

Trib. Pavia Sez. III, Sent., 12-01-2018

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Pietro Balduzzi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 1292/2016 promossa da:

D.D. (C.F. (...)), G.P. (C.F. (...)) e R.E. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. e dell'avv., elettivamente domiciliate in Indirizzo Telematico presso i difensori

ATTRICI

contro

CONDOMINIO D. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv., elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore

CONVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

D.D., P.G. ed E.R., condomine del CONDOMINIO D. di V. , hanno impugnato la delibera condominiale del 18/11/2015, nella parte in cui stabiliva che i lavori straordinari di sistemazione del tetto della scala E del predetto Condominio dovessero essere pagati da tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà anziché dai soli condomini proprietari di unità immobiliari situate nella predetta scala E.

In diritto, lamentavano la violazione dell'art. 1123 comma 3 c.c., in base al quale: "Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

Si costituiva in giudizio il CONDOMINIO D. che, contestata la domanda attrice, ne chiedeva il rigetto.

Disposto lo scambio delle memorie ex art. 183 comma 6 c.p.c. e ritenuta la causa di natura documentale, il Giudice invitava le parti a precisare le conclusioni.

Parte attrice sostiene che, qualora un bene serva un gruppo soltanto di condomini con esclusione di altri, si forma (anche di fatto), tra questi, un condominio "parziale" che porterebbe ad escludere che detto bene possa rientrare nel novero delle "parti comuni" ai sensi dell'art. 1117 c.c..

I precedenti giurisprudenziali citati riguardano casi in cui la Corte di Cassazione ha dipanato il dubbio tra proprietà comune e proprietà esclusiva (terrazzi di copertura; scale al servizio di unico condomino, corridoi etc...) e ha sancito il principio che la deroga alla presunzione di comproprietà contenuta nell'art. 1117 c.c. possa intervenire sia per patto espresso sia per le oggettive caratteristiche fisiche del complesso edilizio.

In nessuno dei precedenti citati, però, si è affrontata apertamente l'ipotesi della esistenza di un Regolamento Contrattuale che regoli in qualche modo la questione.

Ritiene questo giudice che, in materia di complessi edilizi che comprendono più edifici di altezze diverse, prima di valutare direttamente le caratteristiche fisiche del complesso, debba verificarsi se le parti (nella specie il CONDOMINIO) abbiano inteso, nell'esercizio della propria autonomia privata, dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure a distinti condominii per ogni fabbricato.

La questione non è di poco conto in una materia regolata da norme in gran parte dispositive e in cui l'autonomia privata è sovrana.

Pertanto, prima di qualificare una delibera come illegittima per violazione dell'art. 1123 commi 2 e 3 c.c. mediante il confronto diretto tra la situazione di fatto e la prescrizione legislativa, occorre verificare, attraverso l'analisi del Regolamento Condominiale, se le parti (ossia i condomini) non abbiano inteso dare alla situazione di fatto una regolamentazione convenzionale, anche in deroga alla prescrizione legislativa.

Va premesso che il Regolamento Condominiale è stato scritto e adottato al momento della costituzione del CONDOMINIO e che, pertanto, ha valutato una situazione di fatto identica a quella attuale; come precisato anche dalle attrici, "le peculiari caratteristiche del P. / Condominio D. erano ben note sin dall'epoca della sua realizzazione".

Dicono il vero le attrici (e ne è conferma la documentazione, anche tecnica, depositata da entrambe le parti) quando affermano che il CONDOMINIO D. è un complesso immobiliare costituito da più corpi di fabbricati adiacenti, ciascuno servito da una scala denominata rispettivamente con le lettere A-B-C-D-E-F, costituenti ciascuno una palazzina autonoma che prende il nome della scala posta al suo servizio, e che vanno a formare una sorta di quadrilatero con al centro un cortile comune, e che ciascuna palazzina ha un proprio accesso che si affaccia sul predetto cortile; pure è documentalmente provato, con fotografie e planimetrie allegiate alle relazioni di parte, che la copertura è formata da tetti aventi altezze differenti; la proiezione al suolo della copertura oggetto dell'intervento (che è più bassa rispetto al tetto degli edifici adiacenti), ricomprende al suo interno non solo le unità immobiliari raggiungibili dalle scale E ed F ma anche (al piano interrato) la quasi totalità delle cantine di pertinenza delle altre unità immobiliari, oltre che naturalmente i camminamenti condominiali di collegamento tra una cantina e l'altra (si vedano sul punto gli allegati grafici alla Relazione Tecnica depositata da parte convenuta).

E tuttavia, pur nella pacifica e preesistente complessità strutturale del CONDOMINIO, emerge subito evidente come il costruttore, nel redigere il Regolamento contrattuale, e tutti i condomini aventi causa, nell'approvarlo specificamente nei singoli atti di acquisto, hanno inteso imprimere al suddetto "complesso condominiale" il carattere dell'unitarietà.

Fin dai primi articoli del Regolamento, il complesso viene denominato, al singolare, "P.D.P." e nell'incipit dell'art. 1, pur sul presupposto di fatto della preesistente e ben nota complessità edilizia, si parla al singolare di "Edificio".

L'uso del singolare prosegue per tutta la descrizione contenuta nel citato articolo 1 laddove si prevede che l'Edificio, appunto, "è provvisto di due entrate pedonali" e che da queste entrate "si accede al porticato che disimpegna le 6 scale di cui è provvista la costruzione" (ancora una volta: "la costruzione", al singolare).

All'art. 2 si prevede che "Il P.D.P. costituisce un unico complesso condominiale avente in comune il cortile, la centrale termica, tutti gli accessori relativi (canne fumarie, cancelli, porte, impianti di illuminazione, scarichi acque, eccetera)".

Appare evidente a tal proposito, per coloro che hanno adottato e approvato il Regolamento Contrattuale, l'esigenza di stabilire in maniera chiara ed espressa che il "P.D." (singolare) costituisce "un unico complesso condominiale".

L'elencazione delle "parti comuni" contenuta nel prosieguo dell'art. 2 è palesemente esemplificativa; lo si desume dal fatto che essa non comprende parti certamente comuni, quali ad esempio il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti e, appunto, per quanto qui interessa, i tetti; e che gli elementi accessori vengono elencati con una formula terminale tipica dell'elenco esemplificativo ("eccetera"); in ogni caso, deve escludersi che la mancata menzione dei tetti nell'ambito del suddetto articolo valga a configurare la deroga convenzionale prevista dal primo comma dell'art. 1117 c.c. (che sancisce una presunzione di proprietà comune di dette parti "se il contrario non risulta dal titolo"), atteso appunto che né nel regolamento né in alcuno dei rogiti di trasferimento dei singoli immobili è scritto che i tetti "non siano" parti comuni dell'(unico)edificio.

Ritiene parte attrice che l'elencazione contenuta nell'art. 2 non sia esemplificativa ma tassativa.

Tale interpretazione, però, non appare condivisibile in quanto, così ragionando, non costituirebbero "parti comuni" né il suolo né le fondamenta né, ad esempio, le facciate interne delle varie palazzine prospicienti il cortile (in quanto elementi non contemplati nell'art. 2), con la conseguenza che ciascun gruppo di condomini potrebbe (per assurdo) deliberare in proprio di dipingerle di colore diverso da quello delle facciate del fabbricato adiacente, il che appare davvero in contrasto con l'originario intento unitario contemplato nel Regolamento.

Pertanto, pur di fronte ad una "fisica" complessità edilizia del condominio, composta da fabbricati adiacenti e tetti di diversa altezza, deve prendersi atto che, con il Regolamento Contrattuale, i condomini originari, nell'esercizio della propria autonomia privata, hanno inteso trattare il complesso, dal punto di vista "giuridico", come un unico Condominio (a nulla rilevando la dicitura "complesso condominiale" atteso che in via interpretativa prevale la nozione di "unità" o "unitarietà" giuridica che si è intesa imprimere ad esso).

In tal senso, non avendo il Regolamento adottato specifiche sotto-tabelle (per singolo fabbricato o per singole scale) in relazione ai lavori di riparazione del tetto, deve necessariamente ritenersi che, secondo il Regolamento Condominiale del CONDOMINIO D., anche "i tetti" costituiscano "enti comuni" per i quali, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento, "spetta la comproprietà ... ai vari immobili ... secondo la tabella A".

Non solo: se fisicamente possono ritenersi esistenti "più tetti", di diverse altezze, seppur a copertura di fabbricati adiacenti e in continuità strutturale, giuridicamente dovrà parlarsi di un unico tetto, inteso appunto (al pari delle fondamenta, del suolo, delle facciate e degli altri elementi strutturali) un unico "ente comune" (il tetto, appunto)

A ragionare diversamente dovrebbe ritenersi che il disposto di cui all'art. 3 si applichi solo al cortile, all'impianto termico e agli accessori (ossia a quegli elementi espressamente dichiarati comuni dall'art. 2), il che appare incongruo perché lascerebbe priva di disciplina la regolamentazione degli altri enti comuni (si è fatto l'esempio delle facciate), che invece si è inteso regolamentare con puntigliosità negli articoli successivi.

A tal proposito, lo stesso articolo 3, al secondo comma, aggiunge che "le spese di amministrazione, gestione, riparazione e di eventuali ricostruzioni od innovazioni degli enti comuni, non specificate in appresso, sono ripartite fra i diversi immobili secondo la predetta tabella".

L'inciso "non specificate in appresso" costituisce, nello stesso tempo, limite ed estensione dell'applicazione della tabella A (si tratta della tabella che suddivide le spese in base ai millesimi): limite in quanto ne esclude l'applicabilità per tutte quelle spese relative ad impianti (condizionamento, acqua calda e fredda, illuminazione e sollevamento acqua, androni e scivoli di accesso, ascensori) menzionati negli articoli da 5 a 10 del Regolamento, per i quali sono previste apposite tabelle B e C; estensione perché, se si eccettuano appunto queste spese, tutte le altre relative agli enti comuni non altrimenti specificati (e, per quanto qui interessa, anche quelle di riparazione dei tetti) risultano regolate, per espressa previsione di Regolamento

Contrattuale, dalla suddivisione di cui alla tabella A (millesimi). In altri termini, basterà qualificare un bene quale "ente comune" per sottoporlo (salvo le deroghe degli articoli successivi) alla ripartizione secondo la tabella A prevista dall'art. 3.

L'adozione di specifiche tabelle (tab. B e C), derogative rispetto al sistema millesimale, e l'estensione del sistema millesimale (tab. A) a tutto quanto non regolato da tali specifiche tabelle, costituisce valida convenzione contrattuale, vincolante per tutti i condomini e derogativa rispetto ai criteri suppletivi di cui all'art. 1123 c.c.

Non è invece pertinente il riferimento all'art. 17 del Regolamento in quanto tale articolo si riferisce alle modifiche e all'esecuzione di opere relative a parti comuni rispetto all'uso generalizzato da parte di tutti i condomini, ipotesi che esula dall'oggetto del presente giudizio in cui si disquisisce piuttosto del concetto di utilità (art. 1123 comma 3 c.c.) e non di uso, con riferimento a lavori di riparazione e non a modifiche o costruzioni su parti comuni..

La disciplina convenzionale contenuta nel Regolamento Contrattuale, dunque, porta a ritenere che, pur nella complessità della struttura, i tetti (tutti i tetti) ricadano, quale unico ente comune, in comproprietà a tutti gli immobili del CONDOMINIO secondo i decimillesimi di valore elencati nella tabella A.

Del resto, tale è l'interpretazione fino ad oggi utilizzata da tutti gli amministratori che si sono succeduti nella carica, e da tutte le assemblee, per suddividere le spese per le riparazioni delle varie porzioni di tetto di volta in volta oggetto di intervento (il dato non è contestato da parte attrice, che ne deduce erroneamente l'irrelevanza nel caso di specie).

La uniforme applicazione del Regolamento nel senso della unitarietà del tetto corrobora, invece, la correttezza dell'interpretazione qui sostenuta.

Le norme del Regolamento, quindi, prevalgono rispetto al disposto dell'art. 1123 c.c.

Il motivo di impugnazione basato sull'asserita violazione dell'art. 1123 c.c. è quindi infondato perché, da un lato, detto articolo fissa principi derogabili dall'autonomia negoziale e, dall'altro, nel caso di specie, il CONDOMINIO convenuto, nell'approvare il Regolamento in atti, ha validamente derogato al principio di cui all'art. 1123 commi 2 e 3 c.c. in quanto, pur a fronte di una complessità strutturale ben conosciuta dal costruttore (complessità che ha comportato l'adozione di diverse tabelle di suddivisione delle spese in determinate materia, ad esempio per gli ascensori), ha scelto di sottoporre le spese di riparazione degli enti comuni (tali dovendosi intendere anche i tetti), secondo la tabella A, ossia secondo i millesimi di proprietà, a prescindere cioè dalla rigorosa proiezione verticale della porzione di tetto sulla colonna sottostante.

La derogabilità dell'art. 1123 c.c. è pacifica in giurisprudenza (cfr., ad es., Cass. 641/2003, secondo cui: "Alla stregua della stessa lettera dell'art. 1123 cod. civ., la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condomini").

A fronte della disciplina regolamentare, non era consentito all'assemblea deliberare una diversa suddivisione delle spese (seppur in conformità con la norma dispositiva di cui all'art. 1123, II e III comma, c.c.), se non con l'unanimità dei consensi necessari per la deroga al Regolamento Contrattuale.

La delibera appare quindi legittima in quanto conforme al Regolamento.

La domanda attorea va quindi rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, in applicazione dei criteri di cui alla D.M. n. 55 del 2014; in relazione all'entità e all'importanza della causa possono applicarsi i valori medi di scaglione, ridotti del 50% per fase istruttoria in quanto limitata al deposito delle memorie.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta la domanda avanzata dalle attrici e le condanna in solido alla rifusione, in favore di parte convenuta, delle spese di lite, che si liquidano in 6394 per compensi, oltre rimborso spese gen. al 15%, c.p.a. e iva.

Così deciso in Pavia, il 10 gennaio 2018.

Depositata in Cancelleria il 12 gennaio 2018.