art. 1130 n. 2 c.c.), il condominio dovrebbe sostenere le spese necessarie a garantire a tutti i condomini, anche alla (...), di usufruire dello impianto idrico comune.

Tuttavia, emerge dalle prove assunte nel procedimento cautelare (v. verbali prodotti dal condominio) e dalla documentazione prodotta che l'impianto idrico comune era idoneo all'approvvigionamento dell'unità immobiliare della (...) e che sia stata proprio lei, durante la ristrutturazione del suo appartamento, a far eliminare la autoclave che dava pressione all'acqua.

Nell'atto di vendita per notaio (...) del 29.09.1962, relativo all'immobile oggi della (...) e prodotto in copia dal condominio (v. fascicolo di parte convenuta), si dava atto della presenza dell'impianto idrico al servizio dell'appartamento. La circostanza induce a ritenere dunque che l'unità immobiliare usufruisse dell'impianto comune di approvvigionamento idrico. L'informatore (...), sentito nel procedimento cautelare all'udienza del 18.09.2014 (v. verbale d'udienza prodotto in copia dal condominio), ha riferito di aver abitato nell'unità immobiliare oggi della (...) dal maggio 1997 al maggio 2009 quale locatario e che l'allora proprietario, tale (...), ha fatto installare a sue spese un'autoclave al servizio esclusivo dell'appartamento. Orbene, tale autoclave, pur essendo stata installata dal (...) a sue spese e in area di sua pertinenza, in quanto collegata all'impianto idrico condominiale e funzionale all'approvvigionamento di acqua dall'impianto idrico condominiale a cui l'utenza era collegata, deve ritenersi che fosse ormai divenuta parte integrante dell'impianto idrico condominiale, fosse cioè una modificazione della cosa comune (in tal senso, per l'installazione di autoclave ad opera del singolo condomino, Cass. civ. sez. II 11.02.1998 n. 1389) ed in quanto tale ormai parte dell'impianto condominiale in virtù di unione, ai sensi dell'art. 939 c. I c.c., non essendo più separabile dall'impianto comune senza nocumento (perdita di funzionalità) dello stesso. Considerato che l'unità immobiliare sin dal 1962 era dotata di impianto idrico, che questo ha funzionato sicuramente per tutta la

locazione del Giuliano e fino al 2009 come riferito dall'informatore (...), che l'appartamento è stato poco dopo (nel dicembre 2011) acquistato dalla (...) e che costei (per sua ammissione) ha proceduto al rifacimento dell'intero impianto idrico dell'unità immobiliare, si ha ragione di ritenere, in ragione degli elementi indiziari testé elencati, che sia stata la stessa (...), come allegato dal condominio sia nella comparsa di risposta di primo grado (v. alla pag.12) che in quella di secondo grado (v. alla pag. 16), a far eliminare l'autoclave che dava pressione all'acqua e che (si ribadisce) era divenuta parte integrante dell'impianto idrico condominiale. Consegue che era ed è onere della (...) provvedere al ripristino della funzionalità dell'impianto idrico comune mediante l'installazione di autoclave (avente funzione analoga a quella da lei fatta rimuovere) sulla dorsale comune a cui è collegato il suo impianto idrico individuale.

Non può in sostanza la condomina (...) pretendere dal condominio il ripristino dell'impianto idrico condominiale che lei stessa ha reso non funzionale all'approvvigionamento idrico della sua unità immobiliare, ma è suo obbligo ripristinarlo, a titolo risarcitorio, non potendo ai sensi dell'art. 1122 c.c., quale condomina, eseguire opere (il rifacimento dell'impianto idrico dell'appartamento) nella sua proprietà individuale recando danno al bene comune, nel caso in esame mediante la rimozione dell'autoclave suddetta parte dello impianto idrico condominiale.

Con il secondo motivo di appello la (...) lamenta che il tribunale non abbia disposto la compensazione delle spese di lite di primo grado, solo perché non avrebbe accettato la proposta transattiva del condominio.

Il motivo di appello non è condivisibile.

Posto che la regolamentazione delle spese di lite segue il criterio della soccombenza (art. 91 c.p.c.) e che la scelta di compensare le spese di lite ha natura discrezionale potendo il giudice limitarsi ad applicare il principio di soccombenza senza dover motivare sulla mancata compensazione delle spese di lite, la mancata compensazione delle spese di lite non può essere oggetto di censura con l'appello (in tal senso ex multis Cass. civ. sez. VI 26.11.2020 n. 26912, Cass. civ. sez. VI 26.04.2019 n. 11329). Il tribunale, inoltre, ha fatto riferimento alla "resistenza" della parte alle proposte transattive del condominio solo per la liquidazione delle spese di lite, non per motivare l'applicazione della regola della soccombenza ed escludere la compensazione delle spese di lite. Resta assorbita ogni altra questione.

Le spese di lite di appello, liquidate secondo i parametri minimi di cui al D.M. 10.03.2014 n. 55 per la non complessità delle questioni trattate, seguono la soccombenza.

Al rigetto dell'appello nel merito consegue comunque l'obbligo della appellante di versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, ai sensi dell'art. 13 c.1 quater D.P.R. 30.05.2002 n. 115.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Lecce sede distaccata di Taranto, sezione civile, pronunciando definitivamente sull' appello avverso la sentenza n. 1753/2019 del Tribunale di Taranto proposto da (...) nei confronti del condominio dello stabile di Via (...) n. 11 in Taranto con atto di citazione notificato il 26.07.2019, così provvede:

1) rigetta l'appello;

2) condanna (...) a rimborsare al condominio dello stabile di Via (...) n. 11 in Taranto le spese di appello liquidate in Euro 3.307,50 per compensi professionali, oltre rimborso spese forfettarie (15%), CAP ed IVA come per legge. Sussistono i presupposti affinché l'appellante versi un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, ai sensi dell'art. 13 c. 1 quater D.P.R. 30.05.2002 n. 115.

Così deciso in Taranto il 17 settembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 17 dicembre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 17 settembre 2021

Massima redazionale

Condominio - Diritto del singolo condomino all'uso della cosa comune - Facoltà di apportarvi le modifiche necessarie al miglior godimento della cosa comune - Spese necessarie per il godimento della cosa comune

In materia condominiale ai sensi dell'art. 1102 c.c., al singolo condomino è riconosciuto il diritto all'uso della cosa comune e anche la facoltà di apportavi le modifiche necessarie al miglior godimento della cosa. Trattasi di una facoltà e non un obbligo che, soprattutto, non esclude l'obbligo del condominio di rendere fruibile il bene comune a tutti i condomini. A norma dell'art. 1123 comma 1 c.c., le spese necessarie per il godimento delle parti comuni dell'edificio sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. Applicando tale disposizione all'impianto idrico comune e intendendosi per godimento delle parti comuni il godimento da parte di tutti i condomini, grava sul condominio l'onere di sostenere le spese necessarie a garantire a tutti i condomini, di usufruire dell'impianto idrico comune.