

N. R.G. 210/2022



Tribunale Ordinario di Chieti
SEZIONE CIVILE
In nome del Popolo Italiano

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Gianluca Falco, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado, iscritta al n. r.g. **210/2022**, promossa da:

Parte_1 (C.F.: **C.F._1**), con il patrocinio dell'Avv. Maria Rita Salute e dell'Avv. Rossella Di Domizio, elettivamente domiciliato come in atti.

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F.: **P.IVA_1**), con il patrocinio dell'Avv. Matteo D'Aurizio, elettivamente domiciliato come in atti.

CONVENUTO

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale

CONCLUSIONI

All'udienza del 13.5.24, le parti hanno discusso e concluso come da relativo verbale di causa:

“Per l'attore, l'avv. Rossella Di Domizio, la quale si riporta ai propri scritti difensivi e deduzioni di udienza insistendo per l'integrale accoglimento delle conclusioni, di merito ed istruttorie, ivi

rassegnate, da intendersi in tale sede riportate e trascritte, con il favore delle spese. L'avv. Di Domizio dichiara di non accettare il contraddittorio su domande e/o eccezioni nuove eventualmente formulate da controparte e chiede, quindi, che la causa venga trattenuta a decisione con la concessione dei termini di cui all'art.190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica. Per il CP_1 convenuto, l'Avv. Matteo D'Aurizio, il quale precisa le conclusioni riportandosi a quelle rassegnate con la comparsa di costituzione e risposta e nelle memorie successive, chiedendone l'accoglimento con vittoria di spese e competenze di lite. Dichiara di non accettare il contraddittorio su domande ed eccezioni nuove”.

FATTO E QUESTIONI CONTROVERSE

1. Con atto di citazione del 10.5.22, Parte_1 – in qualità di condomino del fabbricato condominiale sito in Chieti, Via Scaraviglia n. 6 - ha convenuto in giudizio il citato CP_1, chiedendo al Tribunale di *“accertare e dichiarare nulla e/o comunque annullabile la delibera assembleare impugnata del 14 ottobre 2021 limitatamente alla parte in cui “ha ratificato l’autorizzazione in favore di Parte_2 per l’avvenuta installazione dei manufatti tipo tettoie, gazebo o similari, come attualmente esistenti, a servizio dei locali di proprietà di Controparte_2 ” (punto 9 lettera E della delibera).”*

A sostegno di tale domanda, l'attore ha dedotto – in sintesi per quanto d'interesse - che: con delibera del 4.10.21, adottata a maggioranza e con il voto contrario suo e di altro condomino, il CP_1 aveva concesso alla condomina Controparte_2 (proprietaria di un locale commerciale sito al piano terra dell'edificio condominiale e dalla stessa concesso in locazione alla Parte_3) la autorizzazione postuma alla installazione e conservazione, nella area scoperta di proprietà esclusiva della CP_2 (posta nelle immediate adiacenze di detto locale commerciale), di una struttura prefabbricata di circa 40 mq di superficie e di tre metri di altezza, munita di tetto e di pedana, da adibire a “gazebo” per la ristorazione esercitata nel predetto locale; tale manufatto risultava chiuso su tre lati ed ancorato alla adiacente facciata condominiale; esso, in quanto destinato alla utilità di una area di proprietà esclusiva della condomina, costituente una unità distinta rispetto all'edificio comune, veniva a costituire sia un uso indebito del muro perimetrale, sia una vera e propria servitù a carico del bene comune, per la cui costituzione sarebbe stato necessario il consenso di tutti i condomini, senza alcun

rilievo nei rapporti privatistici della autorizzazione rilasciata dal Comune di Chieti alla installazione di un simile manufatto.

2. Il **Controparte_1** – nel costituirsi in giudizio, con comparsa depositata il 10.5.22 - ha chiesto il rigetto delle avverse domande controdeducendo, in sintesi per quanto d’interesse: *“la inammissibilità per tardività dell’azione di impugnazione, essendo decorso il termine di 30 giorni, in quanto l’attore aveva proposto istanza di mediazione in data 12.11.2021, dunque 29 giorni dopo la deliberazione impugnata del 14.10.2021 - cui era presente personalmente- ed ha notificato l’atto di citazione il 7.2.2022, dunque 26 giorni dopo la conclusione del procedimento di mediazione del 12.1.2022 ciò, naturalmente, se l’azione quivi proposta sia relativa alla asserita annullabilità della delibera assembleare e se il Tribunale aderisca all’orientamento che ritiene che la proposizione della istanza di mediazione sia capace di sospendere e non di interrompere il decorso del termine decadenziale”*; nel merito, la legittimità della delibera di autorizzazione alla apposizione del manufatto in questione, posto che lo stesso – per caratteristiche strutturali e dimensionali – era facilmente rimovibile, non alterava l’uso della cosa comune, né impediva agli altri condomini di farne pari uso e – di conseguenza - si concretava nell’uso di parte dei muri perimetrali con modalità consentite dall’art. 1102 c.c.

3. La causa - articolatasi nelle fasi di trattazione e di istruttoria documentale – è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 13.5.2024 e – dopo lo scambio delle comparse e delle memorie di cui all’art. 190 c.p.c. – giunge alla odierna decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

4. L’impugnazione da parte del DESIDERIO della delibera assembleare oggetto di causa deve ritenersi ammissibile e fondata, per le ragioni di seguito esposte.

5. In primo luogo, deve essere rigettata l’eccezione di tardività della predetta impugnazione formulata dal **CP_1** .

Deve sul punto rilevarsi che la proposizione della domanda di mediazione produce gli effetti della domanda giudiziale sulla prescrizione, impedendo così la decadenza della relativa azione; effetto che deve considerarsi di tipo interruttivo e non meramente sospensivo sul termine di cui all’art. 1137 c.c.

La giurisprudenza di merito, in un caso analogo, ha ribadito che: *“In caso di impugnativa di delibera condominiale, la presentazione della domanda di mediazione produce gli effetti della domanda giudiziale sulla prescrizione ed impedisce dunque la decadenza. Ciò significa l'avvio della mediazione determina un effetto di tipo interruttivo e non meramente sospensivo, per cui il termine per impugnare la delibera, dopo il deposito del verbale negativo della mediazione, è, di nuovo e per intero, quello di trenta giorni previsto dall'art. 1137 comma 2 c.c.”* (Tribunale Busto Arsizio, sez. III, n. 244 del 18/02/2022).

Tale orientamento risulta, infatti, pacifico nello statuire che *“L'istanza determina un effetto di tipo interruttivo e non sospensivo, per cui il termine per impugnare, dopo il deposito del verbale negativo della mediazione è, di nuovo e per intero, quello di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c., comma 2* (v. Tribunale di Roma, sez. V, 25/05/2021, n. 9078; Tribunale di Milano, sentenza n. 13360/2016 pubbl. il 02/12/2016 RG n. 17984/2015; Tribunale di Monza, sentenza 65/2016 del 12/1/2016).

Nel caso in esame, l'istanza è stata presentata in data 12.11.2021 (cfr. doc. 7 del fascicolo di parte attrice), come risulta dallo stesso avviso di convocazione inviato da detto organismo. All'esito negativo del predetto procedimento, di cui al verbale di mediazione del 12.2.22 è seguita la proposizione della domanda giudiziale, di cui al presente giudizio, notificata 7.12.22.

Considerando, quindi, regolarmente prodottosi l'effetto interruttivo correlato alla proposizione dell'istanza di mediazione, deve assumersi che il **Parte_1** ha proposto tempestivamente l'impugnazione della delibera assembleare.

Inoltre, la delibera in questione – in quanto adottata non all'unanimità, bensì a maggioranza - deve ritenersi nulla (vd. *infra*) con conseguente inoperatività dei termini decadenziali di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7459 del 14/04/2015).

6. Passando all'esame del merito della impugnazione, deve essere rilevato come il manufatto controverso è costituito (come emergente dalle fotografie e dalla documentazione in atti) da una *“pergotenda, con struttura in alluminio, con tenda richiudibile ad impacchettamento, formata da un telaio fissato ad un sistema di traversi, carrelli e guide”* (cfr. la relazione tecnica del 30.12.19 dell'Arch. **Persona_1**). Essa ha una altezza di circa tre metri, presenta alla base una pedana in legno e staffe di ancoraggio sia alla facciata condominiale immediatamente adiacente alla pavimentazione ove la stessa è sita, sia a detta pavimentazione (cfr. le fotografie in atti; cfr. il punto 9.5 dell'ordine del giorno della assemblea condominiale del 14.10.21); risulta inoltre chiusa su tre lati da vetri.

6.1 Deve essere altresì osservato come l'intero manufatto (per una parte ancorato – come detto - alla adiacente facciata condominiale e in aderenza alla stessa) insiste su una area scoperta di pavimentazione (esterna all'edificio condominiale) di proprietà esclusiva di **Controparte_2**, posta nelle immediate adiacenze del summenzionato locale commerciale al piano terra.

Al riguardo, la appartenenza alla proprietà esclusiva di **Controparte_2** di detta area costituisce circostanza processualmente pacifica, in quanto: **a)** è stata dedotta dall'attore, sin dalla citazione; **b)** è stata riconosciuta espressamente dal **CP_1**, sin dalla comparsa di risposta; **c)** è stata riconosciuta espressamente dal **Controparte_3** nella autorizzazione in sanatoria, nella quale si è dato atto della “titolarità privata dell'area di intervento” e della conseguente inesistenza di una “occupazione del suolo pubblico” da parte del manufatto (cfr. il parere conforme del Dirigente del Settore Urbanistica del 26.3.20; **d)** è stata riconosciuta da **Controparte_2** (all'epoca minorenni) – per mezzo di sua madre **Parte_4** – nella autorizzazione alla propria conduttrice alla installazione, “nella area di proprietà”, della pergotenda (cfr. la autorizzazione scritta, in atti; **e)** è riconosciuta e qualificata come “corte di proprietà esclusiva” nel contratto di locazione ripassato in data 27.7.20 tra la **Parte_4** (quale esercente la patria potestà su **Controparte_2**) e la società **Parte_3** **f)** è stata dimostrata in corso di causa dall'attore, attraverso la produzione del contratto del 23.2.18, con il quale **Parte_5** donò a sua nipote **Controparte_2** il locale commerciale a piano terra dell'edificio condominiale “con annessa corte esterna esclusiva”.

Le parti in causa discorrono, al riguardo, soltanto in ordine alla sussistenza o meno, in detta area di proprietà esclusiva della **CP_2**, di una servitù di uso pubblico di passaggio, ma la questione – come si vedrà - è irrilevante ai fini del processo.

6.2 Inoltre, va osservato come il Comune di Chieti ha rilasciato alla società **Parte_3** (conduttrice del summenzionato locale commerciale, posto a piano terra del **CP_1**) la autorizzazione in sanatoria all'esecuzione di tale pergotenda, per la durata di 36 mesi (cfr. la autorizzazione comunale; cfr. il parere conforme del Dirigente del Settore Urbanistica).

7. Tanto rilevato in fatto, deve ritenersi che la autorizzazione data dal **CP_1**, soltanto a maggioranza, alla installazione e conservazione di detto manufatto è illegittima, come sostenuto dal **Parte_1**.

8. Giova sottolineare in diritto che, come osservato dalla consolidata giurisprudenza di legittimità (cfr. per tutte Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15024 del 14/06/2013, anche in motivazione), “i muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso, di cui costituiscono parte organica per tale funzione e destinazione, sicché possono essere utilizzati dal singolo condomino solo per il migliore godimento della parte del fabbricato di sua proprietà esclusiva, ma non possono essere usati, senza il consenso di tutti i comproprietari, per l'utilità di altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condomini e costituente un'unità distinta rispetto all'edificio comune, in quanto ciò comporterebbe la costituzione di una servitù, a carico di detto edificio, per la quale occorre il consenso di tutti i comproprietari. Pertanto il condomino (nella specie la CP_2 : ndr) che voglia appoggiare una costruzione - realizzata (come parimenti nella specie: ndr) su suolo contiguo di sua esclusiva proprietà e non del condominio - al muro comune di un edificio, di cui egli sia comproprietario, non può farlo senza il consenso degli altri condomini, non essendo applicabile a tale fattispecie il disposto dell'art. 884 c.c. che attribuisce al comproprietario il diritto di appoggiare le sue costruzioni al muro comune (tra le tante, Cass. 23 dicembre 1994 n. 11138; Cass. 26 marzo 1994 n. 2953; Cass. 10 ottobre 1979 n. 5261; Cass. 7 novembre 1978 n. 5095). In effetti, costituisce uso indebito della cosa comune l'appoggio praticato da un condomino sul muro perimetrale dell'edificio condominiale per realizzare locali di proprietà esclusiva, mettendoli in collegamento con altro suo immobile, in quanto siffatta opera viene ad alterare la destinazione del muro perimetrale, incidendo sulla relativa funzione di recingere l'edificio, e, inoltre, viene ad imporre il peso di una vera e propria servitù a favore di un bene di proprietà esclusiva rispetto ai beni comuni del CP_1 , per la cui legittima costituzione, vertendosi in tema di diritti reali immobiliari, è richiesta in forma scritta, a pena di nullità, la manifestazione del consenso di tutti i condomini. Infatti la dedotta esclusiva proprietà in capo al CP_1 del fondo sul quale sorgono i due manufatti rende questi manufatti estranei al fabbricato condominiale, sicché la infissione nella parete condominiale e l'inglobamento di parte del muro perimetrale nell'ambito dei manufatti determina l'asservimento dell'edificio condominiale a un fondo altrui, per essere stato escluso dal godimento degli altri condomini” (cfr. testualmente Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15024 del 14/06/2013, anche in motivazione).

Da quanto detto deriva altresì che, “quando, come nella specie, l'area confinante con il fabbricato condominiale su cui insista una tettoia lesiva del diritto di veduta di un condomino non sia di proprietà condominiale, ma sia di proprietà esclusiva del proprietario dell'unità condominiale del piano terra al

cui servizio la tettoia è posta, un problema di applicazione dell'articolo 1102 nemmeno - a ben vedere - si pone. In tal caso, infatti, non vi è alcun uso della cosa comune (salvo l'uso della muratura perimetrale del fabbricato per l'infissione delle travi che sorreggono la tettoia, la cui compatibilità con il disposto dell'articolo 1102 c.c. non è qui in discussione), giacché si tratta di una costruzione realizzata su proprietà individuale, lesiva del diritto di veduta di altra proprietà individuale; nello stesso senso - nella ipotesi, speculare a quella qui in esame, di apertura di una veduta in una unità immobiliare individuale prospiciente un'area cortilizia comune - si è infatti persuasivamente affermato che l'apertura di una veduta da una parete di proprietà individuale verso lo spazio comune rimane soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 905 c.c., finendo altrimenti per imporre di fatto una servitù a carico della cosa comune, senza che operi, al riguardo, il principio di cui all'art. 1102 c.c., in quanto i rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi sono disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue o asservite (Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 17216 del 18/08/2020; Cass. 26807/19).

Infatti, “il principio di cui all'art. 1102 c.c., non è applicabile ai rapporti tra proprietà individuali e beni comuni finitimi, che sono piuttosto disciplinati dalle norme che regolano i rapporti tra proprietà contigue od asservite” (Cass. Sez. 2, 04/07/2018, n. 17480; Cass. Sez. 2, 21/05/2008, n. 12989; Cass. Sez. 2, 20/06/2000, n. 8397; Cass. Sez. 2, 25/08/1994, n. 7511; Cass. Sez. 2, 28/05/1979, n. 3092).

9. Dalla considerazione dei superiori principi discende che, nella specie, la condomina **CP_2**, la quale voleva appoggiare il manufatto in questione - realizzato (come detto) su suolo contiguo di sua esclusiva proprietà e costituente un'unità distinta rispetto all'edificio comune - al muro comune di quest'ultimo, avrebbe dovuto ottenere il consenso di tutti gli altri condomini (peraltro, per il principio per cui “la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, a prescindere dal materiale usato e dalla possibilità che essa venga smontata, dovendosi comunque ritenere sempre possibile in rerum natura la rimozione di qualsiasi manufatto”, cfr., *ex plurimis*, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17208 del 24/06/2008: fella fattispecie la Corte ha escluso la legittimità dell'installazione e utilizzazione esclusiva, da parte di un condomino titolare di un esercizio commerciale, di fioriere, tavolini, sedie e di una struttura tubolare con annesso tendone; cfr. in senso conforme Cass.15.02.2001, n. 2228; Cass. 22.10.2007, n. 22086).

10. In conclusione, deve dichiararsi la nullità della delibera impugnata, per la parte relativa alla autorizzazione alla apposizione del manufatto.

11. La disciplina delle spese di lite, ivi comprese quelle della fase di mediazione (a cui parte convenuta, a differenza dell'attrice, non è comparsa), segue – *ex lege* – la soccombenza del CP_I, con liquidazione come da dispositivo, nei valori tabellari medi delle cause di valore indeterminato di complessità bassa (scaglione fino ad €. 26.000,00) ed in favore dei difensori della parte vittoriosa, dichiaratisi antistatari.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa di I grado iscritta al R.G. N. 210/22, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così decide:

DICHIARA

la nullità della delibera condominiale impugnata, nella parte afferente alla autorizzazione relativa al manufatto oggetto di causa.

CONDANNA

il convenuto al rimborso delle spese processuali sostenute dall'attore, spese che liquida - in favore dei difensori dello stesso, dichiaratisi antistatari - per la fase di mediazione in €. 441,00 per compensi ed €. 49,8 per esborsi, oltre accessori di legge e di T.P. e per il presente giudizio in €. 266,00 per esborsi, €. 4.237,00 per compensi, oltre il 15% per rimborso forfettario delle spese, oltre altri accessori di legge. Alla Cancelleria per quanto di sua competenza.

Chieti, 22.10.24

Il Giudice
Dott. Gianluca Falco