



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI UDINE

in persona del Giudice dott. Fabrizio Carducci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 842/2022 R.G. di Ruolo Generale vertente

t r a

Parte_1, (C.F. **C.F._1**), con
gli avv.ti Erica Vacchiano e Andrea Plazzotta, del Foro di Udine

-parte attrice-

e

Controparte_1, (C.F. **P.IVA_1**), **corrente in Udine (UD) via**
Sacile n. 42, in persona dell'amministratore CP_2 della CP_3 con l'Avv.
Francesco Dall'Asta del Foro di Udine,

-parte convenuta-

Oggetto: impugnazione delibera del 17 dicembre 2021, punti 1 e 2

CONCLUSIONI

Per parte attrice, come da foglio di precisazione conclusioni depositato:

*“Nel merito: accertarsi e dichiararsi la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare assunta dal **Controparte_1** in data 17.12.2021 punto 1. e 2. della stessa, per tutti i motivi precisati nell'atto di citazione per impugnazione di delibera assembleare dd. 03.03.2022, con rigetto di tutte le eccezioni e domande avverse.*

Voglia l'Ill.mo Giudice adito, atteso il comportamento di controparte che resiste in giudizio con colpa grave stante la manifesta infondatezza della propria pretesa o difesa, senza la formulazione di alcun elemento di prova, valutare la condanna del [...] [...]

***Controparte_4**, in persona del legale rappresentante rag. **CP-**, a corrispondere una somma ex art. 96 cpc e a titolo di risarcimento di tutti i danni, anche morali, cagionati all'attrice da quantificarsi in via equitativa, oltre alla rifusione delle spese di lite.*

In ogni caso, si chiede la condanna della controparte alla rifusione integrale delle spese

di lite.”.

Per parte convenuta, come da foglio di precisazione conclusioni depositato:

“Nel merito: Respingersi le domande tutte di controparte siccome infondate in fatto ed in diritto. Spese rifuse.

In via istruttoria: Come da memoria istruttoria dd. 15.9.2022 e memoria di replica dd. 7.10.2022.”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione di data 03.03.2022, la Sig.ra *Parte_1* proponeva impugnazione avverso la delibera assembleare del 17.12.2021 che così recita *“l’assemblea di condominio, con il voto favorevole dei condomini CP_5 , Per_1, Per_2 , Per_3 e Per_4 , Per_5 per delega, con il voto contrario della condomina Parte_1 delibera:*

- *di ordinare/intimare alla condomina Parte_1 la rimessione in pristino delle opere realizzate sulle parti comuni e ciò entro e non oltre il termine di 30 (trenta) giorni;*
- *in difetto di rimessione in pristino nel termine indicato, di promuovere un’azione giudiziaria nei confronti della condomina Parte_1 volta a ottenere la rimessione in pristino delle parti comuni, a tal fine nominando e conferendo mandato e procura all’Avv. Francesco Maria Dell’Asta ovvero, in subordine, ad altro legale che l’amministratore di condominio ha facoltà di nominare.”*

Parte attrice riteneva nulla la suddetta delibera per i motivi meglio indicati nell’atto introduttivo.

Si costituiva in giudizio parte convenuta deducendo l’infondatezza dell’impugnazione proposta.

Il G.I. all’udienza del 21 giugno 2022 assegnava alle parti i termini di cui all’art. 183 co. VI c.p.c. e rinviava per la prosecuzione al 09 novembre 2022. Con ordinanza di data 14 dicembre 2022 venivano ammesse le istanze istruttorie richieste dalle parti e la causa veniva rinviata al 16 marzo 2023 per l’interrogatorio formale e l’esame dei testimoni ammessi.

Al termine dell’istruttoria la causa veniva rinviata al 28 novembre 2023 per la precisazione delle conclusioni, assegnando alle parti per il deposito delle comparse

conclusionali e memorie di replica. Alla suddetta udienza, depositate le memorie conclusive, il G.I. tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va in primo luogo evidenziato che le disposizioni di un regolamento di Condominio che limitino i diritti spettanti ai singoli condòmini sulle cose proprie o comuni, come quelle che comportino limitazioni alle destinazioni delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, incidono nella sfera dei diritti soggettivi ed hanno natura contrattuale.

E' pacifico ormai in giurisprudenza che il regolamento di condominio, ancorchè di natura contrattuale, può comprimere il diritto dei condòmini di cui all'art. 1102 c.c. di utilizzare le parti comuni ma le limitazioni devono essere sufficientemente specifiche, non potendosi mai applicare un divieto generalizzato.

Orbene, nel caso di specie la norma di cui all'art. 4 del regolamento, recita che *“E' vietato agli occupanti dell'immobile compiere qualsiasi atto che possa turbare la sicurezza, l'estetica, la tranquillità, l'igiene ed il decoro del condominio o di singole sue parti”*.

Non è specificato il divieto di occupare le parti comuni dall'installazione di tubazioni, dimostrate necessarie al corretto funzionamento dell'impianto di riscaldamento dell'abitazione di parte attrice. E non è stato dimostrato che le stesse abbiano leso o compromesso il decoro architettonico dello stabile, anzi è stato dimostrato da parte attrice, e confermato dalla teste Parte_I e dall'interrogatorio di CP_2 all'udienza del 16 marzo 2023, rispettivamente *“Le tubazioni che mi sono state mostrate nelle foto sono le tubazioni già esistenti di altre condòmini dello stesso blocco frontale”* e *“Le prime due foto che mi sono state mostrano le tubazioni ivi presenti si ritrovano sotto la soletta del primo piano sotto il porticato. Tutte le altre foto mostratemi sono invece installate nella parte esterna di lato al CP_I, nella parte posteriore e in quella laterale”* e ancora dal CP- *“Si confermo”, “Quando sono stato nominato come amministratore, credo nel 2011, le tubazioni di cui alla domanda erano già presenti. E non so se le stesse fossero state autorizzate da delibere assembleari precedenti”*.

Le clausole contrattuali, per essere vincolanti, devono necessariamente essere specifiche e chiare, in quanto la parte, al momento della sottoscrizione, deve essere messa in grado di comprenderne il contenuto e il vincolo che assume. In tal senso, la giurisprudenza ritiene che siano clausole di stile quelle espressioni generiche frequentemente contenute nei contratti o negli atti notarili, che per la loro eccessiva ampiezza e indeterminazione

rivelano la funzione di semplice completamento formale, mentre non può considerarsi tale la clausola che abbia un concreto contenuto volitivo ben determinato, riferibile al negozio posto in essere dalle parti, che deve essere interpretata in relazione al contesto per consentire alla stessa di avere un qualche effetto (cfr. Cass. n.5203/83, Cass.1950/09).

Nel caso di specie la clausola sopra menzionata non indica e non specifica in che modo che il condòmino non possa o non debba utilizzare le parti comuni di cui è comproprietario e quindi non può essere applicata.

Il codice civile all'art. 1102 c.c. stabilisce, in proposito, che *«ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa»*. Il singolo condòmino, quindi, può utilizzare le parti comuni dell'edificio, così come trarne qualsiasi utilità, anche senza bisogno di una autorizzazione dell'assemblea. L'importante è che il suo comportamento non modifichi la destinazione della cosa comune né impedisca agli altri proprietari lo stesso uso (far passare un tubo sulla facciata non impedisce anche agli altri condòmini di fare altrettanto).

Pertanto il singolo condòmino può utilizzare il muro condominiale perimetrale per installare la tubatura del gas senza dover chiedere il permesso agli altri condòmini o attendere una delibera dell'assemblea, in quanto detta tubatura non altera la destinazione della parte in comune (ossia la facciata dell'edificio) e non impedisce agli altri condòmini di usufruirne, ossia di farne pari uso.

Pertanto, è necessario ricordare che, se non sussistono specifici ed espressi divieti all'interno del regolamento condominiale, come nel caso di specie, il condòmino può utilizzare il muro condominiale perimetrale per l'installazione di tubature del gas a servizio del proprio appartamento, senza dover chiedere permessi o delibere autorizzative da parte dell'assemblea dei condòmini (magari potrà procedere con una preventiva comunicazione all'amministratore), atteso che l'apposizione di tubature non altera la destinazione della parte in comune, ossia la facciata dell'edificio e che non impedisca agli altri condòmini il diritto di farne parimenti uso (ai sensi dell'art. 1102 c.c.).

Nel caso di specie, il CP_1 non ha provato quale sia in concreto il pregiudizio arrecato al concorrente interesse degli altri condòmini all'uso del muro.

Resta tuttavia fermo l'obbligo di comunicare i lavori all'amministratore di condominio.

Come emerso dalla documentazione prodotta e dall'istruttoria espletata la ricorrente comunicava tempestivamente e rendeva partecipe l'amministratore Sig. CP_2 della necessità di installazione delle tubature del gas esterni sulle pareti condominiali fino al contatore centrale posto al piano terra dell'edificio; lo informava, del progetto da realizzare, fissando con lo stesso, alla presenza della figlia, un sopralluogo anche alla presenza del perito termoidraulico, dell'installatore, scegliendo insieme il percorso più agevole e meno impattante. Allo stesso amministratore veniva inviato, via e-mail (vi è prova documentale), lo stato dei lavori e le foto dell'opera che man mano veniva realizzata, opera completata in data 08.10.2021 e collaudata in data 14.11.2021.

All'udienza del 16 marzo 2023 il CP-, amministratore del condominio, così dichiarava in merito *“sono stato messo a conoscenza di questa necessità e confermo quanto indicato nella domanda”* e *“confermo la ricezione dell'email dove veniva ribadita la necessità di installare le tubazioni”*. Ancora, *“si ricordo di aver affermato alle parti presenti che si poteva procedere con i lavori”*, ..*“venivo aggiornato periodicamente”*.

Riguardo al limite costituito dal rispetto del decoro architettonico, giova ricordare che il 'decoro' dell'edificio viene inteso dalla giurisprudenza ormai consolidata come l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche, che connotano il fabbricato e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. L'alterazione di tale decoro può correlarsi alla realizzazione di opere, che immutino l'originario aspetto soltanto di singoli elementi o punti dell'edificio, tutte le volte che l'immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato.

In particolare, la S.C. (sent. n. 16098 del 27/10/2003) ha chiarito che *“la tutela del decoro architettonico - di cui all' art.1120, secondo comma, cod. civ. - è stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonchè se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile*

entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito".

Pertanto, nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa non può essere ignorata la situazione di compromissione di detto decoro per preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto pretendere il ripristino (v. anche Cass. n. 21835 del 17/10/2007 e Cass. 7/9/2012, n. 14992: "*non viola il decoro architettonico il comproprietario che esegue i lavori se, sulla facciata, sono presenti interventi preesistenti tollerati dagli altri comproprietari e di cui non è stata richiesta l'eliminazione*").

Inoltre per decoro architettonico deve intendersi, in generale, l'omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, ossia l'armonia estetica dell'edificio (concetto costantemente ribadito dalla Cassazione, come, *ex multis*, in sent. n. 1286/2010 e analogamente ord. n. 17350/2016) che può ritenersi pregiudicato non da qualsiasi innovazione, ma soltanto da quelle idonee ad interromperne la linea armonica delle strutture che conferiscono al fabbricato una propria identità (Cassazione 24645/2011).

La Corte d'Appello di Campobasso con sentenza del 18 ottobre 2012 n. 279, esaminando il caso di un condòmino che aveva posizionato una tubatura del gas lungo il porticato di accesso all'edificio in condominio e sul muro condominiale perimetrale, ha confermato che l'apposizione della tubatura non ha alterato lo stato dei luoghi, ma lo ha solo modificato, sicché il condòmino usò il bene comune senza recare alcun pregiudizio al diritto altrui.

La Corte d'Appello di Campobasso ha confermato che non v'è alcun abuso nell'esercizio del diritto del condòmino all'installazione delle tubature di gas e del conseguente diritto al pari uso sulla cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. a prescindere dal conferimento di autorizzazione o dalla prestazione del consenso da parte degli altri compossessori e che inoltre la tubatura del gas, non costituisce affatto un pericolo, essendo comunemente presente nelle case di abitazione e nelle pubbliche e private strade. Insomma, l'attività svolta non ha di per sé un apprezzabile contenuto di disturbo, né denota una pretesa dell'agente in contrasto con la posizione del possessore, essendo compatibile con l'esercizio del potere di fatto altrui (per tutte, Cassazione 15788/02).

Di recente, anche la Corte d'Appello di Milano, sempre sul tema, con sentenza del 3 dicembre 2018 n. 5355 ha confermato il pieno diritto di una condòmina all'apposizione dei tubi del gas lungo le pareti condominiali esterne dell'edificio, precisando che:

le innovazioni vietate, che consistono in alterazioni di parti dell'edificio rendendole inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono ad ogni tipo di modificazione, ma solo a quelle che comportino trasformazioni incidenti sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originale funzione e destinazione.

Diverso è invero il regime delle modificazioni innovative che non abbiano tale rilevanza, come quelle cui si riferisce l'art. 1102 c.c., che si inquadrano nelle facoltà del condominio in ordine alla migliore più comoda e razionale utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. n. 18052/2012).

Alla stregua dei rilievi che precedono, può affermarsi che l'opera divisata dall'attrice si configura quale lecita utilizzazione del muro perimetrale comune da parte del singolo condomino ai sensi dell'art. 1102 c.c., poichè non ne altera la naturale e precipua destinazione di sostegno dell'edificio condominiale, non nuoce al decoro architettonico e non impedisce l'esercizio concorrente del diritto degli altri partecipanti di fare uguale uso del muro.

Ne consegue che la delibera assembleare del 17.12.2021, con cui è stata negata l'autorizzazione all'installazione o meglio ne è stata richiesta la rimessione in pristino dell'opera realizzata, va annullata, in quanto lesiva del diritto della *Parte_2* istante.

Le spese di lite si liquidano come da dispositivo, sulla base del D.M. n. 55/2014, così come modificato, avuto riguardo al valore della controversia e all'attività difensiva prestata.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione e domanda disattesa, così provvede:

- **annulla** la delibera impugnata del 17.12.2021 di cui al punto 1 e 2 adottata dall'assemblea del *Controparte_1*, per le causali di cui in narrativa,
- **condanna** parte convenuta *Controparte_1* in persona dell'amministratore, alla rifusione, a favore dell'attrice, delle spese di lite che liquida in euro 6.000,00 per

compensi, oltre rimborso forfetario del 15%, Iva e Cpa, oltre al rimborso delle spese anticipate per contributo unificato, ed euro 1.100,00 oltre al rimborso forfetario, Iva, se dovuta, e Cpa, per la fase di mediazione.

Così deciso, Udine 08 aprile 2025

Il Giudice

Dott. Fabrizio Carducci