

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI GENOVA
SEZIONE SECONDA

nelle persone dei magistrati:

dott. Marcello BRUNO,	Presidente
dott.ssa Valeria ALBINO,	Consigliere relatore
dott.ssa Maria Laura MORELLO,	Consigliere

riuniti in camera di consiglio,
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa d'appello contro la sentenza n. 506/2022 del 11/09/2022 del Tribunale di Imperia, promossa da:

Parte_1 (C.F.: *C.F._1*), rappresentata e difesa dall'Avv. Franco Solerio, in forza di procura allegata all'atto di appello, presso il quale è elettivamente domiciliata in Sanremo (IM), Via Roma, n. 176

APPELLANTE

contro

Controparte_1 (C.F.: *C.F._2*), rappresentata e difesa dall'Avv. Marzia Balestra, in forza di procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, presso la quale è elettivamente domiciliata in Bordighera (IM), via Roma n. 2

APPELLATA E APPELLANTE INCIDENTALE

e contro

Controparte_2 (C.F.: *C.F._3*), rappresentato e difeso dall'Avv. Vincenzo Maria Gentile, in forza di procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, presso la quale è elettivamente domiciliata in Ventimiglia (IM), via Roma n. 21

APPELLATO E APPELLANTE INCIDENTALE

e contro

Controparte_3 (C.F.: *P.IVA_1*), in persona del legale rappresentante *pro tempore* *Parte_2* , rappresentato e difeso dall'Avv. Serena Durante, in forza di procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta, presso la quale è elettivamente domiciliato in Bordighera (IM), Via Sant'Antonio, n. 18

CONCLUSIONI DELLE PARTI

PER L'APPELLANTE *Parte_1*

“Piaccia alla Corte d’Appello di Genova, contrariis reiectis, in via pregiudiziale e preliminare:

*1) nei confronti di *Controparte_1* dichiarare la inammissibilità delle eccezioni nuove, irritualmente introdotte in causa, con la comparsa di costituzione e risposta depositata, in appello, punto 14 sotto le lettere a) b) c) e d), alla luce dell’art. 345 c.p.c.*

*2) nei confronti di *Controparte_2* dichiarare l’inammissibilità dell’appello, per violazione e mancata applicazione degli art. 342 e 343 c.p.c. e per manifesta infondatezza ex art. 348 bis c.p.c.*

*In ogni caso, confermare l’inammissibilità dell’intervento in causa del sig. [...] *Controparte_2* per carenza di interesse.*

*Vinte le spese e gli onorari di entrambi i gradi nei confronti del sig. *Controparte_2* [...] oltre alle spese generali nella misura del 15% delle competenze.*

*Nel merito, respinta ogni avversa eccezione, deduzione o argomento, dichiarare la nullità della delibera, assunta il 28.06.18 dalla Assemblea del *Controparte_4* [...] punto 1) dell’ODG, per i motivi tutti di cui all’atto di citazione in primo grado, con conseguenziale provvedimento di demolizione.*

Dichiarare e accertare che l’opera è lesiva del decoro architettonico del palazzo condominiale, in relazione alla sua simmetria, estetica e all’aspetto generale dell’edificio.

*Dichiarare, altresì, che la sig.ra *Controparte_1* non è titolare di alcun diritto di passaggio dal terreno di proprietà di terzi agli enti condominiali e pertanto, per l’effetto, ordinare la cessazione della condotta antiggiuridica posta in essere dalla convenuta, consistente nel passaggio dal fondo di terzi, attraverso gli enti condominiali e agli enti condominiali.*

*Dichiarare la violazione delle distanze legali tra le costruzioni e la lesione del diritto di comproprietà dell’attrice degli Enti Condominiali del *Controparte_3* da parte della sig.ra dell’ *CP_2* .*

Di conseguenza, per tutti questi motivi, ordinare la rimozione dell’opera lesiva del diritto di comproprietà dalla convenuta, realizzata, allo scopo di ottenere la effettiva libertà degli enti condominiali, così da impedire che il potere di fatto del terzo, corrispondente all’esercizio di un diritto, protraendosi per il tempo prescritto dalla legge, possa comportare l’acquisto per usucapione di un diritto reale su cosa altrui.

*Condannare la sig.ra *Controparte_1* alla messa in pristino dello stato dei luoghi antecedenti alla realizzazione della passerella pedonale sospesa di collegamento tra*

l'immobile di sua proprietà ed un terreno adiacente (lato nord), di cui ne è sempre la medesima proprietaria, richiesta con CP_5 . (n. 332/17), depositata al Comune CP_6 in data 28.09.17.

Con condanna al risarcimento del danno da liquidarsi in via equitativa derivante dalla lesione al diritto di proprietà e comproprietà di cui l'attrice è titolare.

Con vittoria di spese e competenze legali oltre alle spese non documentate liquidate nella misura del 15% delle competenze" di entrambi i gradi nei confronti del [...]

Controparte_3 , della sig.ra Controparte_1 e del sig. CP_2 Controparte_2

In via istruttoria, chiede ammettersi, ove ritenuto necessario, supplemento di CTU al fine di rispondere alla parte del quesito non ammessa dal giudice di primo grado.

"Accerti, il CTU, la distanza dai muri perimetrali dell'edificio condominiale della passerella sospesa che mette in comunicazione il terreno posto al lato nord dell'edificio con l'alloggio int. 16, sito in CP_6 sito nel Controparte_4 di Vallecrosia (IM), Palazzina n. 11.

Indichi la normativa di riferimento comunale statale".

PER L'APPELLATA E APPELLANTE INCIDENTALE DELL' CP_1

"Voglia la Corte Ecc.ma, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, sia di merito che istruttoria e previo ogni incombente di rito, così giudicare:

in via preliminare e/o pregiudiziale:

a) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che, con le allegazioni poste a fondamento del secondo motivo d'appello l'appellante principale ha introdotto, per i motivi meglio esposti dalla deducente in atti, un tema di indagine del tutto nuovo ed inammissibile ai sensi dell'art. 345 c.p.c.;

e, per l'effetto,

- dichiarare, sempre ai sensi della prefata norma codicistica, l'inammissibilità di esse allegazioni e del motivo in esame, con ogni conseguente provvedimento;

b) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni contenute nell'atto d'appello in relazione alla proprietà della porzione di terreno su cui risulta appoggiata la passerella oggetto di causa sono state introdotte in giudizio dall'appellante principale per la prima volta con il suddetto atto e dunque tardivamente, in patente violazione dell'art. 345 c.p.c. ed in un contesto in cui la circostanza che detta porzione di terreno fosse di proprietà della Sig.ra

Controparte_1 era rimasta pacifica durante tutto il corso dello svolgimento del giudizio di primo grado;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento;

c) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni e precisazioni addotte a supporto del terzo motivo d'appello con riferimento all'asserita servitù di passaggio costituita a carico degli enti condominiali, di cui si è data specifica contezza nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta e nei successivi scritti difensivi depositati dalla deducente, sono state introdotte in giudizio dalla Sig.ra Parte_1, per la prima volta, con la comparsa conclusionale depositata da quest'ultima nell'ambito del precedente grado di giudizio e dunque tardivamente, in patente violazione alle preclusioni di rito volte a garantire la cristallizzazione del thema decidendum entro il primo dei termini previsti dall'art. 183, 6° comma n. 1) c.p.c.;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento;

d) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni e precisazioni addotte a supporto del terzo motivo d'appello con riferimento all'asserita violazione delle distanze, di cui si è data specifica contezza nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta e nei successivi scritti depositati dalla deducente, sono state introdotte in giudizio dalla Sig.ra Parte_1, per la prima volta, con la comparsa conclusionale depositata da quest'ultima nell'ambito del precedente grado di giudizio e dunque tardivamente, in patente violazione alle preclusioni di rito volte a garantire la cristallizzazione del thema decidendum entro il primo dei termini previsti dall'art. 183, 6° comma n. 1) c.p.c.;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento;

e) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni e precisazioni addotte a supporto del quinto motivo d'appello con riferimento al lamentato danno, di cui si è data specifica contezza nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta e nei successivi scritti depositati dalla deducente, sono state introdotte in giudizio dalla Sig.ra Parte_1, per la prima volta, con la comparsa conclusionale depositata da quest'ultima nell'ambito del precedente grado di giudizio e dunque tardivamente, in patente violazione alle preclusioni di rito volte a garantire la cristallizzazione del thema decidendum entro il primo dei termini previsti dall'art. 183, 6° comma n. 1) c.p.c.;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento.

Nel merito:

- rigettare l'impugnazione ex adverso proposta in quanto assolutamente infondata, tanto in fatto quanto in diritto e, per l'effetto, confermare la gravata sentenza.

In ogni diverso caso, anche in accoglimento delle eccezioni e delle questioni prudenzialmente riproposte in via di appello incidentale:

- accertare e dichiarare, per i motivi sempre meglio illustrati in atti, l'intervenuta decadenza della Sig.ra Parte_1 dall'azione di impugnazione della delibera assembleare condominiale del 28 giugno 2018 perché proposta oltre il termine perentorio previsto dall'art. 1137, 2° comma c.c., e, per l'effetto, dichiarare l'inammissibilità dell'azionata domanda e la definitiva validità ed efficacia della delibera assembleare impugnata nei confronti di tutti i condomini;

- rigettare ogni avversa domanda perché del tutto infondata, tanto in fatto quanto in diritto, con ogni conseguente provvedimento anche teso a confermare la validità ed efficacia della delibera impugnata nei confronti di tutti i partecipanti al Condominio.

In via istruttoria:

nell'ipotesi in cui Codesta Ill.ma Corte non ritenga le circostanze che ne formano oggetto come già sufficientemente comprovate dalle produzioni in atti e/o come pacifiche tra le parti si insiste per l'ammissione, previo ogni incombente di rito, di tutti i mezzi di prova formulati in atti dalla convenuta Sig.ra Controparte_1 e non ammessi dal Giudice di prime cure e dunque:

I. per l'ammissione dell'interrogatorio formale della Sig.ra Parte_1, dell'amministratore del Condominio convenuto e del Geom. Controparte_2,
[...] ui capitoli dal n. 1) al n. 19) articolati dalla deducente nella memoria ex art. 183, 6° comma n. 2 c.p.c. depositata in data 15 luglio 2019;

II. per l'ammissione della prova testimoniale sui medesimi capitoli di cui sopra, con i testi indicati nella predetta memoria istruttoria ovvero con i Sigg.ri Testimone_1, Tes_2,
[...] Controparte_7 e lo Controparte_8 in persona del suo legale rappresentante pro-tempore.

Sempre in via istruttoria e sempre nella medesima prospettiva di cui sopra si insiste, infine, per il licenziamento, per le ragioni già illustrate nella citata memoria ex art. 183, 6° comma n. 2) c.p.c. depositata dall'esponente in data 15 luglio 2019, di C.T.U. medico legale sulla

persona della Sig.ra *Parte_3*, tesa ad accertare le già segnalate e documentate condizioni di salute della medesima ed in particolare le documentate difficoltà di deambulazione della stessa.

Con rinnovata opposizione all'ammissione di ogni istanza istruttoria che dovesse essere riproposta dall'appellante principale.

Con il favore delle spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio, oltre al rimborso forfettario spese generali, il Contributo Cassa Avvocati (pari al 4%) ex art. 11 L. 576/80 e l'I.V.A. nella misura di legge.

Con l'espressa dichiarazione, infine, di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove eccezioni e/o domande che dovessero essere sollevate e/o proposte dalle controparti".

PER L'APPELLATO E APPELLANTE INCIDENTALE DELL'

Controparte_2

[...]

"Voglia la Corte Ecc.ma, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, sia di merito che istruttoria e previo ogni incombente di rito:

in via preliminare e/o pregiudiziale:

A) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che, con le allegazioni poste a fondamento del secondo motivo d'appello l'appellante principale ha introdotto, per i motivi meglio esposti in atti, un tema di indagine del tutto nuovo ed inammissibile ai sensi dell'art. 345 c.p.c.;
e, per l'effetto,

- dichiarare, sempre ai sensi della prefata norma codicistica, l'inammissibilità di esse allegazioni e del motivo in esame, con ogni conseguente provvedimento;

B) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni contenute nell'atto d'appello in relazione alla proprietà della porzione di terreno su cui risulta appoggiata la passerella oggetto di causa sono state introdotte in giudizio dall'appellante principale per la prima volta con il suddetto atto e dunque tardivamente, in patente violazione dell'art. 345 c.p.c. ed in un contesto in cui la circostanza che detta porzione di terreno fosse di proprietà della Sig.ra *Controparte_1* era rimasta pacifica durante tutto il corso dello svolgimento del giudizio di primo grado;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento;

C) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni e precisazioni addotte a supporto del terzo motivo d'appello con riferimento all'asserita servitù di passaggio costituita a carico degli enti condominiali, di cui si è data specifica contezza nella narrativa della comparsa di

costituzione e risposta e nei successivi scritti difensivi depositati dal deducnte, sono state introdotte in giudizio dalla Sig.ra *Parte_1*, per la prima volta, con la comparsa conclusionale depositata da quest'ultima nell'ambito del precedente grado di giudizio e dunque tardivamente, in patente violazione alle preclusioni di rito volte a garantire la cristallizzazione del thema decidendum entro il primo dei termini previsti dall'art. 183, 6° comma n. 1) c.p.c.;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento;

D) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni e precisazioni addotte a supporto del terzo motivo d'appello con riferimento all'asserita violazione delle distanze, di cui si è data specifica contezza nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta e nei successivi scritti depositati dal deducnte, sono state introdotte in giudizio dalla Sig.ra *Parte_1*, per la prima volta, con la comparsa conclusionale depositata da quest'ultima nell'ambito del precedente grado di giudizio e dunque tardivamente, in patente violazione alle preclusioni di rito volte a garantire la cristallizzazione del thema decidendum entro il primo dei termini previsti dall'art. 183, 6° comma n. 1) c.p.c.;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento;

E) accertare e dichiarare (e/o dare atto) che le allegazioni e precisazioni addotte a supporto del quinto motivo d'appello con riferimento al lamentato danno, di cui si è data specifica contezza nella narrativa della comparsa di costituzione e risposta e nei successivi scritti depositati dal deducnte, sono state introdotte in giudizio dalla Sig.ra *Parte_1*, per la prima volta, con la comparsa conclusionale depositata da quest'ultima nell'ambito del precedente grado di giudizio e dunque tardivamente, in patente violazione alle preclusioni di rito volte a garantire la cristallizzazione del thema decidendum entro il primo dei termini previsti dall'art. 183, 6° comma n. 1) c.p.c.;

e, per l'effetto,

- dichiarare l'inammissibilità di esse allegazioni e/o comunque la loro inutilizzabilità ai fini del decidere, con ogni conseguente provvedimento.

Nel merito:

- rigettare l'impugnazione ex adverso proposta in quanto assolutamente infondata, tanto in fatto quanto in diritto e, per l'effetto, confermare la sentenza impugnata (sentenza n.

506/2022 del Tribunale di Imperia, meglio indicata in atti) con la sola eccezione delle parti oggetto di appello incidentale e con le correzioni in motivazione meglio indicate in atti. In ogni caso, rigettare ogni domanda proposta dalla Sig.ra **Parte_1** perché destituita di qualsivoglia fondamento.

In accoglimento dell'appello incidentale ed in riforma, pertanto, dei capi della medesima sentenza che ne formano oggetto:

- accertare e dichiarare l'ammissibilità dell'intervento spiegato dal Geom. [...] **Controparte_2**

Controparte_2 nel corso del primo grado di giudizio, con conseguente condanna della Sig.ra **Parte_1** al pagamento delle spese di lite relative al medesimo grado di giudizio, da liquidarsi secondo i parametri di legge e da maggiorarsi con accessori di legge.

In via istruttoria:

nell'ipotesi in cui Codesta Ill.ma Corte non ritenga le circostanze che ne formano oggetto come già sufficientemente comprovate dalle produzioni in atti e/o come pacifiche tra le parti, si insiste per l'ammissione, previo ogni incombente di rito, di tutti i mezzi di prova formulati in atti dal Geom. **Controparte_2** e non ammessi dal Giudice di prime cure e dunque:

I. per l'ammissione dell'interrogatorio formale della Sig.ra **Parte_1**, dell'amministratore del Condominio convenuto e della Sig.ra **Controparte_1** sui capitoli dal n. 1) al n. 20) articolati dal deducente nella memoria ex art. 183, 6° comma n. 2 c.p.c. depositata in data 15 luglio 2019;

II. per l'ammissione della prova testimoniale sui medesimi capitoli di cui sopra, con i testi indicati nella predetta memoria istruttoria ovvero con i Sigg.ri **Testimone_1**, **Tes_2** [...] **Controparte_7** e lo **Controparte_8** in persona del suo legale rappresentante pro-tempore.

Sempre in via istruttoria e sempre nella medesima prospettiva di cui sopra si insiste, infine, per il licenziamento, per le ragioni già illustrate nella citata memoria ex art. 183, 6° comma n. 2) c.p.c. depositata dall'esponente in data 15 luglio 2019, di C.T.U. medico legale sulla persona della Sig.ra **Parte_3** tesa ad accertare le già segnalate e documentate condizioni di salute della medesima ed in particolare le documentate difficoltà di deambulazione della stessa.

Con rinnovata opposizione ad ogni istanza istruttoria che dovesse essere riproposta dall'appellante principale.

Con il favore delle spese, diritti ed onorari del doppio grado di giudizio, oltre al rimborso forfettario spese generali, il Contributo Cassa Avvocati (pari al 4%) ex art. 11 L. 576/80 e l'I.V.A. nella misura di legge.

Con l'espressa dichiarazione, infine, di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove eccezioni e/o domande che dovessero essere sollevate e/o proposte dalle controparti".

PER L'APPELLATO

Controparte_3

"Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Genova, contrariis reiectis, previa ogni meglio ritenuta declaratoria:

*1. rigettare l'appello proposto dalla sig.ra *Parte_1* perché inammissibile ed infondato in fatto e in diritto, per le ragioni esposte in narrativa e confermare la decisione di primo grado;*

2. condannare l'appellante alla rifusione delle spese legali tutte del doppio grado di giudizio, oltre spese generali nella misura del 15%, dell'IVA e della CPA come per legge".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 13/02/2019, *Parte_1*, premesso di essere proprietaria di un immobile sito in Vallecrosia (IM) nel [...]

Controparte_9 e che in data 28/06/2018 l'assemblea condominiale a maggioranza aveva acconsentito alla creazione da parte di *Controparte_1*, condomina del medesimo Condominio, di una passerella sospesa nel vuoto (larga 1 metro e lunga 4,7 metri) di collegamento dall'appartamento di sua proprietà ad un terreno posto a nord sempre di sua proprietà, conveniva in giudizio nanti il Tribunale di Imperia il [...]

Controparte_10 per sentir accertare e dichiarare la nullità della delibera dell'assemblea del relativo Condominio di data 28/06/2018, in quanto adottata in violazione delle norme del codice civile e del regolamento condominiale. La passerella risultava lesiva del decoro architettonico dell'edificio e, in quanto innovazione architettonica, avrebbe dovuto essere approvata per regolamento di condominio all'unanimità nell'assemblea condominiale ex art. 1120, c. 4 c.c.. Aggiungeva che la creazione della passerella di collegamento tra il balcone dell'immobile di proprietà *CP_2* ed il terreno aveva determinato il sorgere di una servitù sugli enti condominiali ed in favore del fondo di proprietà esclusiva di *Controparte_1*, non deliberata all'unanimità dall'assemblea condominiale. In ultimo, affermava che la passerella risultava realizzata in violazione delle distanze legali tra le costruzioni, in quanto costruita in adiacenza alla proprietà *CP_11*. Chiedeva, altresì, sentir ordinare la rimozione dell'opera lesiva e condannare *Controparte_1* alla messa in pristino stato dello stato dei luoghi, con condanna al risarcimento del danno.

Si costituiva nel giudizio *Controparte_1*, preliminarmente eccependo la decadenza di parte attrice dall'impugnazione della delibera, per tardività, stante il decorso del termine di 30 giorni dalla data della delibera; nonché l'inammissibilità delle domande di natura reale proposte cumulativamente nei suoi confronti, in quanto idonee ad estendere illegittimamente il *thema decidendum* rispetto all'azione di nullità. Nel merito, contestava che la passerella fosse lesiva del decoro architettonico, affermando, altresì, che permetteva di abbattere le barriere architettoniche, creando un valore aggiunto per l'intero immobile. Escludeva che si trattasse di un'innovazione vietata dal regolamento, che determinasse il sorgere di una servitù posto che interessava la sua proprietà privata, e che violasse la normativa in tema di distanze legali. Aggiungeva che il regolamento condominiale, che non era di natura contrattuale, riguardava diverso *Controparte_4*, ed era stato adottato prima della costruzione della palazzina condominiale.

Si costituiva nel giudizio il *Controparte_3* preliminarmente eccependo a propria volta la decadenza della impugnazione in relazione al vizio di annullabilità per asserita violazione delle regole sul *quorum* deliberativo. Nel merito, eccepiva altresì che la passerella non ledeva il decoro architettonico dell'edificio e risultava anche maggiormente rispettoso del diritto alla salute di *Controparte_1*, la quale potrebbe così meglio accedere al proprio appartamento, non servito da ascensore. Inoltre, il Condominio eccepiva che non era stata creata nessuna servitù, né che non era stata violata alcuna distanza legale in quanto la passerella poggiava sul balcone privato della *CP_2*.

Interveniva nel giudizio *Controparte_2*, affermando di abitare nell'appartamento di proprietà di *Controparte_1* in forza di regolare contratto di comodato, associandosi alle difese svolte da *Controparte_1*.

Il Tribunale di Imperia, licenziata CTU, con la sentenza impugnata, rigettava tutte le domande svolte dall'attrice, condannandola alla rifusione delle spese processuali in favore del *CP_3* e di *Controparte_1* e dichiarando inammissibile l'intervento di *CP_1* *Controparte_2*.

Affermava il Tribunale che:

-doveva ritenersi superflua la verifica inerente la nullità e/o annullabilità della delibera, posto che avendo la *Pt_1* chiesto anche la condanna della *CP_2* alla rimozione della costruzione per violazione del decoro architettonico, azione di natura reale, imprescrittibile, ella era da ritenersi legittimata all'azione, dovendosi altresì ritenere che rientrasse nelle facoltà di *Controparte_1* realizzare la passerella appoggiata al balcone, ossia ad un

bene di proprietà esclusiva, non necessitante neppure di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale;

-né il frontalino poteva considerarsi bene comune, stante la assenza di alcun particolare pregio estetico della parte frontale, posta oltretutto non sulla facciata principale, ma su quella retrostante, lato nord;

-non era stata costituita alcuna servitù in danno dei beni condominiali, poiché il transito sulla passerella è esercitato su manufatto collegato ad un bene, il balcone, di sua proprietà esclusiva;

-non era stata violata alcuna normativa in materia di distanze legali, poiché la passatoia aerea non poteva essere considerata una costruzione, mancando ogni collegamento fisico con il suolo;

-la convenuta non aveva dimostrato che l'intervento fosse volto ad eliminare alcune barriere architettoniche, e che ella, sulla base della documentazione medica tempestivamente prodotte, avesse i requisiti fisici previsti dall'art. 2 L. 9/1/1989 n. 13;

-richiamando molteplici passi della CTU, escludeva che l'opera fosse lesiva del decoro architettonico;

-dichiarava inammissibile l'intervento ad adiuvandum di *Controparte_2*, nipote della convenuta, in quanto titolare di un interesse di mero fatto.

Avverso detta sentenza ha interposto appello *Parte_1*, chiedendo la riforma della sentenza, con l'accoglimento dell'originaria domanda, articolando i seguenti motivi:

1. Con il primo motivo lamenta la violazione degli artt. 101, 112, 115 e 132 c.p.c., per aver il Tribunale giudicato irrilevante la questione della domanda di nullità della deliberazione dell'assemblea, pur non essendo stata tale irrilevanza eccepita da alcuna delle controparti. La questione era stata sollevata d'ufficio in modo irrituale in violazione delle norme che disciplinano la dialettica processuale, consentendo al Tribunale di non motivare in alcun modo.

2. Con il secondo motivo lamenta l'erroneità della sentenza nella parte nella quale non ha riconosciuto la violazione del regolamento condominiale, il cui art. 11 vieta modifiche o innovazioni alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà esclusive, domanda diversa da quella diretta alla rimozione del manufatto; salvo l'autorizzazione dell'unanimità dell'assemblea condominiale. La domanda di annullamento della delibera e quella di demolizione del manufatto hanno causa giuridica diversa, non potendosi considerare la prima né superflua, né irrilevante.

3. Con il terzo motivo di appello lamenta l'erroneità della sentenza nella parte in cui il Tribunale ha escluso la costituzione di una servitù di passaggio pedonale mediante la costruzione della passerella. Premessa l'erroneità dell'affermazione del primo giudice relativa al fatto che la passerella non potesse considerarsi costruzione per mancanza di collegamento al suolo, ribadisce che l'istallazione di tale manufatto ha creato una servitù di passaggio pedonale su beni condominiali a favore del terreno su cui esso poggia, posto che l'apertura nel muro condominiale, i frontalini e le scale sono stati gravati di una servitù a favore di un fondo esterno al **CP_3**.

3.1 Inoltre, il giudice di primo grado avrebbe errato nel non ritenere la passerella una costruzione e riconoscere che, come tale, deve rispettare la distanza di legge dai muri perimetrali e dai frontalini.

3.2 In ultimo, il Tribunale ha errato nell'escludere la violazione del decoro architettonico del fabbricato ex art. 1120 c.c.

4. Con il quarto motivo di appello lamenta l'erroneità della sentenza in punto spese, non avendo provveduto in merito alle spese relative al soggetto intervenuto.

5. Con il quinto motivo di appello lamenta l'erroneità della sentenza nella parte nella quale non ha riconosciuto in suo favore il diritto al risarcimento del danno da liquidarsi in via equitativa.

Si è costituita nel giudizio **Controparte_1**, eccependo la inammissibilità dell'appello di cui chiede il rigetto, e proponendo i seguenti motivi di appello incidentale:

1. Con il primo motivo reitera l'eccezione di tardività dell'impugnazione della delibera assembleare del 28 giugno 2018, posto che, trattandosi invece di annullabilità per vizio inerente il quorum deliberativo, e non di nullità, era stata proposta decorsi più di 30 giorni dalla delibera.

2. Con il secondo motivo di appello lamenta l'erroneità della sentenza nella parte in cui il Tribunale non ha ritenuto sussistere i presupposti dell'abbattimento delle barriere architettoniche. La passerella permette l'ingresso nello stabile alla madre di **[...]**

Controparte_2, comodatario dell'immobile, **Parte_3**, soggetto disabile e tale dato non sarebbe stato oggetto di contestazione.

3. Con il terzo motivo di appello incidentale **Controparte_1** eccepisce la tardività delle allegazioni attoree contenute nella comparsa conclusione relative all'asserita costituzione di una servitù a carico degli enti condominiali. Tali allegazioni non sarebbero state riproposte nell'atto di appello.

4. Con il quarto motivo di appello incidentale *Controparte_1* eccepisce la tardività delle allegazioni attoree contenute nella comparsa conclusione relative all'asserita violazione delle distanze legali.

Si è costituito nel giudizio *Controparte_2*, contestando nel merito la fondatezza dell'appello proposto da *Parte_1* e riproponendo le eccezioni di decadenza e quelle relative alla questione legata all'intervenuto abbattimento delle barriere architettoniche. *Controparte_2* ha altresì proposto appello incidentale, lamentando l'erroneità della sentenza nella parte in cui ha dichiarato l'inammissibilità del proprio intervento in giudizio, avendo errato nel non riconoscere il suo interesse giuridicamente rilevante, in quanto titolare di un regolare contratto di comodato nell'appartamento oggetto di causa.

Si è costituito nel giudizio il *Controparte_3* contestando l'inammissibilità e l'infondatezza nel merito dell'appello proposto da *CP_12*. In particolare, l'appellato eccepisce che l'appellante avrebbe, con il terzo motivo di appello, indebitamente introdotto nuovi temi d'indagine, portati all'attenzione del giudice di primo grado solo con la memoria conclusionale e quindi senza rispettare il principio del contraddittorio.

Disposta la sostituzione dell'udienza di precisazione delle conclusioni con il deposito di note scritte contenenti le conclusioni definitive delle parti, ai sensi dell'art. 83, c. 7, lett. h), D.L. 18/2020, la causa è stata trattenuta in decisione con ordinanza del 21/02/2024, con concessione dei termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Appare opportuno iniziare la disamina dell'appello principale muovendo dai motivi di cui al punto 3, che possono essere esaminati congiuntamente fra loro, in quanto strettamente connessi, e ad avviso della Corte sono infondati, sia pure con le precisazioni che seguono. Il Tribunale ha dato rilievo ai fini di rigettare la domanda proposta sotto il profilo della violazione del decoro architettonico e della illegittima costituzione di servitù di passaggio a carico degli enti condominiali al fatto che la contestata passerella di collegamento tra l'appartamento di proprietà di *Controparte_1* ed un terreno di sua proprietà esclusiva (cfr. planimetria, pag. 6 CTU) parte dal balcone aggettante dell'appartamento di quest'ultima, come emerge dalle foto allegate alla CTU, posto al secondo piano, il quale costituendo per pacifica giurisprudenza un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, è da ritenersi di sua proprietà esclusiva, affermazione quest'ultima condivisa dalla Corte, e che non è stata neppure impugnata. Tale affermazione è alla base della statuizione del Tribunale di rigetto della domanda dell'appellante diretta a sentir dichiarare

l'illegittimità della indebita costituzione di servitù di passaggio sugli enti condominiali. L'appellante richiama la giurisprudenza della Corte di Cassazione per cui i muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso, di cui costituiscono parte organica per tale funzione e destinazione, sicché possono essere utilizzati dal singolo condomino solo per il migliore godimento della parte del fabbricato di sua proprietà esclusiva, ma non possono essere usati, senza il consenso di tutti i comproprietari, per l'utilità di altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condomini e costituente un'unità distinta rispetto all'edificio comune, in quanto ciò comporterebbe la costituzione di una servitù, a carico di detto edificio, per la quale occorre il consenso di tutti i comproprietari (nella specie insussistente). Richiama, quindi, il costante orientamento della Corte Suprema, per cui il condomino che voglia realizzare nel muro perimetrale dell'edificio un varco, che renda comunicante il locale di sua proprietà con altro immobile ubicato in altro edificio, non può farlo senza il consenso degli altri condomini e *“costituisce uso indebito di cosa comune l'appoggio praticato da un condomino sul muro perimetrale dell'edificio condominiale per realizzare locali di proprietà esclusiva, mettendoli in collegamento con altro suo immobile, in quanto siffatta opera viene ad alterare la destinazione del muro perimetrale e ad imporvi il peso di una vera e propria servitù”* (Cass. N. 15024/2013).

Tuttavia, osserva la Corte, la particolarità della vicenda in esame è data proprio dal fatto, messo in luce dalle difese degli originari convenuti e condiviso dal Tribunale, che la passerella collega un già esistente balcone annesso all'appartamento di CP_1 [...], ubicato nel condominio ma di proprietà privata, con un terreno di proprietà esclusiva della medesima CP_2 (venduto unitamente all'appartamento), di tal ché nessuna nuova apertura risulta effettuata nel muro perimetrale né alcun appoggio, risultando dalle fotografie e dalla CTU che la passerella “parte”, appunto, dal balcone di proprietà esclusiva. Non si ravvisa, quindi, alcuna “costituzione” di una nuova servitù di passaggio pedonale sugli enti condominiali, in ragione della (pre)esistenza del collegamento di essi con il balcone, già di proprietà esclusiva, pur facente parte del complesso condominiale, condividendo la Corte quanto affermato sul punto dal primo giudice. Il Tribunale, poi, ha anche condivisibilmente motivato in ordine alla natura non decorativa dei frontalini del balcone in questione, richiamando la giurisprudenza della Corte Suprema per cui essi sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti, laddove nel caso di specie, come emerge dalla fotografie, il balcone così come i frontalini sono privi di alcun particolare pregio estetico, essendo oltretutto posti non sulla facciata principale, ma

in quella retrostante posta a nord. E' quindi condivisa dalla Corte anche l'affermazione del Tribunale che esclude la natura condominiale dei frontalini.

Neppure ad avviso della Corte la passerella in questione può ritenersi essere stata realizzata in violazione della normativa sulle distanze.

Pur dissentendo la Corte dall'argomentazione del Tribunale per cui la passerella in questione, per la sua natura aerea, non integrerebbe una costruzione, della quale invece ad avviso della Corte presenta i caratteri, - risultando "costituita da struttura metallica addossata al terrazzo da una parte e ancorata al muro di contenimento dall'altro lato" (pag. 4 CTU e fotografie allegate), e quindi riconducibile alla nozione di costruzione delineata dalla Corte Suprema quale manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa (Cfr. Cass. n. 15972/2011) – tuttavia tale riconoscimento non è suscettibile, ad avviso della Corte, di affermare che essa determini la violazione affermata dalla parte appellante.

Premesso che la doglianza è stata formulata in termini generici, di mera violazione dall'adiacente muro perimetrale, senza alcuno specifico riferimento né di fatto né di diritto alla normativa ritenuta violata e/o all'interesse privato o generale tutelato e, quindi, compromesso dalla passerella, e che tale genericità persiste in appello, rileva la Corte che nel caso in esame la passerella non è stata realizzata in diretta posizione antistante al muro perimetrale condominiale. Tra la passerella e il muro perimetrale comune è, infatti, interposto il balcone di proprietà esclusiva di *Controparte_1*, il quale sostanzialmente si trova alla stessa quota, se non per il volume tecnico costituito dallo scivolo in lamiera occorrente per superare il leggero dislivello tra la base del balcone e l'inizio della passerella, in posizione, quindi, tale da ridurre il fronteggiamento diretto della passerella rispetto al muro perimetrale, di tal chè non pare che la costruzione violi alcuna disposizione di legge e/o normativa regolamentare, non invocata giova ribadire dalla parte attrice, non potendosi considerare la passerella, in parte qua, frontistante al muro (cfr. argomenti ricavabili da Cass. N. 24128/2012; n. 18868/2013). Del resto non sembra che la costruzione determini quella intercapedine che la normativa sulle distanze legali tende ad evitare, come ricordato in più occasioni dalla Corte Suprema per cui: "Il concetto di costruzione, ai fini della disciplina sulle distanze legali (art. 873 cod. civ.), si estende a qualsiasi opera stabilmente infissa al suolo che, per solidità, struttura e sporgenza dal terreno, possa creare

quelle intercapedini dannose che la legge, stabilendo la distanza minima tra le costruzioni, intende evitare". (Cass. N. 23189/2012; 5753/2014).

Ad avviso della Corte è infondato, altresì, l'assunto della parte appellante relativo alla violazione del decoro architettonico. Al riguardo, il Tribunale ha ampiamente richiamato le valutazioni del CTU per il quale la passerella non determina una alterazione dell'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato, ed incide in modo molto marginale sul deprezzamento del valore economico del fabbricato. Il CTU ha affermato che *"L'edificio che ospita le unità immobiliari delle parti in lite è parte di un complesso realizzato intorno alla metà degli anni '70...l'edificio, denominato " CP_3 ", è suddiviso in due corpi sfalsati tra di loro di circa mezzo piano, si compone di cinque livelli, uno seminterrato e quattro fuori terra (compreso il sottotetto), collegati da una scala condominiale centrale e un ascensore decentrato nel corpo più alto...."*; ha poi evidenziato che nel passato sono state rilevate modifiche e aggiunte ascrivibili ad interventi realizzati in epoca successive a quelle di realizzazione dell'edificio (tettoia per il ricovero di autovetture adiacente all'ingresso all'edificio; sul lato nord la presenza di costruzione su un solo livello con copertura a falda unica; la copertura dell'area a piano terra sul lato ovest dell'edificio; la pensilina adiacente il fabbricato sotto il balcone e il terrazzo del primo piano sul lato nord). Infine ha aggiunto anche che la passerella è esposta sul lato nord e prospetta un muro di contenimento coperto di vegetazione.

È giurisprudenza costante che per decoro architettonico del fabbricato debba intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno alterazione del decoro architettonico, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato (Cass. N. 18928/2020; n. 1286/2010; n. 8731/1998; n. 6496/1995). E' stato, altresì affermato che la tutela del decoro architettonico è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e, quindi, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono; pertanto, il giudice del merito, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti leso o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale

compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità (Cass. N. 6640/1987; n. 4474/1987). Di recente, tuttavia, si è affermato che neppure è decisiva la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (così Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417). La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (Cass. 18928/2020).

Orbene, pur prescindendo dagli interventi modificativi che sono stati apportati nel passato alla struttura originaria dell'edificio ricordati dal CTU, che di per sé soli non possono orientare in modo decisivo il giudizio della Corte, dall'esame delle fotografie disponibili, ed in particolare quelle allegate alla CTU e quelle prodotte dalle parti, emerge che la passerella realizzata interamente in metallo, di non significativo spessore, quanto al piano di calpestio (spessore totale m 0,16), non appare realizzare un inaspettato e negativo impatto visivo rispetto alle linee del fabbricato, caratterizzato da più balconi aggettanti muniti di ringhiera nera, al pari della passerella, dotata di analoga ringhiera del medesimo colore, di tal ch  non appaiono alterati significativamente la simmetria e il ritmo della facciata, peraltro retrostante del fabbricato (lato nord) prospiciente un muro di contenimento coperto di vegetazione. La colorazione delle ringhiere e la linea della passerella sono tali da determinare un effetto parificabile a quello dei vicini balconi e da non alterare l'estetica e l'aspetto generale delle linee dell'edificio ed in specie della facciata nord del fabbricato (cfr. in particolare la fotografia a colori prodotta dalla parte CP_2). Ne consegue che, ad avviso della Corte la passerella non altera il decoro architettonico del fabbricato. Occorre aggiungere che, anche ai fini della verifica della diversa ipotesi di cui 1120 c.c. (nel caso in esame giova ribadire che l'opera riguarda una propriet  esclusiva), la stessa si accompagna a quella dell'utilit  la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entit , e non pu  non tenere conto del principio di solidariet  condominiale, secondo il quale la coesistenza di pi  unit  immobiliari in un unico fabbricato implica di per s  il temperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che   propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici

interessati (Corte cost. sentenza 167 del 1999). Tali principi operano anche nel caso di edifici ai quali la L. 13/89, invocata da parte appellata, non è direttamente applicabile, in quanto realizzati precedentemente alla sua entrata in vigore ed anche quando il condomino richiedente non sia disabile. Infatti, deve essere consentito l'accesso sia alle persone che, in condizioni dell'età avanzata, pur non essendo portatori di handicap, abbiano comunque disagi fisici e difficoltà motorie, sia a chi sia disabile, pur non avendo disponibilità di appartamenti di appartamenti nell'edificio, in quanto, secondo la giurisprudenza più recente, sensibilizzata dalla sentenza della Corte Cost. 167/99, vi è un vero e proprio dovere collettivo di rimuovere, preventivamente, ogni possibile ostacolo alla esplicazione dei diritti fondamentali delle persone affette da handicap fisici (sul punto, si veda ex plurimis, Cass. 7938/17). Come accertato dal CTU l'appartamento di proprietà *Controparte_1*, non è servito da ascensore al piano in quanto l'impianto si ferma al piano intermedio sottostante, con la conseguenza che per raggiungere il predetto immobile occorre percorrere una rampa di scale. Il CTU ha aggiunto che gli spazi condominiali esterni non consentono di intervenire al fine di realizzare un impianto di risalita, mentre quanto a quelli interni, la particolare configurazione di essi implicherebbe una serie di interventi quali la realizzazione di un montascale/servoscala per accedere all'atrio e di un altro impianto per salire dall'androne al secondo piano. L'appartamento risulta abitato dal nipote della proprietaria, ossia dall'intervenuto *Controparte_2* e dalla sua famiglia, in forza di un rapporto di comodato d'uso gratuito, e risulta che alla di lui madre, sorella della appellata, [...] *Parte_3*, nata il 4/7/1941, affetta da demenza vascolare, parziale incontinenza e riduzione del campo visivo, è stato nominato un amministratore di sostegno per incapacità di attendere alla propria cura, già il 1/8/2018. Il Tribunale ha ritenuto di non considerare la certificazione del 10-7-2019 a firma di tale dott. *Per_1*, specialista dell'apparato respiratorio, il quale ha attestato che la *CP_2* avrebbe *“oggettive difficoltà deambulatorie nel salire e scendere le scale anche con accompagnatore”*, in quanto di non provenienza da struttura pubblica. Tuttavia, non vi è motivo di ritenere non corrispondente al vero la suddetta certificazione, dovendo in ogni caso ritenersi che le condizioni di salute dell'anziana sorella della proprietaria, nonché madre del comodatario, quali emergono anche solo dai certificati pubblici e dal provvedimento di nomina dell'amministratore di sostegno, in relazione all'età della donna, siano suscettibili di essere valutate ai fini dell'accessibilità all'appartamento di cui è causa, comodamente raggiungibile invece dalla passerella. Ciò pur essendo emerso che *Parte_3* non risieda nell'appartamento di cui è causa, ma non potendo trascurarsi a tal fine anche la necessità degli accessi alla casa

del figlio e le naturali relazioni familiari. Pare evidente, infatti, che la passerella consenta un agevole accesso dal giardino antistante di proprietà dell'appellata, raggiungibile anche carrabilmente.

Venendo, ora, ai primi due motivi di appello, anch'essi ad avviso della Corte sono infondati. E' vero come assume l'appellante che la domanda è stata proposta anche sotto il profilo dell'impugnativa di delibera assembleare in quanto fondata sulla dedotta nullità della delibera per violazione del regolamento condominiale, tuttavia, all'esito delle valutazioni effettuate dal Tribunale – e condivise per quanto detto dalla Corte - l'esame della domanda di declaratoria di nullità della delibera condominiale assunta in data 28.6.2018 si appalesa effettivamente superflua, posto che da un lato l'azione del condomino a tutela del decoro architettonico, in quanto estrinsecazione di una facoltà insita nel diritto di proprietà, è imprescrittibile, ed a tale azione la *Pt_1* è legittimata, e, dall'altro lato, l'articolo 11 punto B) del regolamento condominiale invocato da parte appellante subordina al consenso unanime dei condomini le opere o innovazioni alle cose comuni, laddove come si è visto nel caso in esame l'opera, in quanto incidente sulla proprietà esclusiva della *CP_2* è lecita e legittima. Non si ravvisa quindi alcuna violazione del regolamento condominio. Neppure, oltretutto, il regolamento condominiale individua una diversa e più restrittiva nozione di decoro architettonico rispetto a quella normativamente individuata e sopra valutata da questa Corte. Per mera completezza, si osserva, ancora, che non è stata fornita prova della natura contrattuale, tempestivamente contestata da *Parte_4* (pag. 14 della comparsa di risposta di primo grado), del regolamento condominiale, posto che nessun riferimento al predetto e specifico regolamento, né tanto meno alle sue clausole limitative dei diritti dei singoli, vi è nel contratto di acquisto della *CP_2* del 17/12/1990 (che ne rimarrebbe vincolata), che rimanda genericamente ad un regolamento di condominio non specificato, né risulta che vi sia stata alcuna trascrizione dello stesso. Inoltre, neppure è stata chiarita da parte appellante la contestata riferibilità del regolamento prodotto inerente il Complesso *CP_4* all'edificio di cui è causa denominato "*CP_3*" costruito e denunciato, come affermato dagli appellati, all'ufficio territoriale di Imperia il 16 ottobre 1978 successivamente all'adozione del regolamento, risultando oltre tutto dall'art. 1 che "Gli edifici oggetto del presente regolamento sorgono in *CP_6* e Bordighera facenti parte del "e precisamente i terreni sui quali sorgono codesti edifici risultano iscritti a catasto Com. Vallecrosia fg. III mapp. 797, 735, 736, 426 749 481 Com. Bordighera fg. III mapp. 775", laddove l'appartamento della appellata risulta sul mappale 225 (cfr. atto di vendita dell' *CP_2* e visura catastale). Ne consegue che non vi è prova di alcuna disciplina

convenzionale che possa restringere le facoltà della CP_2 , la quale non necessitava di alcuna autorizzazione assembleare per realizzare la passerella.

Il quinto motivo di appello principale inerente il mancato riconoscimento del danno rimane assorbito dalla conferma della sentenza.

I motivi di appello incidentale proposti da Controparte_1 sono assorbiti dalla statuizione di rigetto dell'appello principale.

Venendo ora al motivo di appello incidentale proposto da Controparte_2 diretto a censurare la statuizione di inammissibilità del suo intervento “ad adiuvandum”, nonché al correlativo motivo di appello principale con cui Parte_1 lamenta il mancato riconoscimento in suo favore delle spese di lite da parte del predetto Controparte_2

[...] la Corte ritiene che sia fondato il motivo di appello incidentale (con correlativo rigetto dell'appello principale), posto che l'interesse dell'appellante incidentale, titolare di diritto di godimento dell'immobile di proprietà di Controparte_1 in forza di contratto di comodato regolarmente registrato, non può considerarsi di mero fatto.

L'art. 105 c.p.c. delinea l'ipotesi dell'intervento c.d. *adesivo dipendente* nel seguente termine “*per sostenere le ragioni di alcuna delle parti, quando vi ha un proprio interesse*” (art. 100 c.p.c.). L'interveniente “*sostiene le ragioni*” di una parte – quindi, non propone una sua autonoma domanda, ma *un'azione c.d. secondaria*; dall'altro, tuttavia deve avervi “*interesse*” ovvero essere portatore di *una posizione giuridicamente qualificata*, che potrebbe essere incisa dall'esito sfavorevole della lite. In questo caso, l'intervento è funzionale soprattutto ad integrare la difesa della parte adiuvata, onde evitare il pregiudizio che il terzo potrebbe subire dall'emanazione di una decisione contraria alle conclusioni rassegnate dalla stessa. L'interesse giuridico che sostiene l'intervento adesivo dipendente secondo la dottrina va individuato nel fatto che il terzo sarebbe pregiudicato dalla pronuncia resa tra le parti originarie nell'ipotesi di soccombenza della parte adiuvata. E' necessario e sufficiente che il terzo vanti, verso l'adiuvato, una posizione di diritto sostanziale che potrebbe essere incisa dal giudicato sfavorevole, senza peraltro che ciò richieda un vero e proprio accertamento del rapporto, attesa l'accessorietà della posizione dell'adiuvante a quella dell'adiuvato. In ciò, trova fondamento la legittimazione c.d. secondaria dell'interventore ad adiuvandum e il suo “interesse” ex art. 105, 2° comma, c.p.c. Non vi è dubbio che nel caso in esame l'appellante incidentale ha un titolo (contratto di comodato con la proprietaria) in base al quale vive nell'immobile, oltre ad avere una madre anziana e con patologie, ed ha, quindi, interesse a sostenere la posizione del proprietario che si oppone alla domanda di eliminazione della passerella, in quanto il suo diritto di godimento

subirebbe un pregiudizio concreto ed attuale dalla rimozione della predetta passerella. In tal senso si è espressa anche la Corte Suprema affermando che *“L'intervento adesivo dipendente, previsto dall'art. 105, secondo comma, cod. proc. civ., dà luogo ad un giudizio unico con pluralità di parti, nel quale i poteri dell'intervenuto sono limitati all'espletamento di un'attività' accessoria e subordinata a quella svolta dalla parte adiuvata, potendo egli sviluppare le proprie deduzioni ed eccezioni unicamente nell'ambito delle domande ed eccezioni proposte da detta parte”* e che *“in materia di diritti reali e nelle azioni reali, come è quella "negatoria servitutis", la legittimazione processuale attiva e passiva spetta esclusivamente ai proprietari o ai titolari di un diritto reale di godimento sui fondi dominante e servente, mentre ai mezzadri, inquilini e titolari di altro diritto personale sulla cosa può riconoscersi soltanto un interesse di fatto che consente loro di intervenire in giudizio per sostenere le ragioni di una delle parti (come previsto dall'art. 105, secondo comma, cod. proc. civ.)”* Cass. N. 22972/2022 in parte motiva.

Ne consegue che in accoglimento dell'appello incidentale ed in riforma parziale della sentenza, va dichiarata l'ammissibilità dell'intervento dell'appellante incidentale, con conseguente condanna di *Parte_1* al pagamento in favore di *Controparte_2* [...] anche delle spese di lite del giudizio di primo grado (cfr. in tal senso Cass. N. 1589/2022; N. 1105/2006).

Le spese di lite del giudizio di appello seguono la soccombenza, e sono quindi a carico dell'appellante ed in favore di *Controparte_1*, del *Controparte_3* e di *Controparte_13*, da liquidarsi, in favore di ciascuna parte, secondo lo scaglione applicato dal Tribunale, stante l'assenza di contestazioni sul punto, in base ai parametri di cui al DM n. 55/2014 e nei valori minimi, in ragione della non particolare complessità della causa.

Si ravvisano i presupposti per il raddoppio del contributo unificato a carico dell'appellante principale.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa d'appello contro la sentenza n. 506/2022, del 11/09/2022, del Tribunale di Imperia, così provvede:

-in accoglimento dell'appello incidentale proposto da *Controparte_2*, ed in parziale riforma della sentenza sul punto, dichiara ammissibile l'intervento in giudizio ex art. 105, 2 comma, c.p.c. del predetto *Controparte_2*, e condanna l'appellante *Parte_1* al pagamento delle spese di lite del giudizio di primo grado che liquida in favore del predetto in euro 5.431,00 per compensi, oltre spese forfetizzate, iva e cpa;

-conferma nel resto la sentenza;
-respinge l'appello principale proposto da *Parte_1* ;
-condanna l'appellante *Parte_1* al pagamento delle spese di lite del grado in favore di *Controparte_1* , *Controparte_2* e *Controparte_3* che liquida in euro 4.236,00 oltre spese forfetizzate, iva e cpa, in favore di ciascuna parte.
Si dà atto, in ragione del rigetto dell'appello, della sussistenza dei presupposti per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del D.P.R. 115/2002 a carico dell'appellante.

Genova, 21/5/2024

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

Dott.ssa Valeria Albino

IL PRESIDENTE

Dott. Marcello Bruno