



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI IMPERIA

in persona del giudice unico onorario dott. Fausta Pezzati, ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa RG 1133 /2023 promossa da

Parte_1 (CF *P.IVA_1*)
rappresentato e difeso dagli Avv.ti

- Attrice -

Nei confronti di

Controparte_1 (CF *P.IVA_2*) rappresentato e difeso dall'Avv.

- Convenuto -

-

§§§

Conclusioni per l'attrice

“chiede che il Tribunale di Imperia, ogni contraria istanza disattesa, Voglia accogliere le seguenti CONCLUSIONI
IN VIA PRINCIPALE

*dichiarare nulla e/o annullare e/o revocare con ogni più opportuna statuizione, ai sensi degli artt. 1137 c.c. e 1130 bis c.c. e di ogni norma applicabile, per tutti i motivi esposti in narrativa, la seguente parte della delibera assunta dall'assemblea condominiale nel corso dell'adunanza del 11 Marzo 2023 sull'ordine del giorno “Approvazione dello sbarco dell'ascensore condominiale al primo piano a servizio delle unità residenziali della *Parte_1* [...] e conseguente rideterminazione del riparto delle spese relative alla sostituzione integrale dell'impianto – decisioni in merito”;*

*accertare e dichiarare, in ogni caso, ai sensi degli artt. 1102 e 1121 comma 3 c.c., la sussistenza del diritto potestativo di *Parte_1* di partecipare all'uso dell'impianto ascensore, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera e, per l'effetto, condannare il *Controparte_1* ad affidare alla società *Controparte_2* la realizzazione della fermata che permetta lo sbarco dell'ascensore al primo piano in occasione dell'intervento di modernizzazione, sostituzione e installazione dell'impianto di ascensore da eseguire presso il*

Condominio, deliberato dell'assemblea straordinaria del Controparte_1 del 26 novembre 2022 e di permettere l'esecuzione delle opere murarie necessarie per l'apertura del vano ascensore al primo piano dove attualmente non esiste porta di sbarco.

IN VIA ISTRUTTORIA

- si oppone all'ammissione del capitolo di prova formulato da parte convenuta, poiché vertente su circostanze da provarsi documentalmente e che non possono formare oggetto di testimonianza.

Con espressa riserva di ogni deduzione, anche istruttoria, e di ogni opportuna produzione, ed impregiudicato ogni diritto, compreso quello di produrre documenti e di chiedere l'ammissione di mezzi istruttori.

IN OGNI CASO

Con rifusione di spese, competenze ed onorari di giudizio, oltre l'IVA nella misura di legge ed il Contributo Cassa Avvocati (pari al 4%) ex art. 11 L. 576/80 ed il rimborso forfetario spese generali (15%)."

Conclusioni per il convenuto:

*"Piaccia a codesto On.le Tribunale adito, alla luce di tutto quanto esposto, respinta ogni contraria deduzione ed eccezione: 1. in via principale, accertare e dichiarare la non tempestiva dell'impugnazione avendo ricevuto il CP_1 la prima comunicazione il 18 aprile 2023 e essendo la delibera impugnata dell'11 marzo 2023 (accertamento incidentalmente che non si tratta di delibera nulla) e, per l'effetto dichiarare l'improcedibilità e/o l'inammissibilità della domanda di impugnazione; 2.in via subordinata, accertata l'inapplicabilità degli artt. 1120 e 1121 comma 3 c.c. non essendo l'impianto dell'ascensore un'innovazione (essendo lo stesso costruito al momento dell'edificazione dello stabile vedasi regolamento condominiale versato in atti) , dichiarare la completa infondatezza **sia in fatto che in diritto** della domanda di impugnazione attorea e per l'effetto, rigettare la domanda; 3. Vinte le spese da distrarre a favore del procuratore antistatario, come da delibera del 23.09.2023".*

§§§

Fatto e svolgimento del giudizio

L' Parte_1 ha convenuto in giudizio il CP_1 [...] proponendo impugnazione avverso quanto deliberato dall'assemblea straordinaria del medesimo condominio in data 11/03/2023.

Nel merito, l'attrice contestava la delibera nella parte in cui i condomini si erano opposti allo svolgimento delle opere necessarie per realizzare lo sbarco dell'ascensore al primo piano così come richiesto da parte attrice in occasione dell'intervento di modernizzazione, sostituzione e installazione dell'impianto di ascensore da eseguire presso il CP_1 come deliberati dell'assemblea straordinaria in data 26 novembre 2022.

L'attrice chiedeva di dichiarare nulla e/o annullare e/o revocare con ogni più opportuna statuizione, ai sensi degli artt. 1137 e 1130 bis c.c. e di ogni norma applicabile, la relativa delibera nonché di accertare e

dichiarare, ai sensi degli artt. 1102 e 1121 comma 3, la sussistenza del diritto potestativo di *Parte I*
[...] di partecipare all'uso dell'impianto ascensore.

Si costituiva il Condominio eccependo, in via preliminare, l'improcedibilità e/o inammissibilità della domanda attorea e nel merito la fondatezza della stessa, evidenziando che l'attrice non avrebbe provato di aver titolo alla richiesta, in particolare contestando si fosse in presenza di un'innovazione, contestato un'errata rappresentazione dei fatti e delle circostanze dedotte quali presupposti per l'accoglimento delle richieste allegando che sin momento della costruzione dello stabile il piano primo era stato escluso dalle spese per l'ascensore e dal relativo utilizzo.

A seguito dello scambio delle memorie la causa veniva su richiesta delle parti rinviata per la precisazione delle conclusioni dal precedente giudicante.

Assegnata la causa scrivente in data 14/8/2024 l'udienza veniva rinviata per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. da ultimo al 17/10/2025.

Motivi della decisione

Occorre preliminarmente vagliare l'eccezione di decadenza sollevata dal convenuto.

Il convenuto lamenta che parte attrice ha impugnato la delibera dell'11 marzo 2023, alla quale era presente, instaurando la procedura di mediazione, ma la notifica della mediazione è pervenuta al condominio solo in data 18 aprile 2023 (doc. 3 di parte convenuta), quindi oltre il termine dei 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c..

L'attrice in merito ha contestato le allegazioni evidenziando che ai fini dell'instaurazione della procedura e degli effetti conseguenti fosse necessario la trasmissione dell'istanza di mediazione, che nella specie era stato trasmesso in data 6 aprile 2023.

L'articolo 1137, comma 2, del codice civile, fissa un termine perentorio di trenta giorni per l'impugnazione delle delibere condominiali; tale termine, per espressa previsione di legge, decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

Secondo la prospettazione attorea la stessa è da ritenersi quale condomina dissenziente e, pertanto, il termine di decorrenza dell'impugnazione da tenere in considerazione è quello della data della delibera.

Nel disciplinare la mediazione civile e commerciale, il legislatore, ha dettato una serie di disposizioni - vigenti *ratione temporis* - cui occorre far riferimento al fine di determinare la tempestività dell'impugnazione.

In primo luogo, l'articolo 4, comma 1, del Dlgs n. 28 del 2010, rubricato "*Accesso alla mediazione*", prevede che la domanda di mediazione "*è presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo nel luogo del giudice territorialmente competente per la controversia. In caso di più domande relative alla stessa controversia, la*

mediazione si svolge davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza".

Inoltre, l'articolo 5, comma 6, del medesimo Dlgs n. 28 del 2010, nel recare il regime applicabile alla *"condizione di procedibilità e rapporti con il processo"*, dispone che *"dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo"*.

Infine, l'articolo 8, comma 1, sempre del Dlgs n. 28 del 2010, nel disciplinare il procedimento di mediazione, prescrive che *"all'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti non oltre trenta giorni dal deposito della domanda."*

La domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante".

Secondo la lettera della legge, la disposizione in esame riferisce l'effetto "impeditivo" della decadenza alla comunicazione dell'istanza, e non al mero deposito presso l'organismo di mediazione.

L'interpretazione letterale del disposto normativo non sembra possa confliggere con principi di natura costituzionale, rimettendo a un terzo, e non al soggetto onerato, di compiere l'attività interruttiva di una decadenza. Ciò in quanto vi è una norma (articolo 8 comma 1, del Dlgs n. 28/2010) la quale, come anticipato, prevede che la stessa parte interessata possa comunicare all'altra la domanda di mediazione. In altri termini, quest'ultima ben può introdurre la mediazione e, contemporaneamente, comunicare l'avvio della procedura al condominio, senza necessariamente attendere che l'organismo di mediazione provveda per conto proprio alla fissazione dell'incontro ed alle comunicazioni.

Sul punto, può, pertanto, concludersi che la decadenza *ex* articolo 1137, comma 2, del codice civile non sia impedita dal mero deposito dell'istanza di mediazione presso l'organismo di mediazione scelto.

Detta conclusione pur essendo dibattuta, atteso che parte della giurisprudenza di merito ritiene che ai fini della decadenza deve aversi riguardo al deposito presso l'organismo competente – data di deposito che nel presente caso è avvenuta in data 6.4.2023 – appare preferibile anche alla luce della pronuncia resa dal Supremo Collegio in un giudizio di equa riparaione per la non ragionevole durata del processo, laddove afferma che l'istanza di mediazione la quale preceda la relativa domanda interrompe, ai sensi dell'articolo 5, comma 6, del Dlgs n. 28 del 2010, il decorso del termine semestrale di decadenza di cui all'articolo 4 della legge n. 89 del 2001 dal momento della sua comunicazione alle altre parti e non da quello del suo deposito (cfr., Cass. civ., Sez. II, Sent. 28.1.2019, n. 2273). A giudizio della Corte, infatti, *"...sulla base del chiaro tenore della disposizione su citata deve ritenersi che solo la comunicazione alle altre parti della domanda di mediazione, e non anche il mero deposito della stessa, impedisce il prodursi della decadenza..."*.

Alla luce di quanto precede deve ritenersi che gli attori siano decaduti dalla possibilità di far valere motivi di annullabilità della delibera assembleare.

Varrà rimarcare che il termine di decadenza è previsto per far valere questioni inerenti l'annullabilità della delibera, nel caso che ci occupa gli attori hanno contestualmente impugnato la delibera richiedendo la declaratoria alternativamente per nullità e annullabilità.

Nel merito occorrerà, pertanto, verificare se le sollevate eccezioni - ove fondate - siano in effetti motivo di nullità e, pertanto, passibili di invalidazione in questa sede o se per contro attengano a profili di annullabilità e quindi tardive stante la fondatezza dell'eccezione di decadenza sollevata da parte convenuta.

Al fine di chiarire quali delibere assembleari siano nulle e quali annullabili è opportuno far riferimento agli insegnamenti della Suprema corte recentemente pronunciatisi a Sezioni unite (n. 9839/21) che ha rivisto in parte i principi già espressi con sentenza, sempre a Sezioni unite, n. 4806/2005 anche in considerazione dell'intervenuta riforma condominiale.

La Corte nel richiamato arresto ha indicato che: *“la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da nullità nei seguenti casi:*

“1) Mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali” (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma), tale da determinare la deficienza strutturale della deliberazione: è il caso, ad es., della deliberazione adottata senza la votazione dell'assemblea; o della deliberazione priva di oggetto, ossia mancante di un reale decisum ovvero con un oggetto non determinato nè determinabile; o della deliberazione priva di causa, carente cioè di una ragione pratica giustificativa della stessa che sia meritevole di tutela giuridica; o della deliberazione non risultante dal verbale dell'assemblea, sprovvista perciò della necessaria forma scritta.

2) “Impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico”, da intendersi riferito al contenuto (c.d. decisum) della deliberazione.

L'impossibilità materiale dell'oggetto della deliberazione va valutata con riferimento alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato; l'impossibilità giuridica dell'oggetto, invece, va valutata in relazione alle “attribuzioni” proprie dell'assemblea.

In ordine all'impossibilità giuridica dell'oggetto, vale la pena di osservare che l'assemblea, quale organo deliberativo della collettività condominiale, può occuparsi solo della gestione dei beni e dei servizi comuni; essa è abilitata ad adottare qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio (avendo le attribuzioni indicate dall'art. 1135 c.c. carattere meramente esemplificativo), purchè destinato alla gestione delle cose e dei servizi comuni.

Perciò, l'assemblea non può perseguire finalità extracondominiali (Cass., Sez. 2, n. 5130 del 06/03/2007); e neppure può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacchè qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza, ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi.

E allora, il potere deliberativo dell'assemblea in tanto sussiste in quanto l'assemblea si mantenga all'interno delle proprie attribuzioni; ove l'assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da "difetto assoluto di attribuzioni".

Il "difetto assoluto di attribuzioni" è un vizio che non attiene al quomodo dell'esercizio del potere, ma attiene all'an del potere stesso; esso non dipende dal cattivo esercizio in concreto di un potere esistente, ma dalla carenza assoluta in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l'effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per "impossibilità giuridica" dell'oggetto.

Non così avviene, invece, quando l'assemblea adotti una deliberazione nell'ambito delle proprie attribuzioni, ma eserciti malamente il potere ad essa conferito; quando essa adotti una deliberazione violando la legge, ma senza usurpare i poteri riconosciuti dall'ordinamento ad altri soggetti giuridici: in tali casi, la deliberazione "contraria alla legge" è semplicemente annullabile, secondo la regola generale posta dall'art. 1137 c.c. 3) "Illiceità". Si tratta di quei casi in cui la deliberazione assembleare, pur essendo stata adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, risulti avere un "contenuto illecito" (art. 1343 c.c.), nel senso che il decisum risulta contrario a "norme imperative", all'"ordine pubblico" o al "buon costume".

Sono nulle, innanzitutto, le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario alle norme imperative. Le norme imperative sono quelle norme non derogabili dalla volontà dei privati, poste a tutela degli interessi generali della collettività sociale o di interessi particolari che l'ordinamento reputa indisponibili, assicurandone comunque la tutela. Nella disciplina del condominio degli edifici, le norme inderogabili sono specificamente individuate dall'art. 1138 c.c., comma 4, e art. 72 disp. att. c.c..

Parimenti vanno ritenute nulle le deliberazioni assembleari che abbiano un contenuto contrario all'ordine pubblico, inteso quale complesso dei principi generali dell'ordinamento (tale sarebbe, ad es., una deliberazione che introducesse discriminazioni di sesso o di razza tra i condomini nell'uso delle cose comuni); ovvero che abbiano un contenuto contrario al buon costume, inteso quest'ultimo come il complesso delle regole che costituiscono la morale della collettività sociale in un dato ambiente e in un determinato tempo. In questi casi, la deliberazione assembleare, nonostante verta su una materia rientrante nelle attribuzioni dell'assemblea, si pone però in tale contrasto con i valori giuridici fondamentali dell'ordinamento da non poter trovare alcuna tutela giuridica, sicchè la sua nullità può essere fatta valere in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse (anche da parte del condomino che abbia votato a favore della sua approvazione).

Al di fuori di tali ipotesi, deve ritenersi che ogni violazione di legge determina la mera annullabilità della deliberazione, che può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 c.c. 6.4. - Rimane a questo punto da stabilire, alla luce dei criteri appena enunciati, se le deliberazioni assembleari che ripartiscono le spese condominiali in violazione dei criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale configurino o meno una delle ipotesi di nullità sopra esaminate.

Ritiene il Collegio - così confermando quanto già affermato da queste Sezioni Unite con la sentenza n. 4806 del 2005 - che le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per "impossibilità giuridica" dell'oggetto ove

l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via convenzionale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della Delib. - anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato.”

Nel caso che ci occupa le contestazioni sollevate in citazione sembrano rientrare tra quelle che possano comportare motivi di nullità sotto il profilo dell'impossibilità giuridica dell'oggetto nei termini più sopra indicati posto che viene tra gli altri allegata la violazione del riconoscimento da parte dell'assemblea del diritto potestativo asseritamente in capo all'attrice ai sensi dell'art. 1121 c. 3 c.c..

In ogni caso anche a voler ritenere il vizio lamentato come inerente un vizio di annullabilità e non di nullità si deve rilevare come nel presente giudizio l'attrice ha chiesto di “*accertare e dichiarare, in ogni caso, ai sensi degli artt. 1102 e 1121 comma 3 c.c., la sussistenza del diritto potestativo di* **Parte 1**

[...] di partecipare all'uso dell'impianto ascensore, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera e, per l'effetto, condannare il Controparte_1 ad affidare alla società Controparte_2 la realizzazione della fermata che permetta lo sbarco dell'ascensore al primo piano in occasione dell'intervento di modernizzazione, sostituzione e installazione dell'impianto di ascensore da eseguire presso il CP_1 deliberato dell'assemblea straordinaria del Controparte_1 del 26 novembre 2022 e di permettere l'esecuzione delle opere murarie necessarie per l'apertura del vano ascensore al primo piano dove attualmente non esiste porta di sbarco.” e, pertanto detta domanda deve essere in ogni caso vagliata in questa sede.

La questione preliminare da affrontare attiene all'accertamento della comproprietà dell'impianto ascensore in contestazione.

La tesi del convenuto secondo cui l'attrice non vanterebbe alcun diritto di comproprietà sul bene-ascensore, appare fondata.

Ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c. l'ascensore costituisce di regola un bene condominiale, salvo che diversamente non risulti dal titolo (Cass. n. 33122 del 29/11/2023).

L'onere di specificare e dimostrare la sussistenza delle condizioni fattuali che giustificano l'eccezione rispetto alla regola, e cioè la natura non condominiale dell'impianto, grava sulla parte che ha dedotto “la particolare” natura del bene normalmente condominiale (da ultimo, Corte Appello Catanzaro n. 1114 del 9/10/2023 e Corte Appello Napoli n. 2114 dell'11/05/2023).

Dal documento n. 4 prodotto dal convenuto emerge che l'ascensore al servizio del fabbricato era già installato e a servizio solo di alcuni piani escluso quello ove attualmente si trovano gli immobili attori.

L'art.2 del regolamento condominiale (doc. 4 di parte convenuta), specifica: “*sono di proprietà comuni ed inalienabili a favore dei comproprietari che ne traggono utilità e nella proporzione della rispettiva compartecipazione alle spese generali*”, g) “*il vano e la sala macchine dell'ascensore, l'ascensore con i relativi impianti attrezzatura e macchinari*”

La dizione del citato articolo riprende quella di cui all'art. 1123 c.c. u.c. sul condominio parziale.

La citata previsione del regolamento contrattuale va letto unitamente agli artt. 9 e 10 del medesimo regolamento così come delle relative tabelle.

Art. 9 dispone: “*-La ripartizione delle spese generali e per le innovazioni di cui all'art. 1123 C.C., eccettuate quelle relative all'ascensore ed alle scale, avrà luogo proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino quale risulta dalla tabella allegata al presente regolamento di cui forma parte integrante*”.

L'art. Art. 10 prevede: “*Le spese ordinarie e straordinarie per il funzionamento e manutenzione del l'ascensore saranno sopportate secondo le quote indicate nella tabella B . Ogni proprietario è responsabile dei guasti apportati all'impianto sia da esso che dalle persone sue dipendenti*”.

La tabella B allegata al regolamento condominiale espressamente esclude il piano interrato, terra e primo piano dalla ripartizione delle spese di ascensore.

A tale riguardo la giurisprudenza ha chiarito che “*(...) nel caso (...) in cui una clausola del regolamento condominiale stabilisca in favore di taluni condomini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese (comprese quelle di conservazione), in ordine a una determinata cosa comune (come ad es. l'ascensore), si ha il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato*” (cfr. Cass. Civ., sez. II, sent. N. 14697 del 14/07/2015).

Parte attrice pur non producendolo ha dato atto nella memoria 171 ter c.p.c. del richiamo di detto regolamento nel proprio atto di acquisto.

In secondo luogo, anche a prescindere da quanto precede si osserva che da un punto di vista strutturale l'immobile di proprietà dell'attrice risulta escluso dal servizio ascensore sin dal momento della venuta ad esistenza del CP_1 . In particolare, è pacifico e non contestato che non vi sia una fermata al piano primo e che sia per contro presente un muro tanto che per la relativa fruizione dell'ascensore dovrebbe essere effettuata un'apertura nel muro essendo proprio questa la richiesta attorea (doc. 6 di parte attrice).

D'altra parte la situazione fattuale risulta giustificata dal fatto che ab origine e sino a tempi recenti l'immobile dell'attrice era invero destinato a supermercato e magazzino.

La Suprema Corte pronunciata a sezioni unite (n.7449/1993) ha avuto modo di precisare: “*la norma dell'art. 1117 del codice civile stabilendo che: "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo", le cose in essa elencate nei nn. 1, 2 e 3, non ha sancito una presunzione legale di comunione delle stesse, come erroneamente si è affermato in alcune sentenze di questa Corte, ma ha disposto che detti beni sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base a un titolo che può essere costituito o dal regolamento contrattuale o dal complesso degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari o anche dall'usucapione. E che la norma non abbia previsto una presunzione risulta non solo dalla sua chiara lettera che ad essa non accenna affatto, ma anche dalla considerazione che nel codice si parla esplicitamente di presunzione ogni qual volta con*

riguardo ad altre situazioni si è voluto richiamare questo mezzo probatorio (v. art. 880, 881 e 899 cod. civ.). D'altra parte, se con la disposizione dell'art. 1117 si fosse effettivamente prevista la presunzione di comunione, si sarebbe ammessa la prova della proprietà esclusiva con l'uso di qualsiasi mezzo e non soltanto con il titolo.

Tuttavia, con le pronunce di questa Corte nelle quali è stato richiamato il concetto di presunzione, non si è inteso affermare che la prova della proprietà esclusiva delle cose comuni di cui all'art. 1117 cod. civ. possa essere fornita con ogni mezzo e non con il solo titolo cui la norma espressamente si riferisce, ma si sono volute escludere dallo stesso complesso delle cose comuni quelle parti che per le loro caratteristiche strutturali risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari di un determinato edificio. In altri termini, ritenendosi in tali decisioni che "la destinazione particolare vince la presunzione legale di condominio alla stessa stregua di un titolo contrario", benché si sia richiamato erroneamente il concetto di presunzione, del tutto estraneo alla norma dell'art. 1117 civ., si è però, enunciato anche il principio, indubbiamente corretto, secondo cui una cosa non può proprio rientrare nel novero di quelle comuni se serva per le sue caratteristiche strutturali soltanto all'uso e al godimento di una parte dell'immobile oggetto di un autonomo diritto di proprietà. L'equivoco che dall'espressione adottata in dette sentenze potrebbe tuttavia derivare, consiste nel ritenere che la cd. presunzione legale di comunione possa essere vinta sia dalla destinazione particolare del bene, sia dal titolo, mentre è solo da quest'ultimo che una cosa comune può risultare di proprietà singola, in quanto la destinazione particolare esclude già all'origine che il bene rientri nella categoria delle cose comuni, e che ad esso possa quindi riferirsi la norma dell'art. 1117 del codice civile. Come esempio chiarificatore può considerarsi l'ipotesi di una scala che serva per accedere a un solo appartamento dell'edificio condominiale. Non può dubitarsi che essa sia di proprietà esclusiva del titolare di questa unità immobiliare, ma non perché la sua destinazione particolare superi la presunzione legale di comunione, bensì in quanto in tale caso la scala per le sue caratteristiche strutturali non rientra proprio nell'ambito delle cose comuni di cui all'art. 1117 del codice civile. Pertanto, deve ritenersi che il contrasto giurisprudenziale evidenziato non sussiste, come è stato giustamente rilevato anche dal difensore del ricorrente, e si devono solo correggere nei sensi sopra esposti gli errori nei quali le sezioni semplici di questa Corte sono incorse ogni qual volta hanno affermato che la norma dell'art. 1117 cod. civ. contempli una presunzione legale di comunione e che "la destinazione particolare vince la presunzione legale di condominio alla stessa stregua dell'esistenza di un titolo contrario".

Per ragioni di conformazione strutturale dell'edificio, il piano dell'attrice non è servito dall'ascensore, la stessa non può, quindi, legittimamente vantare alcun diritto sull'impianto medesimo, perché questo non è legato alla detta unità immobiliare da una relazione di accessorietà.

Né si può aver riguardo alla relazione di accessorietà che si pretenderebbe instaurare con le progettate modifiche strutturali.

La Suprema Corte, in un caso del tutto assimilabile a quello di cui si discorre, avente ad oggetto l'allaccio effettuato da un condomino all'impianto di riscaldamento centralizzato, ha statuito che "(...) il proprietario dell'unità immobiliare (nella specie, magazzino) che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non sia servita dall'impianto di riscaldamento centralizzato, non può legittimamente vantare un diritto di condominio sull'impianto

medesimo, perché questo non è legato alla detta unità immobiliari da una relazione di accessorietà (che si configura come il fondamento tecnico del diritto di condominio), e cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale consistente nella destinazione all'uso o al servizio della medesima (...). Tale relazione di accessorietà “che si configura come il fondamento tecnico del diritto di CP_1 va considerata, su base reale, in relazione a ciascun piano o porzione di piano in proprietà esclusiva, senza che a tal fine abbia rilievo il vincolo pertinenziale creato dal singolo condomino tra più unità immobiliari di sua esclusiva proprietà all'interno dello stesso edificio condominiale” (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 24296 del 27/11/2015).

Sull'ascensore attualmente presente deve ritenersi sussistente un condominio parziale.

“Sussiste condominio parziale "ex lege", in base alla previsione di cui all'art. 1123, comma 3, c.c., ogni qualvolta un bene, rientrante tra quelli ex art. 1117 c.c., sia destinato, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o godimento esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale; tale figura risponde alla "ratio" di semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale” (cfr. Cass. Civ., sez. II, 02/03/2016, sent. n. 4127; conf. Cass. Civ., sez. II, 14/07/2015, sent. n. 14697).

Non potendo pertanto ritenersi il bene ascensore in comproprietà con l'attrice non risulta possibile dare applicazione all'art. 1102 c.c. posto che detto articolo si riferisce esclusivamente ai partecipanti alla comunione. I lavori che la resistente intende effettuare comportano, infatti, una modifica dell'impianto preesistente sui cui la stessa non può vantare alcun titolo.

Parimenti non risulta applicabile l'art. 1121 c. 3 c.c. secondo cui in materia di innovazioni gravose realizzate da un solo condomino ex art. 1120 c.c. *“i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera”*. Tale istituto trova applicazione quando viene installato un nuovo ascensore da parte di alcuni dei condomini in un momento successivo rispetto alla nascita del condominio, mentre nel caso di specie si discute pacificamente di un bene esistente sin dalla nascita del condominio e privo *ab origine* del carattere di accessorietà rispetto all'immobile dell'attrice.

La ratio della norma risiede, infatti, nel fatto che l'innovazione gravosa è adottata nell'ambito del rapporto condominiale e fornisce la possibilità di un “ripensamento” successivo del condomino dissenziente su di un bene che in presenza del consenso sarebbe pacificamente condominiale.

Detta norma non può neppure essere fatta valere con riferimento all'intervento deliberato dal condominio di sostituzione dell'impianto.

La giurisprudenza ha, più volte, ribadito che per rientrare nel campo delle innovazioni, l'opera deve consistere in modificazioni di entità tale da incidere sull'aspetto quantitativo e qualitativo della struttura, alterandone la precedente destinazione: pertanto, la sostituzione di ascensore già esistente con uno nuovo non ne muta la destinazione costituendo una modifica attinente alla funzionalità dello stesso.

Solo l'installazione *ex novo* di un ascensore precedentemente non esistente è da qualificarsi innovazione (Cass. n. 5975/2004; v. anche Cass. 16.7.1981 nr. 4646 che afferma che “perchè sussista l'innovazione di cui all'art. 1120 c.c. occorre che le modificazioni apportate alle cose comuni, nell'ambito della proprietà CP_3 siano di tale entità, sotto il profilo quantitativo e qualitativo, da incidere sulla sostanza della cosa comune, alterandone la precedente destinazione. Pertanto, la sostituzione di ascensori usurati e non più agibili, con ascensori nuovi, anche se di tipo e marca diversi, non costituisce innovazione perchè le cose comuni, oggetto delle modifiche, il vano ascensore con le strutture ed i locali annessi, non subiscono alcuna sostanziale modifica e conservano la loro destinazione al servizio dell'ascensore, anche se vengono apportate modifiche alla loro conformazione e perchè l'edificio, nel suo complesso, con la sostituzione degli ascensori, non subisce alcun sostanziale mutamento ma conserva un servizio del quale è già dotato, a meno che l'entità e la qualità delle modifiche introdotte sia tale da involgere un sostanziale mutamento del servizio e mutamenti di destinazione delle parti comuni).

Tale orientamento consegue al fatto che per aversi innovazione devono ricorrere due elementi: uno obiettivo, dato dal mutamento della destinazione o dalla modificazione della cosa comune o che si traducono in una limitazione all'uso degli altri partecipanti incidendo sull'essenza del bene comune (Cass. 28.11.1986 nr. 7023); l'altro subiettivo, configurato dall'interesse della maggioranza dei condomini (le semplici modificazioni previste dall'art.1102 c.c. vengono infatti effettuate nell'interesse del singolo partecipante).

In tal senso particolarmente esaustiva è la sentenza Cass. 30.5.1996 nr. 5028, per la quale: “è innovazione qualsiasi opera nuova che alteri, in tutto o in parte, nella materia o nella forma, ovvero nella destinazione di fatto o di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa, e che importi una modificazione materiale della forma o della sostanza della cosa medesima, con l'effetto di migliorarne o peggiorarne il godimento o, comunque, alterarne la destinazione originaria con conseguente implicita incidenza sull'interesse di tutti i condomini, i quali debbono esser liberi di valutare la convenienza dell'innovazione, anche se sia stata programmata a iniziativa di un solo condomino che se ne assume tutte le spese”.

E' chiaro che nella specie si tratta di una modificazione (opera, comunque, di straordinaria manutenzione) che mira a potenziare il godimento della cosa già esistente e ne lascia immutata la consistenza e la destinazione.

Appare inoltre utile riportare ulteriore passo motivazionale, dalla ritenuta valenza generale, della giurisprudenza della Suprema Corte “...E' noto come il nesso di condominialità, presupposto dalla regola di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c., è ravvisabile in svariate tipologie costruttive, sia estese in senso verticale, sia costituite da corpi di fabbrica adiacenti orizzontalmente, purchè le diverse parti siano dotate di strutture portanti e di impianti essenziali comuni, come appunto quelle res che sono esemplificativamente elencate nell'art. 1117 c.c., con la riserva "se il contrario non risulta dal titolo". Anzi, la "condominialità" si reputa non di meno sussistente pur ove sia verificabile un insieme di edifici "indipendenti", e cioè manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, ciò ricavandosi

dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui "un gruppo di edifici... si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi", sempre che "restano in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dell'art. 1117 c.c.". Può, pertanto, ravvisarsi un autonomo condominio dei proprietari di uno o alcuni dei beni già comuni dell'originario intero edificio solo nel rispetto della disposizione eccezionale di cui all'art. 61 disp. att. c.c., la quale prevede la possibilità di scissione, in base a deliberazione assembleare adottata con la maggioranza ex art. 1136 c.c., comma 2, dell'unico condominio originario in più condomini, mediante atto ricognitivo postulante che le diverse parti del complesso edilizio presentino i connotati di strutture autonome e distinte. La natura eccezionale dell'art. 61 disp. att. c.c. discende dalla constatazione che essa deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione.

E' dunque agevole ipotizzare come possano esservi, nell'ambito dell'edificio condominiale, delle parti comuni, quali, ad esempio, il tetto, o l'area di sedime, o i muri maestri, o le scale, o l'ascensore, o il cortile, che risultino destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto del fabbricato. Secondo la giurisprudenza, è in siffatte ipotesi automaticamente configurabile la fattispecie del CP_1 parziale "ex lege": tutte le volte, cioè, in cui un bene, come detto, risulti, per le sue obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio, esso rimane oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass. 24 novembre 2010, n. 23851). Mancano i presupposti per l'attribuzione, ex art. 1117 c.c., della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali, appaiano necessari per l'esistenza o per l'uso, ovvero siano destinati all'uso o al servizio non di tutto l'edificio, ma di una sola parte (o di alcune parti) di esso. Di per sé, il condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé, ma insorge ope legis, in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rilevante, finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio. Può, tuttavia, ipotizzarsi pure un'apposita clausola del regolamento volta ad attribuire soltanto ad un gruppo di condomini la proprietà di un bene o di un impianto, ovvero ad accertarne la titolarità esclusiva in forza della destinazione oggettiva della cosa stessa, dando conto delle conseguenze gestionali di tale situazione di condominio parziale. Nessuna modifica relativa al regime delle cose comuni può, infatti, derivare da una delibera di istituzione di uno o più condomini parziali nell'ambito del fabbricato: la volontà della maggioranza assembleare non potrebbe validamente modificare le relazioni di comproprietà tra i singoli condomini e le parti comuni dell'edificio, né incidere sulla legittimazione dei partecipanti a decidere in ordine alla loro gestione.

Il fondamento normativo, che limita in tal senso la proprietà di cose, servizi ed impianti dell'edificio, si rinviene nell' art. 1123 c.c., comma 3. Lo stesso art. 1123 c.c., comma 1 elabora il principio generale secondo cui l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni si suddivide in proporzione alle quote di ciascuno; il comma 3 consente allora di aggiungere che l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione ed il godimento grava, invece, soltanto su taluni condomini, come conseguenza della delimitazione della loro appartenenza. A

tale parziale attribuzione della titolarità delle parti comuni corrispondono conseguenze di rilievo per quanto attiene alla gestione, nonchè all'imputazione delle spese.

Relativamente alle cose, di cui non hanno la titolarità, per i partecipanti al gruppo non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, dal che deriva che la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare. A carico dei medesimi condomini privi di contitolarità con riguardo a quel dato bene, neppure ovviamente si pone un problema di contribuire alle spese. (cfr. Cass. Civ., II, 17.6.2016, n. 12641, in motivazione).

Alla luce di quanto precede la domanda di parte attrice deve essere rigetta.

Le spese legali seguono la soccombenza e si liquidano come da DM 55/2014 come modificato dal DM 147/2022 indeterminabile complessità bassa ai minimi in considerazione dell'attività espletata.

PQM

Il Tribunale di Imperia definitivamente pronunciando ogni contraria domanda ed eccezione disattesa,

- rigetta le domande proposte da parte attrice;
- condanna Parte_I a rimborsare al CP_I
[...] in persona del legale rappresentante pro tempore le spese di lite che si liquidano nel complessivo importo di Euro 3.809,00 di cui 851,00 per la fase di studio, Euro 602,00 per la fase introduttiva, Euro 903,00 per la fase istruttoria/trattazione Euro 1.453,00 per la fase decisoria oltre 15% per spese generali iva e cpa come per legge.

Addì, 20/1/2026

Il GOT

Dott. Fausta Pezzati