

Tribunale di Napoli, Sentenza n. 9927/2022 del 08-11-2022

TRIBUNALE DI NAPOLI SESTA SEZIONE CIVILE VERBALE DI UDIENZA del 08/11/2022 PROC N. [REDACTED]/2019 R.G.

Sono presenti in aula per gli attori l'avv. [REDACTED] e per il condominio convenuto l'avv. [REDACTED] i quali discutono oralmente riportandosi al contenuto delle proprie note conclusionali.

Il giudice si ritira in camera di consiglio.

Il giudice, all'esito della camera di consiglio, dà lettura in pubblica udienza del dispositivo della contestuale motivazione della sentenza che segue, la quale forma parte integrante del presente verbale.

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE DI NAPOLI SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa [REDACTED] ha pronunciato, all'esito della camera di consiglio ed ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. [REDACTED] del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2019, avente ad oggetto: impugnazione delibera assemblea condominiale vertent

TRA

[REDACTED] C.F. [REDACTED], e [REDACTED] C.F. [REDACTED], rappresentati e difesi, giusta procura in atti, dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio in [REDACTED] (NA) alla [REDACTED] hanno eletto domicilio;

- attori

- CONTRARI

CONDOMINIO SITO IN NAPOLI ALLA [REDACTED], C.F. [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore [REDACTED] rappresentato e difeso, giusta procura in atti dall'avv. [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED] con domicilio eletto presso lo studio del primo in Napoli alla [REDACTED];

- convenuti

- [REDACTED] E DI DIRITTO DELLA DECISIONE [REDACTED] e [REDACTED] con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, premesso di essere proprietari di un appartamento ubicato al piano ammezzato, facente parte del condominio di [REDACTED] in Napoli, hanno impugnato la delibera adottata dall'assemblea del condominio in data 28.05.2019, con la quale, all'esito della discussione sul punto 1) all'ordine del giorno, era stato approvato, con il voto contrario degli esponenti, un piano di riparto che prevedeva la ripartizione a carico dei condomini (

lavori da eseguire su di un muro di contenimento dei giardini delle unità immobiliari site al piano terra e nei giardini medesimi, con addebito, a loro carico ed a tale titolo, dell'importo di € 20.154,75.

Hanno assunto che la delibera in questione sarebbe nulla o, comunque, annullabile, avendo l'assemblea deliberato su questioni esulanti dalle sue attribuzioni, non potendo imputare e addebitare ai condomini la spesa ripartita, giacché né il muro di contenimento, né i giardini costituivano beni condominiali, ovvero beni con funzione e di proprietà comune.

Hanno riferito che, dopo sopralluogo del 10.10.2014, il Servizio di difesa idrogeologica del territorio e sicurezza abitativa del Comune di Napoli aveva rilevato che sul terrazzo sito al primo piano di proprietà del condomino ██████████ vi era un muretto di cinta in tufo che presentava varie lesioni lungo il perimetro, nonché una crepatura con pericolo di crollo nel giardino sottostante.

Sulla scorta di tale accertamento il Comune di Napoli, con nota del ██████████, aveva interdetto ai proprietari del terrazzo e del giardino l'accesso ai luoghi pericolanti, intimando al condominio di ██████████ l'esecuzione degli interventi urgenti di messa in sicurezza del muraglione di contenimento dei giardini ubicati al piano terra e di verifica delle condizioni di stabilità del muro di cinta.

Conferito incarico ad un ingegnere strutturista di valutare le cause del dissesto, individuato nella persona dell'ing. ██████████ costui aveva accertato che i muri portanti del fabbricato sono fondati e scaricano i loro carichi trasversali sul banco tufaceo, senza provocare alcuna spinta sul muro di contenimento con contrafforti presente alle spalle del fabbricato.

Ritenendo, quindi, che il muraglione non svolgesse alcuna funzione di contenimento o sostegno per l'immobile condominiale e che neppure potesse essergli attribuita funzione di delimitazione del comparto condominiale, hanno impugnato la delibera di riparto a carico di tutti i condomini delle spese afferenti detto manufatto, chiedendo che ne fosse dichiarata la nullità o che fosse annullata, dichiarando da loro non dovute le somme richieste dal condominio, giacché non riguardavano lavori condominiali, con condanna alla restituzione delle somme anticipate per l'esecuzione dei lavori, il tutto con vittoria di spese di lite.

Si è costituito il condominio convenuto contestando la fondatezza della domanda attrice chiedendone il rigetto assumendo che il muraglione di recinzione del fabbricato avesse funzione comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. Ha aggiunto che il fabbricato condominiale, oltre ad avere più livelli in elevazione rispetto al piano stradale, ha altresì dei livelli sottostanti la strada, i quali sono protetti dal muro, il quale svolge quindi funzione di muro perimetrale del fabbricato e determina la sagoma e consistenza dei beni comuni. Ha aggiunto che non era stata dimostrata alcuna riserva di proprietà del muro in capo all'originario proprietario costruttore dell'immobile. Da ultimo ha contestato l'affermazione degli attori di essere estranei al pagamento delle spese di riparazione del muro, essendo invece costoro

proprietari di un'immobile della caratura di 110 millesimi. Ha concluso chiedendo il rigetto dell'opposizione, con vittoria di spese di lite, da distrarsi in favore dei difensori costituiti ai sensi dell'art. 93 c.p.c.

Istruita la causa con consulenza d'ufficio, in data odierna la stessa è stata discussa e decisa. L'opposizione è fondata e merita accoglimento per le ragioni che qui di seguito si espongono. Occorre premettere che il criterio discrezionale fra ipotesi di nullità ed ipotesi di annullabilità delle delibere assembleari è stato posto nel 2005 dalle ██████████ della Suprema Corte, i quali hanno affermato che "in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea: quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea; quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificata maggioranza in relazione all'oggetto" (cfr Cass. civ. SS.UU. sent. n. 4806 del 07.03.2005).

Più di recente le ██████████ della Corte di Cassazione sono tornate sul punto e, dichiarando di voler dare continuità alla decisione del 2005, hanno evidenziato che, in ambito condominiale, il legislatore ha optato per una disciplina giuridica improntata ad un "chiaro favore per la stabilità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che sono efficaci e esecutive finché non vengono rimosse dal giudice" tant'è che l'art. 1137 c.c., nel testo successivo alla novella di cui alla legge 220/2012, prevede, in caso di deliberazioni illegittime, di regola la loro annullabilità, non già la loro nullità (cfr Cass. civ., SS. UU., sent. n. 9839 del 12.04.2021).

Ove la delibera adottata dall'assemblea, quanto al suo profilo contenutistico, sia contraria ad una disposizione di legge la stessa è, di regola, annullabile.

Parimenti sono annullabili le delibere adottate nel caso in cui siano state violate le regole legislative le quali disciplinano la convocazione assembleare e, quindi, la corretta formazione della volontà assembleare.

A ritenersi diversamente le delibere condominiali potrebbero essere cadute in ogni tempo data l'inapplicabilità alle ipotesi di nullità del termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c. così determinandosi una situazione di incertezza nella gestione degli interessi collettivi

Giacché, peraltro, la disciplina della nullità ha applicazione generale residuano spazi per la declaratoria della nullità delle delibere condominiali in ipotesi specifiche, ovvero nel caso (loro illiceità per violazione di norme inderogabili le quali, in ambito condominiale, sono l'ar 1138, IV comma, c.c. e l'art. 72 disp. att. c.c.

Da ultimo le sezioni unite hanno rimarcato, con riferimento alle spese condominiali, che "sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'ar 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari" (cfr Cass. civ., SS.UU., sent. n. 9839 del 14.04.2021).

In ordine all'accertamento della natura, o meno, condominiale del manufatto sul quale devono essere eseguiti i lavori, va premesso che "il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 c.c., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario" (cfr Cass. civ., sent. n. 12572 del 04.06.2014).

In applicazione di questo principio, un muro non avente funzione di muro portante può avere natura condominiale nel caso in cui determini la consistenza volumetrica del fabbricato condominiale e delle aree che lo contornano (cfr. Cass. civ., sent. n. 11288 del 10.05.2018). Ha, altresì, natura comune il suolo su cui sorge l'edificio, in relazione al quale opera la presunzione di cui all'art. 1117, n. 1) c.c., con la precisazione che la presunzione di comunione opera solo per la porzione di suolo occupata e circoscritta dalle fondamenta dalle mura perimetrali dell'edificio. La porzione di suolo circostante, invece, costituisce cortile ed opera la presunzione di comunione in relazione al solo "spazio scoperto circondato dai corpi di fabbrica di uno stesso edificio o da più fabbricati contermini, che sia destinato nell'ambito di un rapporto condominiale - o implicante, comunque, una disciplina, a carattere interno, di interessi comuni od omogenei - a fornire, in via primaria, aria e luce agli edifici che vi si affacciano ed a servire, in via complementare, da disimpegno per le esigenze degli

immobili che lo circondano, consentendo il traffico delle persone e, in via eventuale, dei veicoli (cfr. Cass. 2.8.1977, n. 3380)" (cfr Cass. civ., sent. n. 11444 del 03.06.2015).

Inoltre si presume comune il terrapieno su cui sorge l'edificio condominiale, "poggiando su di esso l'intero stabile ovvero l'area limitata dai muri perimetrali su cui poggia il pavimento del pianterreno e l'area dove sono infisse le fondazioni" sicché "dei danni causati da detto terrapieno è responsabile il condominio, quale custode delle parti di edificio e dei servizi comuni, anche nei confronti del conduttore di un immobile danneggiato purché per circostanze contingenti quest'ultimo si trovi ad avere un potere soltanto materiale sulla cosa" (cfr Cass. civ., sent. n. 17881 del 31.08.2011; in termini Cass. civ., sent. n. 8119 del 28.04.2004).

Il terrapieno, peraltro, in tanto costituisce bene comune, in quanto sullo stesso poggia l'edificio condominiale (cfr Cass. civ., sent. n. 18091 del 19.12.2002, la quale chiarisce che "il 'suolo su cui sorge l'edificio', al quale fa riferimento l'art. 1117 cod. civ., è quella porzione di terreno sulla quale poggia l'intero edificio e, immediatamente, la parte infima di esso; pertanto rientrano in tale nozione l'area dove sono infisse le fondazioni e la superficie sulla quale poggia il pavimento del pianterreno, non anche quest'ultimo. Ne consegue che i condomini sono comproprietari non della superficie a livello di campagna, bensì dell'area di terreno situata in profondità - sottostante, cioè, la superficie alla base del fabbricato - sulla quale posano i fondamenti dell'immobile").

Va, infine, osservato che un muro senza funzione di muro portante può avere funzione comune anche nel caso in cui assolva alla funzione di protezione dell'immobile condominiale dagli agenti atmosferici o dal pericolo di smottamento a valle di sovrastanti terreni manufatti (cfr Cass. civ., sent. n. 11288 del 10.05.2018).

In applicazione del suddetto principio ha ritenuto la Cassazione che "un muro di recinzione/ delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva, pur inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 111 c.c., con le relative conseguenze in ordine all'onere delle spese di riparazione, atteso che tale bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino e quindi, a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compreso fra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero qualora sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale o l'atto costitutivo del condominio) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri ed alle facciate" (cfr Cass. civ., ord. n. 22155 del 12.09.2018).

Occorre, quindi, verificare se, dal punto di vista strutturale o di delimitazione e protezione delle aree condominiali, il muro in questione, il quale non costituisce facciata del fabbricato bensì è più arretrato rispetto allo stesso e si sviluppa in profondità fino al sottostante terreno

di proprietà altrui, abbia natura condominiale non operando, altrimenti, la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. e, quindi, non potendo essere ritenuta provata la sua comproprietà condominiale.

Orbene, il consulente d'ufficio ing. [REDACTED] nella sua relazione peritale depositata in data 11.01.2022, ha, con conclusioni correttamente svolte e che in questa sede si recepiscono in pieno, anche nella parte in cui è stata data articolata risposta ai rilievi dei consulenti tecnici di parte (cfr Cass. civ., ord. n. 1815 del 02.02.2015; Cass. civ., sent. n. 14471 del 25.06.2014; Cass. civ. sent. n. 282 del 09.01.2009; Cass. civ., sent. n. 8355 del 03.04.2007; Cass. civ., sent. n. 7716 del 07.06.2000; Cass. civ., sent. n. 3492 del 11.03.2002), accertato che i lavori in relazione ai quali è stato approvato il piano di ripartizione delle spese sono relativi ad un muro di contenimento ed ai contrafforti posti a valle dello stesso, il quale funge da perimetrazione di due aree terrazzate poste a servizio di due unità immobiliari ubicate al piano seminterrato dello stabile condominiale, rispettivamente di proprietà dei condomini [REDACTED] ed [REDACTED]. Il muro in questione ha uno spessore variabile da ml 1,20 a ml 1,50 ed un'altezza dal piano di calpestio delle aree terrazzate di circa ml 12. Detto muro, inoltre, si distanzia dalla muratura portante verticale del fabbricato con distanza che varia da ml 1,20 a ml 3,30 circa. A tergo di tale muro vi sono strati di materiale misto di riporto di larghezza variabile.

Il consulente ha, quindi, concordato con gli accertamenti eseguiti dal tecnico del condominio ing. [REDACTED] e, sulla scorta dei saggi già effettuati, ha concluso ritenendo che i muri portanti del fabbricato risultano fondati sul banco tufaceo, mentre i carichi verticali trasmessi dal fabbricato ai terreni sottostanti sono assorbiti dal banco tufaceo e non provocano alcuna spinta, sia sul muro di contenimento, sia sui contrafforti presenti alle spalle del fabbricato. Il muro in questione, quindi, dal punto di vista statico e strutturale, non ha funzione alcuna per il fabbricato condominiale, avendo l'esclusiva funzione di delimitazione e contenimento della sola porzione di banco tufaceo sottostante le aree esterne adibite a giardino di proprietà privata.

In conclusione, il muro di contenimento, i contrafforti e l'intera zona di materiale di riporto posto alle loro spalle, sono strumentalmente collegati, sia materialmente, sia funzionalmente, solo alle aree esterne giardinate e pavimentate asservite alle unità immobiliari poste al piano seminterrato dello stabile condominiale, di proprietà esclusiva rispettivamente dei condomini [REDACTED] e [REDACTED] ed hanno il compito di contenere i terrapieni di sostegno ai terrazzi ed alle aree giardinate ad essi soprastanti e di proprietà esclusiva. In forza dei principi giurisprudenziali summenzionati, quindi, costituendo area comune a tutti i condomini la sola porzione di terreno sul quale appoggia e scarica il suo peso l'edificio condominiale, non già le aree esterne allo stesso, le quali non abbiano funzioni

comune di dare aria e luce al fabbricato, il muro di cui si discute ed i relativi contrafforti non hanno funzione comune, non operando la presunzione di cui all'art. 1117 c.c.

Tale funzione comune non può neppure essere evinta dall'aver il muro compito (delimitazione e perimetrazione delle aree comuni, proteggendole dagli agenti atmosferici, in quanto lo sviluppo dello stesso si ha, come detto, non già in altezza, bensì in profondità ponendosi a delimitazione fra i giardini di proprietà privata, ubicati al piano seminterrato dello stabile condominiale, e le proprietà sottoposte.

Anche sotto tale aspetto difetta una funzione comune del bene, tale da far ritenere operante la presunzione di cui all'art. 1117 c.c.

Tutti gli interventi eseguiti, infine, hanno interessato il muro ed i contrafforti non aventi funzione comune, oltre alle arre esterne e sottostante terrapieno, anch'essi di proprietà privata.

In conclusione, avendo il condominio ripartito il costo di interventi su beni privati a carico di tutti i condomini, la delibera impugnata deve essere dichiarata nulla, avendo il condominio deliberato in relazione a beni i quali eccedono la sua competenza, non avendo natura di beni comuni ai sensi degli artt. 1117 c.c.

Deve, conseguentemente, essere restituito agli attori l'importo da loro versato in corso di causa, pari ad € 14.401,00 oltre interessi al tasso legale dalla data dei pagamenti al saldo ed altresì l'importo da loro versato come anticipazione, evincibile dal riparto approvato alligato A al verbale di assemblea condominiale del 28.05.2019, di € 5.753,09, versata in acconto dagli attori, oltre interessi al tasso legale dalla domanda al saldo.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 55/14, liquidando gli onorari secondo i valori massimi applicabili allo scaglione di valore fino ad € 26.000,00 per le attività di attivazione della mediazione obbligatoria, studio, introduttiva, istruttoria e decisionale, riconoscendo compensi in misura media in applicazione del D.M. 55/14, aggiornato in forza del D.M. 147/22, con distrazione in favore dell'Avv. ██████████ che ne ha fatto richiesta ai sensi dell'art. 93 c.p.c. Si riconoscono dovute, a titolo di spese vive, oltre a quelle di pagamento del contributo unificato, di marca da bollo e di notifica dell'atto di citazione, quelle della procedura di mediazione obbligatoria, pari ad € 49,99, ma non quelle di C.T.P., non costituendo il preavviso di fattura prodotto prova del relativo esborso.

Le spese della consulenza d'ufficio, ferma restando la solidarietà passiva fra tutte le parti nei confronti del consulente in base al decreto di liquidazione del 14.03.2022 (cfr Cass. civ. sent. n. 28094 del 30.12.2009; Cass. civ., ord. n. 23522 del 05.11.2014; Cass. civ., sent. n. 25047 del 10.10.2018), si pongono nei rapporti interni fra le parti a carico esclusivo di ciascuna parte convenuta.

Ai sensi dell'art. 8, comma 4 bis, del d. lgs. 28/2010, infine, il condominio convenuto, il quale non ha partecipato senza giustificato motivo all'incontro di mediazione, deve esser condannato al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, sesta sezione civile, definitivamente pronunciando in ordine alla causa civile iscritta al n. [REDACTED]/2019 R.G.A.C. pendente tra [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] sito in Napoli alla [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede: a) accoglie l'opposizione e per l'effetto, dichiara la nullità della delibera dell'assemblea del condominio sito in Napoli alla [REDACTED] adottata in data 28.05.2019 in relazione al punto 1) all'ordine del giorno; b) condanna il condominio sito in Napoli alla [REDACTED], in persona dell'amministratore e legal rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di [REDACTED] e [REDACTED] dell'importo di € 5.753,09, oltre interessi al tasso legale dalla domanda al saldo, e dell'importo di € 14.401,00, oltre interessi al tasso legale dalla data del pagamento al saldo; c) condanna il condominio sito in Napoli alla [REDACTED], in persona dell'amministratore e legal rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di [REDACTED] e [REDACTED] delle spese del presente giudizio, che si liquidano in € 313,90 per spese vive ed € 5.518,00 per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovute nella misura di legge, con distrazione in favore dell'avv. [REDACTED] ex art. 93 c.p.c.; d) pone definitivamente a carico del condominio convenuto le spese di C.T.U.; e) condanna [REDACTED] sito in Napoli alla [REDACTED], in persona dell'amministratore e legal rappresentante pro tempore, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Napoli, [REDACTED].

Il giudice
(dott.ssa

[REDACTED]

causa n. [REDACTED]/2019 R.G. - Giudice/firmatari: [REDACTED]