

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI ROMA - QUINTA SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del dott. Fabio De Palo,  
ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 15670 del ruolo generale per gli affari  
contenziosi del 2017, trattenuta in decisione all'udienza del 7.12.2021 e vertente tra  
C\*\*\*\*e DI O\*\*\*\*a P\*\*\*\*e ATTOR E  
con gli avv.ti P\*\*\*\*A F\*\*\*\*O e I\*\*\*\*o Brasca

E

CONDOMINIO DI VIA LE C\*\*\*\*U N. 104 IN ROMA CONVENUTO

con avv. P\*\*\*\*O

CONCLUSIONI: come da verbale del 7.12.2021.

MOTIVI DELLA DECISIONE

C\*\*\*\*e Di O\*\*\*\*a P\*\*\*\*e ha convenuto il condominio in epigrafe impugnando la  
delibera assembleare dell'11.11.2016 con cui gli veniva negata l'autorizzazione ad  
effettuare i lavori finalizzati al frazionamento del suo immobile in due distinte unità  
abitative (come da richiesta del 7.10.2016 inviata all'amministratore del  
condominio).

Ha dedotto l'illegittimità di tale delibera in quanto tale frazionamento comporta nella  
fattispecie un uso legittimo dei beni condominiali ai sensi dell'art. 1102 cod. civ.

Sentenza n. 3381/2022 pubbl. il 03/03/2022

RG n. 15670/2017

Repert. n. 4101/2022 del 03/03/2022

non alterandone la destinazione , non arrecando agli stessi alcun pregiudizio (anche sotto il profilo del decoro architettonico) e tantomeno impedendone il pari uso agli altri condomini.

Ha poi dedotto che illegittimo diniego assembleare gli ha causato un grave pregiudizio economico per essere stato costretto a disattendere l'adempimento di un contratto preliminare di vendita avente ad oggetto una sola porzione frazionata del suo immobile e per dover restituire di conseguenza al promissario acquirente il doppio ( euro 100.000,00 ) della caparra ricevuta ( euro 50.000,00 ), nonché per essere indotto ad alienare l'intera proprietà ad un prezzo decisamente inferiore a quello di mercato.

Ha chiesto pertanto che il Tribunale dichiari la nullità della delibera impugnata o proceda comunque al suo annullamento e condanni il condominio al conseguente risarcimento dei danni nella misura di euro 50.000,00 , con riserva di agire in separata sede per ulteriore danno afferente alla vendita dell'intero immobile ad un prezzo inferiore a quello di mercato .

Il convenuto nel costituirsi in giudizio ha chiesto il rigetto delle domande e in via riconvenzionale la condanna dell'attore al risarcimento dei danni sofferti dai condomini in conseguenza dei lavori di trasformazione effettuati all'interno dell'immobile con la creazione anche di una nuova cucina nonché all'inibizione dell'uso di tale cucina in ragione delle immissioni intollerabili che ne derivano per gli altri condomini .

Sono state depositate dalle parti le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 183, sesto comma, c.p.c. .

All'esito espletata una consulenza tecnica d'ufficio la causa è stata trattenuta in decisione nell'udienza del 7.12.2021.

Il Tribunale sulla base di tali premesse osserva quanto segue.

L'impugnazione deve essere accolta.

L'art. 1122 cod. civ. consente l'esercizio dei poteri dominicali sempreché non arrechi pregiudizio alle parti comuni (e comunque nel rispetto dell'altrui proprietà esclusiva). Il condomino ha il diritto di godere e disporre dell'appartamento, apportando vi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare l'utilizzazione, con il limite di non ledere i diritti degli altri condomini. In sostanza, al fine di verificare la legittimità dell'intervento edilizio compiuto nell'appartamento, occorre accertare se tale realizzazione abbia determinato o sia comunque in concreto, seppure potenzialmente, in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni che ai sensi dell'art. 1102 cod. civ. spetta ai comproprietari.

Ne consegue che in mancanza di un espresso divieto contenuto nel regolamento condominiale il condomino può anche dividere il suo appartamento in più unità ove da ciò non derivi appunto concreto pregiudizio agli altri condomini (cfr. Cass. 13184/2016).

Il diniego assembleare manifestato con la delibera impugnata risulta dunque illegittimo in quanto non supportato da valide motivazioni riguardo ad eventuali pregiudizi in tal senso (cfr. verbale dell'11.11.2016) : pregiudizi che sulla base degli

accertamenti compiuti dal c.t.u. erano comunque da escludere in quanto i lavori di cui alla comunicazione fax del 07.10.2016 non avrebbero alterato la destinazione delle parti comuni non avrebbero impedito agli altri partecipanti di farne parimenti utilizzo, secondo il loro diritto e non avrebbero pregiudicato la statica e, tenendo conto della situazione concreta, il decoro architettonico dell'edificio (cfr. pag. 15 della relazione).

La contestuale domanda risarcitoria dell'impugnante appare invece inammissibile. L'attore aveva originariamente prospettato nell'atto di citazione il danno derivante dalla restituzione al promissario acquirente (della porzione immobiliare frazionata) di un importo doppio (euro 100.000,00) rispetto a quello ricevuto a titolo di caparra (euro 50.000,00) ed ha espressamente riservato ad una separata sede lazione risarcitoria per l'ulteriore danno afferente la vendita dell'intero immobile ad un prezzo inferiore a quello di mercato con il conseguenziale acquisto di un nuovo immobile (cfr. conclusioni a pag. 6).

Con la prima memoria ex art. 183 c.p.c. essendo stato l'intero immobile frattanto venduto nel corso del giudizio ha però formulato una differente domanda risarcitoria per il danno appunto derivante da tale vendita ad un prezzo inferiore a quello di mercato (oltre che per il rimborso delle spese connesse alla ricerca e all'acquisto di un nuovo immobile).

Si tratta per quanto sopra precisato di una domanda inammissibile in quanto fondata su circostanze sopravvenute ed alternative rispetto a quelle originariamente

prospettate costituenti oltretutto oggetto di un'espressa riserva di azione in separata sede (cfr. conclusioni a pag. 6 dell'atto introduttivo).

Appare dall'altra parte evidente che la pretesa risarcitoria originaria non è più attuale in quanto fondata su circostanze da ritenere superate proprio in conseguenza della vendita (effettuata in favore dello stesso soggetto già promissario acquirente della sola porzione frazionata che non ha mai ricevuto in restituzione il doppio della caparra).

Sembra comunque opportuno rilevare che la vendita dell'intero immobile (al prezzo pattuito) sarebbe pur sempre da ricondurre ad un'autonoma valutazione personale dello stesso alienante e dunque il minor corrispettivo ottenuto (rispetto al valore di mercato) non potrebbe ritenersi sic et simpliciter imputabile sul piano causale in via immediata e diretta al diniego assembleare in questione (non potendosi dall'altra parte nemmeno escludere che la mancata esecuzione dello stesso contratto preliminare nei tempi previsti sia dipesa anche da circostanze del tutto indipendenti rispetto a tale diniego).

Le domande riconvenzionali del convenuto appaiono ugualmente inammissibili. Il condominio ha infatti prospettato pregiudizi derivanti ai diritti dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive in conseguenza dei lavori di trasformazione effettuati dall'attore all'interno del suo immobile (con particolare riferimento alla creazione di una nuova cucina) riguardo ai quali l'amministratore difetta di autonoma legittimazione attiva sia per la pretesa tutela risarcitoria che per quella inhibitoria ex art. 844 cod. civ. (a prescindere da ogni suppletiva valutazione

sulla totale mancanza di prova sui danni solo genericamente dedotti) .

Lesito finale del giudizio con l'accoglimento della sola impugnativa giustifica una compensazione per la metà delle spese processuali (per la residua metà da porre a carico del condominio convenuto e con relativa distrazione a favore dei difensori dell'attore, dichiarati assistenti in comparsa conclusionale).

Le spese di c.t.u. stante l'oggetto principale del relativo accertamento devono essere poste integralmente a carico del condominio.

P.Q.M.

dichiara la nullità della delibera impugnata;

dichiara inammissibile la domanda risarcitoria dell'attore come formulata nella prima memoria ex art. 183, sesto comma, c.p.c. ;

dichiara inammissibili le domande riconvenzionali del condominio convenuto;

pone le spese di c.t.u. nella misura già liquidata a carico integrale del condominio convenuto;

compensa per una metà le altre spese processuali liquidate nell'intero in euro

7.000,00 per compensi e condanna il condominio convenuto al rimborso della residua metà ( euro 3.500,00 ), oltre rimborso forfetario del 15%, euro 550,00 per esborsi, Iva e Cassa come per legge, disponendone la distrazione in favore degli avv.ti. I\*\*\*\*o F\*\*\*\*O e P\*\*\*\*A F\*\*\*\*O .

2.3.2022.