

11 giugno 2021 14:03

Il Condominio. Quando la tettoia a servizio di un appartamento è bene comune?di [Laura Cecchini](#)**Quando la tettoia
a servizio
di un appartamento
è bene comune?**

La controversia oggetto della sempre attenta disamina del Tribunale di Roma (sentenza n.8655 del 19 maggio 2021) in materia di condominio, attiene ad un interessante caso pratico ove una tettoia apposta in una parte dell'edificio condominiale si configura come bene comune in quanto la sua destinazione contribuisce al decoro dell'intero stabile.

La fattispecie in esame è, dunque, l'occasione per affrontare il tema della presunzione di condominialità ma, anche e soprattutto, per evidenziare la attenta indagine che deve coinvolgere la situazione concreta della questione sottoposta ad un giudizio, circoscrivendola al contesto in cui è posta, al fine di poter motivare adeguatamente una sentenza sotto il profilo giuridico.

Tettoia in condominio e spese di manutenzione. Iter Giudiziale

La vertenza da qua nasce dalla impugnazione di una delibera condominiale con la quale, tra più opere ed interventi, da ripartire fra tutti i condomini, era stata compresa anche la manutenzione relativa alla copertura di una veranda privata.

A conforto della propria doglianza la condomina ha sostenuto che il criterio di suddivisione di detto onere assunto dalla assemblea era errato in quanto la tettoia era un bene di proprietà esclusiva o, a tutto voler concedere di pertinenza della scala destra, con chiara esclusione del suo dovere di concorso e partecipazione ad ogni costo.. Costituitosi in giudizio, il condominio ha contestato in primis il mancato esperimento del tentativo di mediazione, obbligatorio e, comunque, la tardività della impugnazione.

Ebbene, con riferimento alle eccezioni di cui sopra, è stata espletata la mediazione, sia pur con esito negativo, mentre per quanto concerne la censura di tardività non era da ritenersi giustificata poiché il motivo di impugnazione sollevato integra un vizio di nullità per cui la parte non è incorsa in alcuna decadenza.

Al contempo, è intervenuta successiva delibera che ha sostituito quella impugnata, per cui la decisione del Giudicante ha investito la fondatezza della domanda promossa al fine della condanna alle spese e competenze processuali in virtù del principio della soccombenza.

Presunzione di condominialità della tettoia

Nella trattazione del merito della causa, l'apprezzamento del Tribunale non ignora che beni o porzioni di essi possono ritenersi condominiali per la destinazione e la funzione cui sono designati a prescindere dalla loro

menzione nell'art. 1117 Cod. Civ., il quale opera una presunzione di condominialità.

Invero, la elencazione di cui alla richiamata norma non è tassativa, per cui è possibile assumere e riscontrare la ricorrenza di altre parti e/o beni comuni ivi non espressamente individuati.

Sul punto appare utile rammentare l'orientamento costante e consolidato della Suprema Corte secondo cui <L'elencazione contenuta nell'art. 1117 c.c., con riferimento ai beni in esso indicati ed a quelli che assolvano in vario modo alle medesime funzioni, prevede una presunzione legale di condominialità, derivante sia dall'attitudine del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione di esso al servizio comune, con la conseguenza che tale presunzione può essere esclusa solo in forza di un titolo specifico in forma scritta, trattandosi di immobili, sicché il mero silenzio del titolo non è sufficiente a vincere la presunzione di proprietà comune tra i proprietari dei diversi piani dell'edificio riguardo ai beni indicati nell'art. 1117 c.c.> (Cassazione civile, sez. II, 28/07/2015, n. 15936).

Nella fattispecie in esame, la tettoia de qua rappresenta una peculiarità del fabbricato ovvero conferisce ad esso una particolare impronta di tal guisa da contribuire al suo decoro.

Peraltro, la rilevanza del carattere impresso dalla tettoia all'edificio è certamente rilevante laddove si riconosce che con la nozione di decoro architettonico <deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità> (Cass. Civ. n.851/2007).

Ed ancora, è dirimente ricordare che tale concetto non riguarda solo l'estetica del fabbricato, ma anche le condizioni di singole parti dello stesso, come affermato in numerose sentenze (ex pluribus multis Cass. Civ. n. 22156/2018)

Inoltre e per inciso, è noto che qualora non vi sia prova alcuna di un valido titolo contrario, ovvero di proprietà esclusiva di un bene, la presunzione di condominialità opera senza esitazione.

Rilevanza della natura e destinazione del bene

Nel caso, è stato accertato che il bene oggetto della querelle incide in modo significativo sulla complessiva armonia del fabbricato tanto da attribuirgli una sua specifica identità.

In particolare, dai documenti prodotti nella fase istruttoria è apparso chiaro che la tettoia per cui è causa non aveva il mero scopo di copertura di proprietà esclusiva ma, diversamente, dal medesimo progetto dell'edificio risulta che tale manufatto rivestisse una precisa funzione estetica di abbellire la costruzione.

Posto ciò, stante la specifica destinazione, la tettoia deve ritenersi una parte/bene comune in quanto elemento funzionale a connotare la eutritmia dell'edificio.

In rispondenza a dette argomentazioni, il criterio adottato a suo tempo con la delibera impugnata (poi revocata) era corretto e, dunque, le doglianze manifestate dalla condomina infondate.

In conseguenza e per concludere, la domanda della attrice è stata respinta dal Tribunale di Roma e, in virtù al principio della soccombenza, la stessa è stata condannata a rifondere al Condominio le spese e competenze di lite.

[Scarica Trib. Roma 19 maggio 2021 n. 8655](#)

([da Condominioweb.com](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)