



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI TRANI
SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico dott.ssa Sandra Moselli
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 2235/2017 R.G. promossa da:

Parte_1 nato a Terlizzi (BA) in data 08/02/1941 (C.F. *C.F._1*) e

Parte_2 nata a Corato (BA) in data 06/06/1947 con gli Avv.ti Domenico P. Regina e
Simona Cifarelli

Controparte_1, nato a Torino il 22/07/1979 (C.F. *C.F._2*) e

Parte_3, nata a Grenoble (Francia) il 05/11/1952 (C.F. *C.F._3*),
rappresentati e difesi dall'Avv. Mara Bevilacqua

ATTORI

contro:

Parte_4 (C.F. *C.F._4*), con il patrocinio dell'avv. LOSAPIO MICHELE,
CORRADINO

CONVENUTA

OGGETTO: altri rapporti condominiali

CONCLUSIONI: come in atti,

Motivi della decisione

Con atto di citazione notificato in data 1/4/2017 parte attrice conveniva dinanzi all'intestato Tribunale
di Trani *Parte_4* per ivi sentire accertare e dichiarare l'abusiva ed illegittima realizzazione da

parte della convenuta, sul tetto dell'edificio condominiale, di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica e, per l'effetto, farne disporre la rimozione a cura e spese della stessa, anche in esecuzione di due delibere condominiali, ovvero, in subordine, il ridimensionamento fino alla concorrenza della porzione di tetto condominiale corrispondente alla sua quota, con liberazione dello spazio comune abusivamente occupato, in violazione degli artt. 1102 e 1120 c.c.; il tutto con condanna della *Parte_4* alla corresponsione di un indennizzo in favore degli attori, da quantificarsi in via equitativa, a causa ed in conseguenza dell'occupazione illegittima ed abusiva del tetto condominiale, oltre che al pagamento delle spese e competenze di causa.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 20/09/2017 si costituiva in giudizio la convenuta *Parte_4* impugnando e contestando ogni avversa deduzione, richiesta e conclusione.

Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di conciliazione.

Infatti è in atti il verbale del 19/09/2016 che indica l'esito negativo della conciliazione per mancata comparizione delle parti, circostanza che integra e realizza la condizione di procedibilità, in quanto anche tale evenienza rappresenta un esito negativo dell'incontro ed è contemplata dallo stesso D. Lgs. n. 28/2010.

Nel merito la domanda volta ad accertare e dichiarare l'abusiva ed illegittima realizzazione da parte della convenuta *Parte_4* dell'impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica è fondata, nei limiti di seguito indicati.

E' noto che l'art. 1102 c.c. consente al comproprietario l'utilizzazione ed il godimento della cosa comune anche in modo particolare e più intenso, ovvero nella sua interezza, ponendo il divieto, piuttosto, di alterare la destinazione della cosa e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, così da negare che l'utilizzo del singolo possa risolversi in una compressione quantitativa o qualitativa di quello, attuale o potenziale, di tutti i comproprietari.

Quando, a norma dell'art. 1102 c.c., si ha un abuso della cosa comune, per l'alterazione della sua destinazione ovvero per l'impedimento del pari uso di essa da parte degli altri partecipanti alla comunione, ciascuno dei partecipanti è legittimato ad esercitare lo ius prohibendi per ottenere la cessazione della condotta illegittima, oltre che a promuovere un'azione di risarcimento del danno, inteso come effetto della diminuzione della quota o della perdita materiale del bene oggetto della comproprietà (arg. da Cass. Sez. 2, 12/09/2003, n. 13424; Cass. Sez. 2, 10/01/1981, n. 243; Cass. Sez. 2, 12/09/1970, n. 1388).

Nel caso in esame, dall'istruttoria svolta, è emerso che l' impianto fotovoltaico così come realizzato dalla convenuta sul tetto condominiale, impedisce il pari utilizzo agli altri condomini, tra cui gli odierni ricorrenti, non consentendo loro di effettuare impianti analoghi e, comunque, riservando a ciascuno di essi uno spazio eccessivamente limitato ed insufficiente per permetterne un efficace utilizzo, in ogni caso nettamente inferiore a quello occupato dalla convenuta (vds. Relazione di C.T.U., pagg. 3 – 4).

In particolare, il consulente tecnico d'ufficio ha accertato che la presenza dell'impianto fotovoltaico realizzato dalla **Pt_4** sul tetto del fabbricato condominiale, a servizio esclusivo della sua unità immobiliare, non consente a ciascuno dei rimanenti condominini di poter disporre di un'area di superficie utile pari a quella già occupata dall'impianto esistente e, in ogni caso, di un'area di superficie sufficiente a soddisfare le analoghe esigenze degli altri partecipanti al Condominio, residuando sulla copertura condominiale uno spazio troppo limitato.

La realizzazione dell'impianto inoltre è risultata in violazione anche di norme regolamentari quali l'obbligo imposto a ciascun condomino di astenersi dall'usare le parti comuni in modo da impedire o ostacolare l'uso delle stesse da parte degli altri condomini (art. 7 citato regolamento); l'obbligo a carico del singolo condomino di dare notizia all'amministratore condominiale dei lavori intrapresi in relazione alla propria unità abitativa (art. 10 citato regolamento); il divieto prescritto per ciascun condomino di apportare qualsiasi modificazione al fabbricato senza la preventiva approvazione dell'assemblea (art. 11 citato regolamento).

Ne deriva che in accoglimento parziale della domanda la convenuta deve essere condannata non alla eliminazione dell'impianto, essendo possibile l'uso esclusivo di un bene comune, ma al ridimensionamento dell'impianto fotovoltaico al fine di consentire il pari uso degli altri comproprietari. Tale riduzione dell'impianto fotovoltaico oggetto di causa deve avvenire fino a concorrenza della porzione di tetto condominiale effettivamente corrispondente alla propria quota, con conseguente liberazione dello spazio comune per le analoghe finalità degli altri condomini, più precisamente, secondo le indicazioni fornite dal CTU, lo spazio occupato deve corrispondere alla misura di 16,7 mq , indicata dal tecnico come porzione di superficie utilizzabile per l'installazione di moduli fotovoltaici per ogni condomino.

Circa la domanda attorea di condanna della convenuta al risarcimento del danno subito dagli attori e/o alla corresponsione di un indennizzo dovuto agli stessi a seguito ed in conseguenza dell'occupazione illegittima ed abusiva del tetto **CP_2** da quantificarsi, in via equitativa, la stessa non può trovare accoglimento in mancanza di prova del danno effettivamente subito.

Neppure può farsi luogo ad una liquidazione equitativa del danno, in quanto quest'ultima presuppone che, a monte, il giudice abbia accertato la sussistenza di un danno, circostanza non emersa nel caso in esame (si veda, in particolare, la giurisprudenza di legittimità sul punto, secondo la quale *“la liquidazione equitativa del danno, ai sensi dell'art. 1226 c.c., presuppone che il pregiudizio economico del quale la parte reclama il risarcimento, sia certo nella sua esistenza ontologica, mentre se tale certezza non sussiste, il giudice non può procedere alla quantificazione del danno in via equitativa, non sottraendosi tale ipotesi all'applicazione del principio dell'onere della prova quale regola del giudizio, secondo il quale se l'attore non ha fornito la prova del suo diritto in giudizio la sua domanda deve essere rigettata”* (Cassazione civile, sez. III, 5 aprile 2003, n. 5375, ma si vedano anche Cassazione civile, sez. I, 10 luglio 2003, n. 10850; Cassazione civile, sez. II, 18 novembre 2002, n. 16202; Cassazione civile, sez. III, 7 marzo 2002, n. 3327; Cassazione civile, sez. II, 8 settembre 1997, n. 8711).

Le spese processuali in ragione del parziale accoglimento della domanda sono compensate per un terzo, mentre i restanti due terzi ai sensi dell'art. 91 c.p.c. seguono la soccombenza e sono poste a carico di

Parte_4

La liquidazione, come da dispositivo, è effettuata secondo i parametri medi di cui al decreto del Ministero della Giustizia n. 55 del 2014, come modificato dal decreto 147 del 2022 e ss.mm., tenendo conto del valore della controversia e dell'attività effettivamente prestata per ciascuna fase di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, nella causa civile di I Grado iscritta al N. 2235/2017 R.G. promossa da Parte_1 -ANNA Pt_2 - Parte_3 - CP_1

[...] contro Parte_4 ogni diversa istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- Accoglie in parte la domanda e per l'effetto condanna Parte_4 al ridimensionamento dell'impianto fotovoltaico nella misura indicata dal CTU di 16,7 mq di superficie utilizzabile per l'installazione di moduli fotovoltaici;
- Compensa tra le parti le spese di lite nella misura di 1/3;
- Condanna Parte_4 al pagamento delle restanti spese di lite, che si liquidano già nella misura di 2/ 3, pari ad euro € 191,7 per spese ed euro 3.384,7 per compensi, per ciascuna parte e con distrazione in favore del procuratore che si è dichiarato antistatario, oltre IVA, CPA e rimborso forfetario al 15 %;
- Pone le spese di CTU definitivamente a carico di Parte_4

Trani, 17/01/2025

il Giudice
Sandra Moselli