

Tribunale Venezia, Sez. I, Sent., 30/01/2024, n. 297

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di VENEZIA

Sezione Prima Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Maria Carla Quota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2167/2020 promossa da:

OMISSIS (C.F. OMISSIS ) e OMISSIS (C.F. OMISSIS ), con il patrocinio dell'avv. OMISSIS e dell'avv. OMISSIS

ATTORI

contro

OMISSIS C.F.OMISSIS ), con il patrocinio dell'avv. OMISSIS

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Con l'atto di citazione, i Sigg. OMISSIS e OMISSIS allegavano di essere proprietari, in virtù di atto di compravendita del OMISSIS (Notaio Dott. OMISSIS di V.-M. nn. Rep.(...) - Racc.(...)), di un'unità immobiliare sita nel OMISSIS , consistente in un "negozi ed accessori, al pianoterra, confinante con vano-scale civico n.6 di OMISSIS ", censita nel N.C.E.U. di OMISSIS Sezione OMISSIS , foglio (...) (quattordici), mapp.(...) sub. (...), p.T., cat. (...) , cl.(...), mq.76.

Nell'atto di origine del OMISSIS (dante causa OMISSIS in OMISSIS in favore dei Sigg.ri L., E. e OMISSIS) sarebbe stato esplicitato, altresì, come siano parti comuni dell'edificio "l'androne di accesso ai vani scala A e C" e, in particolare "b) l'androne dell'ingressoprincipale col relativo vano scale"; nella relativa Nota di trascrizione sarebbe precisato, inoltre, che: "Nella compravendita è compresa la comproprietà in ragione di 54,95 millesimi delle seguenti parti condominiali: (...) b) l'androne dell'ingresso principale col relativo vano scale, la terrazza praticabile del primo piano (esclusa la parte sopraelevata non praticabile che resta di proprietà esclusiva dei negozi sottostanti". Il regolamento condominiale, infine, all'art. 18 (rubricato "Spese inerenti alle parti ed i servizi comuni solo ad un gruppo di condomini") elencherebbe l'androne tra le parti comuni del fabbricato: "Le spese per la pulizia e la manutenzione delle parti comuni (cortile, scale, androni, ecc.)".

Con comunicazione dd. OMISSIS l'Amministratore del OMISSIS , dunque, avrebbe convocato un'Assemblea straordinaria, in seconda convocazione, per il giorno OMISSIS per l'approvazione, tra gli altri, del seguente punto all'O.d.G.: "1) Esame e approvazione dell'installazionedì un servo scala per il superamento delle barriere architettoniche dall'ingressodella scalinata d'accesso ed eliminazione della cancellata esistente con l'installazione di un nuovo portone all'ingresso del palazzo".

In seguito all'approvazione di tali opere da parte di detta assemblea, gli attori ne impugnavano il verbale, in particolare il punto in cui verrebbero riportate la discussione e la delibera avente

ad oggetto l'"installazione dei servoscala, del nuovoportone e delle attività connesse" per i seguenti motivi:

- la delibera avrebbe ad oggetto la modifica della facciata esterna del condominio, pacificamente parte comune ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1117, numero 1, c.c., nonché dell'androne dell'ingresso principale, parte comune anch'esso, tuttavia, i Sigg.ri OMISSIS, pur ritualmente convocati all'assemblea, sarebbero stati esclusi dal voto, in quanto "soggetti non aventi diritto", poiché le spese di detti interventi sarebbero state poste solamente a carico dei condomini le cui proprietà esclusive si trovano ai piani superiori, traendo solo queste utilità dalle suddette opere. Tuttavia, le innovazioni di cui all'art.1120, 2 comma, c.c. dovrebbero essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio; inoltre, in relazione a dette decisioni, il Regolamento del Condominio OMISSIS

prevederebbe addirittura un quorum più gravoso: l'art. 12, infatti, rubricato "Validità delle delibere dell'Assemblea.", sancirebbe che: "In seconda convocazione è valida ogni delibera che abbia riportato un numero di voti favorevole che rappresenti almeno un terzo dei partecipanti al OMISSIS ed almeno un terzo del valore dell'edificio. fanno eccezione le delibere concernenti (...) b) le innovazioni dirette ad ottenere il più comodo od il migliore rendimento delle cose e degli impianti o servizi comuni; la costruzione di nuovi impianti o l'attivazione di nuovi servizi comuni. Esse debbono essere approvate con la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno i due terzi del valore dell'edificio".

L'esclusione dal voto dei Sigg.ri OMISSIS sarebbe, quindi, illegittima, atteso che, e x art.1120 c.c., in ipotesi vengano proposte innovazioni, tutti i condomini avrebbero diritto di voto.

- La delibera pregiudicherebbe gravemente dei diritti reali di godimento relativi alla proprietà esclusiva degli attori, determinando l'impossibilità dei passanti di avvicinarsi alla vetrina laterale del negozio degli attori, affacciata sul portico condominiale che verrebbe chiuso dal nuovo portone d'ingresso. Ciò sarebbe in contrasto, oltre che con l'art. 1120 c.c., altresì, con il Regolamento di Condominio: l'art. 13 "Limiti dei poteri dell'Assemblea" dispone, conformemente all'art. 1120 c.c., che "l'assemblea non può deliberare innovazioni che siano lesive dei diritti acquisiti anche di un solo condomino"; l'intervento deliberato, d'altronde, altererebbe il decoro architettonico e comunque renderebbe talune parti comuni inservibili all'uso effettuatone da sempre, per cui, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1120, secondo comma, c.c., "sono vietate quelle innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino";
- il verbale dell'assemblea, infine: a) non conterrebbe l'allegata dichiarazione dell'Arch. OMISSIS in esso richiamata (professionista incaricata dal OMISSIS per la progettazione delle opere); b) non menzionerebbe il fatto che l'Arch. OMISSIS si fosse resa disponibile a sottoporre all'Assemblea un'alternativa tecnica non pregiudicante gli affacci dei negozi e non alterante la facciata condominiale; c) non conterrebbe alcun cenno in merito alle dichiarazioni esplicite (di cui sarebbe stata richiesta espressamente la trascrizione) dell'Arch. OMISSIS in relazione alla proposta sottoposta ad approvazione (avanzamento del cancello e chiusura dell'androne comune). Inoltre, quando la questione era stata messa ai voti, non sarebbe stato esplicitamente reso noto ai presenti - né tanto meno in seguito verbalizzato - quali fossero i condomini "aventi diritto" al voto e quelli esclusi, Né sarebbe stato previamente fornito ai condomini il relativo progetto. Alla luce di tale ragione, la delibera in questione sarebbe anche indeterminata,

generica e tecnicamente non supportata da alcun progetto, in contrasto anche con gli artt. 7 e 8 del Regolamento del OMISSIS.

Gli attori, quindi, chiedevano la sospensione della delibera impugnata e l'accertamento della sua nullità o il suo annullamento; in subordine, il risarcimento del danno derivato dalla sua esecuzione, corrispondente alla diminuzione di valore dei locali di proprietà esclusiva degli attori, per perdita dell'utilità della vetrina posta sotto il portico condominiale.

Con la comparsa di risposta, il OMISSIS sosteneva che i lavori di installazione del servoscala non riguardassero tutti i condomini, ma esclusivamente una parte di essi, in particolare quelli le cui proprietà esclusive si trovano al primo piano, non essendo, invece, interessati agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche i proprietari delle unità immobiliari site al piano terra del OMISSIS quale il negozio dei sig.ri OMISSIS e OMISSIS, circostanza già precisata nel verbale dell'assemblea oggetto di causa ("... viene precisato che l'intervento va posto a carico esclusivamente alle tre scale ed agli studi professionali ubicati al primo piano, per cui l'approvazione dovrà essere sottoposta ad approvazione dei condomini aventi diritto, per cui dovranno essere esclusi dal totale dei millesimi 588,19 i condomini che rappresentano i negozi OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS", vedasi il punto 1 della delibera assembleare dell'OMISSIS ).

Trattandosi quindi di spese relative a opere destinate ad esclusivo servizio di alcuni condomini ovvero di una sola parte dell'edificio, il computo delle maggioranze prescritte dagli artt. 1120 e 1136, comma secondo, c.c., espressamente richiamati dall'art. 2, comma primo, L. n. 13 del 1989, dovrebbe essere effettuato con riferimento ai soli condomini interessati da tali lavori, sia per quanto riguarda il quorum costitutivo che per quello deliberativo.

La legislazione speciale in materia di superamento ed eliminazione di barriere architettoniche negli edifici privati, entrata in vigore nel 1989 e, quindi, in data successiva all'approvazione del regolamento condominiale, inoltre, costituirebbe espressione di un principio di solidarietà sociale e perseguirebbe finalità di carattere pubblicistico volte a favorire l'accessibilità agli edifici a persone portatrici di handicap ovvero affette da difficoltà motorie, attraverso la previsione di quorum costitutivi e deliberativi inferiori rispetto a quelli usualmente previsti in materia di innovazioni; per tale motivo, la Corte di Cassazione avrebbe già chiarito che eventuali prescrizioni del regolamento condominiale che stabiliscano limiti e vincoli ulteriori rispetto a quelli previsti dalla L. n. 13 del 1989 non possano in alcun modo trovare applicazione in riferimento ad interventi quali l'installazione di un servoscala, l'adeguamento dell'ascensore ovvero l'ampliamento delle scale, trattandosi di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, previste dalla legislazione speciale, le cui disposizioni costituiscono norme imperative ed inderogabili direttamente attuative degli artt. 32 e 42 Cost. (cfr. Cass. civ., n. 7938/17).

Inoltre, qualora i costi delle innovazioni siano assunti da uno solo ovvero da una parte soltanto dei condomini, come nella presente fattispecie, troverebbe applicazione, anziché l'art. 1120 c.c., la regola generale di cui all'art. 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante può liberamente servirsi della cosa comune e quindi apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto (Cass. civ., n. 25872/10).

Non sarebbe vero, peraltro, che l'intervento approvato dall'assemblea costituisca una modifica della facciata condominiale, in quanto l'installazione del servoscala sarebbe prevista all'interno del sottoportico dell'ingresso condominiale, il quale si troverebbe in posizione rientrata rispetto alla linea esterna del fabbricato e, quindi, l'intervento non sarebbe percepibile dalla pubblica via; sarebbe evidente, altresì, che la collocazione di pannelli in vetro trasparente lungo i pilastri laterali di ingresso non altererebbe la fisionomia della parte esterna dello stabile. La vetrina laterale del negozio, d'altro canto, con visuale sulla pubblica via, non sarebbe oscurata o chiusa dalla presenza di un pannello in vetro trasparente, non sussistendo, quindi, alcuna compromissione dei diritti degli attori sulla loro proprietà esclusiva.

In aggiunta, il OMISSIS produceva un estratto del rendiconto relativo alla ripartizione delle spese ordinarie, allegato al regolamento di condominio, nonché l'estratto del rendiconto consuntivo del OMISSIS relativo al periodo 1/9/18- OMISSIS, da cui risulterebbe che l'unità al piano terra, di proprietà degli attori, sarebbe sempre stata esentata dal pagamento delle spese di ordinaria manutenzione relative alla pulizia delle scale e dell'androne, non ricavandone alcuna utilità.

In ogni caso, parte convenuta contestava l'esistenza di una pretesa servitù di veduta a favore dell'unità negoziale dei sig.ri OMISSIS, che non risulterebbe indicata nel contratto del OMISSIS e difetterebbe, qualsivoglia titolo di costituzione.

Infine, non risponderebbe al vero che la delibera impugnata presenti difformità rispetto a quanto accaduto in assemblea, in particolare per quanto riguarda le pretese dichiarazioni che avrebbe reso l'arch. OMISSIS.

Anche la domanda svolta in via subordinata dagli attori, di riconoscimento di un'equa indennità per una pretesa perdita di valore della loro unità negoziale, risulterebbe destituita di qualsivoglia fondamento, essendo evidente che l'intervento approvato dall'assemblea non diminuisca in alcun modo la visuale della vetrina laterale del negozio al piano terra. In ogni caso, il OMISSIS contestava anche la quantificazione dell'indennità indicata dagli attori.

Il OMISSIS chiedeva, quindi, il rigetto di tutte le domande attoree, compresa quella di inibitoria rilevando il difetto di allegazione di alcun tipo di pregiudizio grave ed immediato.

In seguito alla prima udienza ed alla concessione dei termini ex art. 183, VI co., cpc, la causa veniva rinviata alla scorsa udienza di p.c., ove le parti concludevano come già riportato nelle premesse

Trattenuta la causa in decisione e decorsi i termini ex art. 190 cpc, si osserva, in diritto, che la Giurisprudenza, con indirizzo ormai costante, ha definito il concetto di innovazione ed ha fornito i criteri per distinguere tale figura rispetto alle semplici modificazioni apportate dal singolo o dai singoli condomini per il miglior godimento delle parti comuni: costituisce innovazione ex art. 1120 cc., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere; ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che, pur dettato in maniera di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139.

Nel caso di specie, l'avanzamento del portone d'ingresso sino a chiudere interamentel'androne condominiale, anche nella porzione precedentemente lasciata aperta e, dunque, destinata all'uso di portico, integra una trasformazione della destinazione di tale parte comune, risultando qualificabile, dunque, come innovazione, ex art. 1120 c.c.. L'installazione del servoscala, invece, non muta la destinazione d'uso del vano scala, integrando, pertanto, una mera modificazione del bene condominiale, ricadente nella disciplina generale di cui all'art. 1102 c.c..

Sia nel caso delle innovazioni che in quello delle mere modifiche della cosa comune per favorirne l'uso da parte di uno o più condomini, d'altro canto, sussistono i limiti rappresentati dal rispetto dei beni di proprietà esclusiva dei singoli condomini e del decoro architettonico dell'edificio condominiale.

Per Giurisprudenza costante, quest'ultimo corrisponde all'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico (cfr. Cass. 16518/2023). La Corte di Cassazione ha precisato che la tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e, quindi, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono; pertanto, il giudice del merito, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti leso o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità (cfr. Cass. 6640/1987; Cass. 4474/1987).

Nel caso di specie, non appare che il posizionamento di una porta vetrata trasparente a chiusura del portico possa menomare in alcun modo l'estetica della facciata condominiale, trattandosi già di edificio con caratteristiche estetiche moderne, tipiche della seconda metà del '900, dalle linee essenziali, squadrate, senza particolari decori che possano confliggere esteticamente con un portone in vetro, circondato da pannelli anch'essi in vetro trasparente. Con riguardo al servoscala, la questione non si pone, trattandosi di opera interna, ed, invero, non è stata nemmeno sollevata dagli attori.

Come già accennato, d'altronde, la Corte di Cassazione ha chiarito che, anche per le innovazioni finalizzate a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, opera il divieto delle innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Sia nell'ipotesi di innovazione, di cui all'art. 1120 c.c., che in quella di mera modificazione del bene comune, di cui all'art. 1102 c.c., dunque, deve escludersi che l'assemblea condominiale possa, a maggioranza, ledere i diritti dei singoli condomini sulle porzioni dell'edificio di proprietà esclusiva (cfr. Cass. 6109/1994 ) ovvero che anche uno solo dei condomini possa apportare modificazioni per servirsi della cosa comune, impedendone l'eguale godimento agli altri: qualora la spesa di tali modificazioni sia assunta interamente a proprio carico dal solo condomino interessato, peraltro, se è pur vero che non trovi applicazione l'art. 1120 c.c., bensì l'art. 1102 c.c., rimane invariato il fatto che ciascun partecipante possa servirsi della cosa comune solo purché non ne alteri la destinazione e non ne impedisca l'eguale godimento agli

altri (cfr. Cass. 25872/2010 proprio in tema di un servoscala installato da un solo condomino affetto da disabilità).

Nel caso di specie, d'altra parte, nulla quaestio per il servoscala, circa il quale gli attori non hanno lamentato alcuna conseguenza negativa in relazione alla possibilità di pari uso delle scale né circa la facoltà di pieno godimento dei locali di loro proprietà esclusiva, siti al piano terra.

Con riguardo all'avanzamento del portone d'ingresso sino a chiusura totale del porticocondominiale con una porta vetrata trasparente, installata sui pilastri del portico integrati nella parete perimetrale del condominio, invece, sussiste la problematica relativa alla frapposizione di un ostacolo tra la vetrina laterale del negozio di proprietà esclusiva degli attori, affacciata sotto il portico, e la pubblica via, determinante, anche nel caso in cui la porta sia di vetro perfettamente trasparente, l'eliminazione della possibilità che i passanti si avvicinino alla vetrina entrando sotto il portico, come facevano prima, in modo da avere una visione frontale diretta di tale vetrina. E' pacifico, invero, non solo che l'androne condominiale sia in comproprietà anche dei condomini odierni attori, ma anche che all'interno dello stesso si affacci una vetrina dei loro locali di proprietà esclusiva, destinati ad attività di bar.

La parete condominiale in cui insiste detta vetrina, tra l'altro, costituisce pacificamente parte integrante della struttura del portico in questione, circostanza che, prima ancora della valutazione dei titoli negoziali di acquisto della proprietà degli attori e del contenuto del Regolamento condominiale, impedisce di escludere gli attori dal condominio del portico stesso, a prescindere dal fatto che essi siano stati sempre esentati dalle sue spese di pulizia, non utilizzandolo come accesso alla loro proprietà esclusiva.

Il nuovo posizionamento del portone, dunque, sarebbe idoneo ad integrare un pregiudizio alla proprietà esclusiva dei condomini odierni attori, riducendo la visibilità della vetrina laterale del loro negozio, anche nel caso in cui fosse costituito da pannelli in vetro perfettamente trasparenti: esso renderebbe impossibile, per i passanti, avvicinarsi alla vetrina, accedendo al portico, ed osservarla frontalmente, come avvenuto sino ad ora; in aggiunta, durante le ore di maggior irraggiamento solare, darebbe necessariamente luogo ad un fenomeno di rifrazione, che ridurrebbe la possibilità, per i passanti, di vedere all'interno dei locali degli attori, facendo perdere sensibilmente la potenziale utilità di tale vetrina di attrarre clientela

Di conseguenza, se per l'installazione del servoscala non era necessaria nemmeno alcuna autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1102 c.c., trattandosi di mera modificazione della cosa al fine di permetterne il più agevole uso da parte di alcuni condomini, tramite eliminazione di una barriera architettonica, senza alcun effetto trasformativo della sua destinazione d'uso né alcun pregiudizio al pari uso da parte degli altri condomini, con riguardo all'avanzamento del portone d'ingresso a chiusura del portico, invece, la delibera impugnata risulta illegittima sotto due profili:

- violazione dell'art. 1120 c.c., in particolare con riguardo alle maggioranze previste per la deliberazione di innovazioni a miglioramento dell'immobile (trattandosi di intervento trasformativo dell'uso dell'area da portico aperto, accessibile ai passanti, ad androne chiuso), determinante mediante richiamo all'art. 1136, V co., c.c. (maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio), ed all'esclusione degli attori dalla votazione;

- contenuto lesivo della facoltà di godimento dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva degli attori, tramite diminuzione della visibilità, da parte dei passanti, della sua vetrina laterale, posta sotto il portico.

La delibera assembleare dell'OMISSIS, pertanto, è annullabile, ex art. 1137, II co., c.c., con solo riguardo alla parte del punto 1) che stabilisce l'installazione di un nuovo portone a chiusura dell'ingresso, con assorbimento di ogni ulteriore questione.

Le spese di lite devono essere parzialmente compensate, nella misura di 1/3, in ragione dell'infondatezza della domanda attorea con riguardo alla parte di delibera concernente il servoscala, mentre, per il residuo, ricadono necessariamente a carico di parte convenuta, liquidate secondo i parametri tabellari medi dello scaglione di valore di riferimento (indeterminabile a complessità bassa - sino ad Euro 52.000,00).

P.Q.M.

Il Tribunale, rigettata o assorbita ogni ulteriore istanza, definitivamente pronunciando:

- 1) in parziale accoglimento della domanda attorea, annulla la delibera dell'Assemblea del OMISSIS dell'OMISSIS nella parte in cui, al punto 1), stabilisce l'installazione di un nuovo portone a chiusura dell'ingresso;
- 2) compensa le spese di lite tra le parti nella misura di 1/3 e condanna la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le residue spese di lite, che si liquidano in Euro 5.077,00 per compensi, in Euro 68,86 per esborsi, oltre 15% per spese generali, I.V.A. e C.p.A..

Conclusione

Così deciso in Venezia, il 30 gennaio 2024. Depositata in Cancelleria il 30 gennaio 2024.