

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. [REDACTED], in funzione di Giudice Unico di primo grado, V
Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 53222/13 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

[REDACTED] N. [REDACTED] E [REDACTED]
[REDACTED] LI A [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] EMILIO
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] SA [REDACTED]
[REDACTED] ER [REDACTED] A [REDACTED]
[REDACTED] LI [REDACTED] [REDACTED] R
[REDACTED] E [REDACTED]

elettivamente domiciliati in Roma, circoscrizione Clodia 36/b presso
lo studio dell'avv Massimiliano Cesareo che li rappresenta e difende in
forza di procure in margine all'atto di citazione

ATTORI

[REDACTED]

elettivamente domiciliata in Roma, via Ottaviano 42 presso lo studio
dell'avv [REDACTED] che la rappresenta e difende in forza di
procura in margine alla comparsa di costituzione

CONVENUTA

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata gli attori convenivano in giudizio controparte
esponendo quanto segue. Di essere proprietari di unità facenti parte del
condominio sito in Roma, piazza di Cinecittà 44. Che, in data 31-1-2013,
la convenuta aveva realizzato sul terrazzo annesso al suo appartamento
(facente parte del plesso condominiale e recante il nro int. 6) un' opera
costituita da una tettoia sorretta da pilastri in ferro sulla cui sommità
erano stati apposti pannelli solari. Che l'amministratore non era stato
informato dell'inizio dei lavori in violazione dell'art. 1122 comma 2 cc e
del regolamento di condominio. Che il manufatto ledeva il decoro, la
stabilità e la sicurezza dell'edificio in violazione dell'art. 1122 cc. Che
tale opera aveva recato danni ad essi attori per complessivi €48000,00
pari alla metà del valore del deprezzamento del Condominio e che la
violazione dell'art. 1122 comma 2 cc aveva recato danno dell'importo di
€4000,00.

Ciò premesso chiedevano che, accertata l'illegittimità dell'opera
realizzata, la convenuta fosse condannata al ripristino dello stato dei
luoghi mediante la demolizione dell'opera realizzata ed al risarcimento



del danno quantificato nella complessiva somma di €52000,00. Con conseguente condanna della D'Andrea al pagamento della detta somma in loro favore. In via subordinata, ove ritenuta legittima l'opera, chiedevano che controparte fosse condannata al pagamento, in loro favore, della somma di €4000,00 a titolo di risarcimento del danno per violazione dell'art. 1122 comma 2 cc.

Si costituiva la convenuta eccependo preliminarmente l'improcedibilità della domanda per non essere stata preceduta dal tentativo di conciliazione ex dvo 28/10 e chiedendo il rigetto della stessa nel merito perché infondata.

Depositata ctu, le parti precisavano le conclusioni come in atti. Infine, all'udienza del 10-5-2016, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini ex art. 190 cpc.

La preliminare eccezione di parte convenuta non coglie nel segno. Invero la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 5 del dlvo 28/10 per la parte che qui interessa con sentenza n. 272/12 e la successiva l. 98/13 non era ancora in vigore al momento dell'introduzione del presente giudizio (la citazione risulta notificata il 22-8-2013).

Parte attrice correttamente invoca l'applicazione delle norme di cui all'art. 1122 cc come novellato ai sensi della l. 220/12, applicabile ratione temporis al caso in esame essendo stato introdotto, il presente giudizio, in epoca successiva al 18-6-2013. Tale norma, che pone divieto alla realizzazione di opere nella proprietà esclusiva dei partecipanti che rechino danni alle parti comuni o determinino pregiudizio alla stabilità, sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio, invero appare superflua alla luce dei principi generali di cui all'art. 1102 cc in tema di uso comune in particolare, in un caso quale quello in esame, laddove l'opera interessata incida direttamente anche sui beni comuni ex art. 1117 cc (facciata e muro perimetrale sul quale il manufatto è ancorato). Donde all'evidenza l'applicabilità dei citati principi generali alla luce della giurisprudenza che sugli stessi si è formata.

Risulta fondata la domanda di rimozione, con riguardo alla lamentata violazione del decoro architettonico dell'edificio, dell'opera realizzata sul balcone appartenente alla proprietà della convenuta sita al primo piano dell'edificio, ancorata al muro perimetrale e segnatamente del manufatto costituito da una struttura tubolare in ferro delle dimensioni di mt 5,85x4,25 (frontalmente) e di mt 2,82x1,51 (lateralmente) che poggia su vari pilastri ed ha quale copertura un tavolato in legno coperto da guaina ardesiata rossa e sormontata da pannelli solari. Manufatto come meglio rappresentato in particolare nelle non contestate fotografie (in particolare dalla nro 6 alla nro 23) facenti parte dell'elaborato peritale in atti.



Si osserva invero che, per decoro architettonico, deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche che connotano il fabbricato e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. E l'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che modifichino l'originario aspetto soltanto di singoli elementi o punti dell'edificio tutte le volte che l'immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato (v. Cass. 17398/04).

E non occorre che il fabbricato, nel quale il decoro si assuma violato, abbia un particolare pregio artistico (Cass. 27551/09) né rileva che il decoro sia stato alterato da precedenti interventi sull'immobile (Cass. 14455/09) che ben possono, ove chiesto all'A.G. e di carattere lesivo, essere ridotti in pristino senza che sia opponibile un termine di prescrizione estintiva involgendo facoltà inerenti il diritto di proprietà (che trovano il solo limite nella prescrizione acquisitiva), ma è sufficiente che vengano alterate in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria specifica identità (Cass. 1076/05 e Cass. 14455/09).

Orbene nel caso di specie, come si ricava dalle numerose fotografie in atti ed in particolare da quelle sopra citate idonee a rappresentare l'opera oggetto di esame in quanto non contestate ed oggettivamente riproducenti i luoghi, la realizzazione di un manufatto di non modeste dimensione e di colori difforni da quelli che connotano l'edificio a parziale chiusura di un balcone aggettante scoperto sito sul prospetto principale del fabbricato che si affaccia su piazza Cinecittà, ha indubbiamente spezzato, avuto riguardo ad un edificio di discreta fattura e di euristiche costanti, il ritmo della facciata in particolare nella parte sporgente che connota i balconi; vuoto che conferisce un preciso motivo architettonico. Il riempimento parziale di tale vuoto con un corpo aggiunto ed estraneo (peraltro, come detto, di colore e di consistenza diversa da quella che connota la facciata, pitturata in grigio) determina in conclusione una violazione dell'aspetto architettonico comportandone un effetto peggiorativo sì che l'opera suddetta deve essere rimossa ed i luoghi devono essere ridotti in pristino secondo le originarie forme e quindi mediante demolizione della struttura sopra descritta ed oggetto delle doglianze degli attori. La condanna alla demolizione si giustifica infine anche sul rilievo che l'impatto che deriva sotto il profilo architettonico dall'opera per la quale è causa non può essere considerato particolarmente modesto e quindi, stante il necessario temperamento degli interessi da cui non si può prescindere in materia condominiale, è meritevole di sanzione.



Ed infatti il condomino può sia apportare modifiche alla cosa di proprietà esclusiva e comune purché non ne alteri la destinazione, non impedisca il pari uso agli altri partecipanti al condominio (per le parti comuni), non rechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ovvero non ne alteri il decoro architettonico o infine non renda talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Ciò posto deve rilevarsi che, come detto, vi è stato il superamento di detti limiti, quanto alla parte architettonica donde la domanda degli attori è fondata sotto tale profilo.

Tali conclusioni devono ritenersi assorbenti. Occorre tuttavia rilevare che il ctu, previo esame dei carichi, ha evidenziato altresì una compromissione della statica dell'edificio (in particolare dell'unità sottostante il balcone della convenuta) alla luce dell'ingente peso della struttura realizzata che determina un sovraccarico permanente molto prossimo al limite non accettabile, emergenza che legittima un ulteriore motivo per condannare la convenuta alla demolizione dell'opera.

Non appaiono esservi, invece, conseguenze per la sicurezza attesa la posizione, già sopraelevata rispetto alla pubblica via, dell'unità appartenente alla [REDACTED] e dalla quale dovrebbero avere accesso eventuali male intenzionati.

Deve essere invece rigettata la domanda risarcitoria per equivalente in assenza assoluta di prova del danno ulteriore rispetto a quello risarcibile in forma specifica (Cass. 14455/09) conseguibile mediante la demolizione dell'opera. Come verificatosi nel caso in esame con l'accoglimento della domanda concorrente di risarcimento in forma specifica mediante l'esecuzione, anche coattiva, della presente sentenza a mezzo della riduzione in pristino dei luoghi. Nessuna prova di un danno ulteriore attuale (ad esempio promessa in vendita o locazione del bene deturpato ad un prezzo inferiore, ecc.) è stata invero fornita.

Assorbita la domanda ex art. 1122 comma 2 cc.

Alla soccombenza segue la condanna della convenuta a rifondere, in favore di parte attrice le spese di lite, che si liquidano come in dispositivo. Spese di ctu a carico della convenuta.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, ogni ulteriore domanda o eccezione disattesa o assorbita, condanna la convenuta alla rimozione, dal balcone di sua proprietà (annesso ad appartamento facente parte del Condominio di piazza Cinecittà 44), dell'opera individuata nella struttura che ha determinato la parziale chiusura del balcone stesso attraverso la realizzazione di una tettoia sostenuta da una struttura di tubolari in ferro come meglio sopra descritta.



Condanna la convenuta alla refusione, in favore di controparte, delle spese di lite che si liquidano in complessivi €5400,00 di cui €600,00 per spese vive comprensive di spese vive ed €4800,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali. Spese di ctu a carico della convenuta.

ROMA 11-9-2016

Il Giudice

Dott. [REDACTED]

