

Comunione – Condominio - Locazione

Delibera di assemblea condominiale in contrasto con l'articolo 1122 c.c. in quanto norma impertiva

di Francesco Luppino, Dottore in giurisprudenza

10^a EDIZIONE

Master di specializzazione

TECNICA E REDAZIONE DEI CONTRATTI COMMERCIALI IN AMBITO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

[Tribunale Ordinario di Modena, Sezione I Civile, sent. 17.09.2021 n. 1296. Dott. Eugenio Bolondi, in funzione di Giudice Unico](#)

“Si impone la necessaria preventiva approvazione da parte dell’assemblea di qualunque modifica o installazione esterna, dunque anche di quelle non recanti pregiudizio alle parti comuni dell’edificio né incidenti sulla sua stabilità, sicurezza o decoro architettonico, le quali, a differenza di quanto avverrebbe nel solo rigore dell’art. 1122 c.c., all’interno del condominio potrebbero essere comunque vietate dall’assemblea al singolo condomino proprietario esclusivo. L’approvazione da parte dell’assemblea condominiale non può mai determinare deroghe al disposto di una norma imperativa, in sostanza autorizzando l’esecuzione di opera che violi i dettami dell’art. 1122 c.c.”.

CASO

In occasione di una delibera assembleare un condominio, situato in Modena, autorizzava a maggioranza uno dei condomini (Tizio) ad installare “*un pergolato a copertura del terrazzo dell’ultimo piano*” di proprietà di quest’ultimo.

Un altro condomino (Caio) dopo aver dato tempestivamente corso a procedimento di mediazione così come richiesto dalla legge^[1], evidentemente senza che ciò giungesse ad una positiva conclusione, decideva di impugnare tale delibera innanzi al Tribunale Ordinario di Modena, poiché riteneva che la stessa violasse tanto l’art. 1122 c.c. che alcune norme urbanistiche e paesaggistiche.

Il Condominio si costituiva eccependo il difetto di legittimazione passiva e chiedendo, nel merito, il rigetto delle pretese avversarie asserendo che la delibera assembleare in questione fosse assolutamente legittima in virtù dell’articolo 12 del regolamento condominiale, e

negava, inoltre, che il manufatto autorizzato fosse lesivo del decoro architettonico dell'edificio o della sua stabilità.

Il giudizio veniva istruito con CTU.

SOLUZIONE

Il Tribunale di Modena, in composizione monocratica, ritenuta *“priva di fondamento la difesa del Condominio convenuto”*, **accoglieva l'impugnazione del condomino Caio**, proposta entro il termine perentorio di giorni trenta dalla data della deliberazione assembleare, pertanto in linea con i dettami dell'articolo 1137 c.c., e di conseguenza annullava quest'ultima nella parte in cui la stessa autorizzava il condomino Tizio a installare *“un pergolato a copertura del terrazzo dell'ultimo piano”* di sua proprietà.

Inoltre, nel pieno rispetto del principio della soccombenza ai sensi del 1° comma dell'articolo 91 c.p.c., seguiva la condanna del Condominio convenuto alle spese legali e alle spese di CTU separatamente liquidate.

QUESTIONI

1. La sentenza in commento ha per oggetto una controversia riguardante **l'impugnazione di delibera condominiale autorizzativa di opere che**, nonostante si riferiscano a lavori da realizzare all'interno di una unità immobiliare di proprietà esclusiva di un singolo condomino, **incidono**, tuttavia, **sull'intero edificio**, quanto meno a livello di decoro architettonico e di estetica del condominio.

Dunque, inizialmente il Giudice ha verificato l'esistenza della legittimazione passiva esclusiva del convenuto amministratore del Condominio, la quale sussiste sia ai sensi del 2° comma dell'articolo 1131 c.c., il quale stabilisce che l'amministratore *«può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio»*, sia in relazione a quanto ribadito dalla Suprema Corte di Cassazione in una sua recentissima pronuncia ove gli Ermellini hanno affermato che **nei giudizi relativi all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, la legittimazione processuale passiva esclusiva spetta alla persona dell'amministratore**[\[2\]](#).

2. Dopo aver accertato la sussistenza della legittimazione processuale passiva esclusiva *ut supra*, il Tribunale in composizione monocratica entrava nell'analisi del merito della domanda promossa dalla parte attrice ritenendola, peraltro, fondata.

Nel caso della pronuncia in commento, **l'autorizzazione risultante dalla delibera condominiale**, ad avviso del Giudice, non precluderebbe, bensì **imporrebbe la verifica del rispetto dei requisiti previsti dall'articolo 1122 c.c.** il quale, come è noto, si preoccupa di tutelare diritti quali la sicurezza, la stabilità e il decoro architettonico degli edifici.

Tuttavia, **la CTU svolta ha rivelato come il rispetto di tali requisiti nel caso di specie non**

sussista, confermando, perciò, il fondamento delle doglianze di parte attrice, ossia il mancato rispetto delle prescrizioni ex articolo 1122 c.c., in particolare riguardo al decoro architettonico dello stabile e la violazione delle norme urbanistiche.

Il Consulente incaricato dal Giudice di svolgere la CTU ha evidenziato come il manufatto in questione sia *“qualificabile alla stregua di vera e propria tettoia, la quale avrebbe richiesto l’ottenimento di previo permesso edilizio nonché autorizzazione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio, tuttavia non rinvenute, con **conseguente irregolarità dell’opera dal punto di vista urbanistico**”*.

Inoltre, dalle risultanze della CTU svolta emerge anche la conferma della seconda violazione lamentata dal condomino Caio, ossia **l’insussistenza, da parte del manufatto, di coerenza “con gli elementi tipologici e l’armonia estetica complessiva del fabbricato”**, premesso che per decoro architettonico si intende *“l’estetica data dall’insieme degli elementi architettonici e delle strutture che connotano un fabbricato e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia”*.

Di conseguenza, il Giudice monocratico giungeva alla conclusione che l’opera autorizzata dalla delibera condominiale impugnata non solo inciderebbe *“sul decoro architettonico dell’edificio”*, ma, seppur in misura ridotta, anche sulla cosiddetta *“skyline”*^[3] rispetto alle costruzioni limitrofe.

3. A determinare la decisione contenuta nella sentenza in commento ha contribuito ovviamente anche la posizione difensiva assunta dal Condominio convenuto e rappresentato in giudizio dal suo amministratore.

Infatti, il Tribunale di Modena ha ritenuto **la difesa del Condominio convenuto priva di fondamento** in ragione della violazione delle disposizioni codicistiche contenute nell’articolo 1122 c.c. e per il rispetto, nel caso di specie, del termine perentorio di giorni trenta, sancito dall’articolo 1137 c.c., per la facoltà, spettante ad ogni condomino dissenziente, assente o astenuto, di impugnare una delibera contraria alla legge, anche se assunta con la maggioranza prevista, come d’altronde accaduto nel caso in commento.

In particolare, il Giudice monocratico ha evidenziato la **natura stessa dell’articolo 1122 c.c.**, il quale, tutelando interessi quali la sicurezza, la stabilità e il decoro architettonico dello stabile, **è da qualificare come norma imperativa, pertanto non derogabile da pattuizioni caratterizzate da un contenuto differente anche se contenute nel regolamento condominiale.**

Per tale ragione, secondo il Giudice adito, a nulla vale il richiamo all’articolo 12 del regolamento condominiale invocato nelle proprie difese dalla parte convenuta, in quanto non solo in astratto non è in grado di derogare al disposto imperativo dell’articolo 1122 c.c., in concreto, nemmeno lo fa. Di fatto, stabilendo che *“qualsiasi modifica o installazione esterna deve essere discussa e approvata dalla maggioranza dell’Assemblea e previa autorizzazione dei competenti organi”*, non fa altro che rafforzare ulteriormente la tutela prevista dalla norma codicistica a favore degli altri condomini, restringendo ulteriormente la possibilità per il

proprietario esclusivo di eseguire opere esterne alla propria unità immobiliare.

Ed è proprio in relazione a quest'ultima questione trattata che il Tribunale afferma il principio per cui è necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea relativa a qualsiasi modifica o installazione esterna anche per quelle che non recano un pregiudizio alle parti comuni dell'immobile o che non incidono sulla sua stabilità, sicurezza o decoro architettonico, le quali, *“a differenza di quanto avverrebbe nel solo vigore dell'art. 1122 c.c., all'interno del Condominio in questione potrebbero invece essere comunque vietate dall'assemblea al singolo condomino proprietario esclusivo. Al contrario **l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale non può mai determinare deroghe al disposto di norma imperativa, in sostanza autorizzando l'esecuzione di opera che violi i dettami dell'art. 1122 c.c.**”*.

Per le ragioni di diritto sopra esposte e in virtù degli accertamenti contenuti nella CTU, il Tribunale ha concluso affermando che la delibera assembleare impugnata ha, in concreto, autorizzato l'esecuzione, all'interno della proprietà del singolo condomino Tizio, di lavori che non essendo coerenti *“con gli elementi tipologici e l'armonia estetica complessiva del fabbricato”* hanno, di fatto, violato sia i dettami dell'articolo 1122 c.c. sia le prescrizioni urbanistiche in vigore rispetto al caso di specie.

[1] Ai sensi del Dlgs 28/10 e poi per gli effetti prodotti dalla riforma del 2013, c.d. Decreto Fare D.L. n. 69/2013, il condomino che intende adire l'autorità giudiziaria al fine di risolvere questioni relative ai rapporti condominiali dovrà necessariamente esperire un tentativo di conciliazione davanti ad un Ente accreditato presso il Ministero della Giustizia.

[2] Cassazione Civile, sez. II, ordinanza 04.02.2021, n. 2636.

[3] Letteralmente significa “linea del cielo” e rappresenta la sagoma di una città vista da lontano, ossia la linea che disegna gli edifici sullo sfondo dell'orizzonte riproducendo la sagoma caratteristica e propria di una determinata città in grado di distinguerla da tutte le altre.

10[^] EDIZIONE

Master di specializzazione

**TECNICA E REDAZIONE DEI CONTRATTI COMMERCIALI
IN AMBITO NAZIONALE ED INTERNAZIONALE**

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

accedi al sito >