

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Bergamo , Sezione Quarta Civile, in persona del
Giudice Unico dott. Cesare Massetti , ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 6524/2020 del Ruolo Generale promossa con atto
di citazione ritualmente notificato e posta in discussione all'udienza del
29 marzo 2022

da

C****e s.a.s. dei fratelli G****e G****X e d C****o , in persona
dei legali rappresentanti sig.ri G****X C****a G****e ed C****o
L****O G****e (già C****e s.a.s. di C****e T****P) ,
rappresentata e difesa dall'Avv.to G****3 F****A del Foro di
Milano , procuratore anche domiciliatario, giusta procura speciale alla
lite allegata all'atto introduttivo del giudizio

ATT RICE

contro

CONDOMINIO CASCINA C****a di Torre de A****C

rappresentato e difeso dall'Avv.to B****i Tomasi del Foro di
Bergamo , procuratore anche domiciliatario, giusta procura speciale
alla lite allegata alla comparsa di costituzione e di risposta

CONVENUTO

In punto: condominio.

CONCLUSIONI

Sentenza n. 1578/2022 pubbl. il 23/06/2022

RG n. 6524/2020

Repert. n. 2413/2022 del 23/06/2022

- 2 -

De llattrice

Come in foglio inviato per via telematica .

Del convenuto

Come in foglio inviato per via telematica .

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la soc. C****e s.a.s. di C****e T****P (poi divenuta C****e s.a.s. dei fratelli G****e G****X ed C****o) conveniva in giudizio avanti l'intestato Tribunale il Condominio Cascina C****a di Torre de A****C (BG), condominio in data

27 agosto 2020 per i seguenti motivi: 1) nullità della delibera per violazione di norme imperative di legge; 2) nullità della delibera per mancanza dell'unanimità su modifiche di natura estetica architettonica; 3) ulteriore invalidità della delibera assembleare qui impugnata per omessa informazione. Chiedeva, pertanto, la declaratoria di nullità ovvero l'annullamento della deliberazione, il ripristino dello status quo ante ovvero il risarcimento del danno per equivalente.

Il Giudice Istruttore, dapprima, sospendeva inaudita altera parte l'efficacia esecutiva della deliberazione impugnata e, successivamente, a seguito dell'instaurazione del contraddittorio

Costituendosi in giudizio il Condominio Cascina C****a di Torre de A****C (BG) contestava in toto gli assunti avversari. Si opponeva, pertanto, all'accoglimento delle domande avversarie .

- 3 -

La causa veniva, quindi , istruita mediante espletamento di consulenza tecnica dufficio.

Precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, all'udienza del 29 marzo 2022 passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di impugnazione la C****e eccepisce la nullità della delibera per violazione di norme imperative di legge.

Osserva all'uopo che l'immobile è inserito nei nuclei di interesse paesistico ambientale, e che l'intervento è stato deliberato senza i necessari autorizzazioni e paesaggistica .

Il motivo è infondato.

Invero il consulente tecnico dufficio ha accertato che paesaggistica della Soprintendenza ex D.Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) .

Al più è necessario lesame paesistico da parte dell'apposita Commissione comunale, che peraltro non è stato oggetto di specifica

censura, per lo meno ab initio , e che peraltro è stato effettuato, sia pure in forma postuma, con esito positivo.

Con il secondo motivo di impugnazione la C****e eccepisce la nullità della delibera per mancanza dell'unanimità su modifiche di natura estetica architettonica. Os serve all'uopo che l'intervento, impropriamente qualificato di manutenzione straordinaria, ma in realtà di ristrutturazione edilizia, lede il decoro architettonico dell'edificio, tanto più in ragione del fatto che interessa una sola parte

- 4 -

della facciata, l'altra (la loggia C****e) rimanendo inalterata nella sua conformazione originaria.

Il motivo è infondato.

Occorre premettere che l'immobile, come descritto dal allegato alla relazione peritale, pur possedendo un certo valore, è del tutto privo di pregi architettonici.

In tema la giurisprudenza insegna che, nella valutazione circa l'alterazione del decoro architettonico, vanno usati criteri di minor rigore per gli edifici, come quello di cui si discute, che abbiano un pregio architettonico assai modesto (Cass. n. 16098/2003: In tema di condominio degli edifici, la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, secondo comma, cod. civ. - è stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'una apprezzabile valutazione

- 5 -

economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito).

Occorre, altresì, premettere che, prima dell'intervento per cui è causa, l'immobile è stato interessato da altri, precedenti interventi che, in qualche misura, hanno inciso sulla sua conformazione originaria. Il riferimento è, in particolare, ai serramenti, ora mordenzati ora laccati; alle murature della facciata, ora in pietra e a

vista ora intonacate; alle dimensioni delle aperture, che non sono uniformi tra i vari piani dell'edificio; ai particolari costruttivi degli archi, diversi tra di loro; alle inferriate, apposte sui serramenti dell'unità a piano terra, ma non ai piani superiori; etc.. Si tratta di interventi che, da chiunque realizzati e per qualunque ragione compiuti, hanno creato una qualche disarmonia nella complessiva estetica dell'edificio e, in particolare, della facciata.

In tema la giurisprudenza valorizza, in senso negativo rispetto alla sussistenza della violazione, l'esistenza di pregressi interventi modificativi di cui non sia stato chiesto il ripristino (Cass. n. 21835/2007: Nel condominio degli edifici, la lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condomini - che costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa - non può assumere rilievo in presenza di una già grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile (nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che aveva respinto la domanda di rimozione di un ballatoio realizzato da un condomino sul preesistente terrazzo, in considerazione del fatto che non

- 6 -

tutte le modifiche compiute avevano danneggiato il decoro dell'edificio, peraltro già compromesso da precedenti interventi, alcuni dei quali opera dello stesso condomino attore); e Cass. n. 4679/2009: In tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino)

Occorre, infine, premettere che la querelle se si tratti di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia, ovvero di restauro e risanamento conservativo, come sembra propendere il consulente tecnico d'ufficio, con le conseguenze che ne derivano in attività, è questione che rileva esclusivamente sul piano urbanistico. Ciò che interessa, sul piano civilistico, è soltanto l'aspetto relativo alla lesione o meno del decoro architettonico.

Ciò premesso, nel caso di specie, è per lo meno dubbio che si possa parlare di innovazione. Infatti, per *communis opinio*, l'innovazione comporta l'alterazione sostanziale della cosa comune o il mutamento della destinazione: elementi, questi, sicuramente non rinvenibili alla fattispecie concreta. Più pertinente è, invece, il richiamo al concetto di manutenzione, al limite straordinaria, conservare

e a mantenere la cosa nella condizione di poter servire i condomini secondo la sua precedente, naturale funzione.

Sorvolando su detta questione (che implicherebbe la necessità di tracciare i limiti tra innovazione e modificazione, tra innovazione e

- 7 -

manutenzione e tra innovazione e manutenzione straordinaria), ad avviso del Tribunale, nel caso concreto sottoposto alla sua attenzione, alla luce dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, non è comunque ravvisabile una violazione del decoro architettonico dell'edificio.

Infatti, valutato nel suo complesso, l'intervento non ha determinato uno stravolgimento della facciata, che è rimasta sostanzialmente inalterata.

Non a caso il consulente tecnico dell'ufficio ha sottolineato che, differente, superiore l'altezza del parapetto della loggia al primo piano (che, peraltro, rappresentava una soluzione obbligata, stante la necessità di osservare le norme di sicurezza sopravvenute).

Mentre il Comune, nella persona del Responsabile del Settore Tecnico, ha evidenziato che i lavori di sostituzione dei travetti e dell'assetto ammalorati afferenti parte del solaio del portico in legno al primo piano non hanno comportato alcuna modifica percettiva, e la Commissione del Paesaggio ha approvato l'intervento, salvo suggerire talune modifiche del tutto marginali.

Per il resto, l'impiego di materiali nuovi, l'inserimento di una trave di acciaio di rinforzo (che, peraltro, non è nemmeno visibile dall'esterno) e le altre differenze riscontrate paiono imposte dalla moderna tecnica costruttiva, e comunque incidono in misura minima sull'estetica e sull'armonia dell'edificio.

- 8 -

Altro è naturalmente il fatto che la maggioranza abbia deciso di intervenire, allo stato, soltanto su alcune campate della cascina, anziché procedere ad un intervento globale e uniforme.

Ma qui si tratta di una valutazione discrezionale dell'assemblea, scevra da profili di eccesso di potere (a dir il vero nemmeno adombrati dall'attrice), che l'autorità giudiziaria non può sindacare.

In conclusione, tenuto conto del fatto che non si tratta di immobile di pregio e che in passato sono stati eseguiti altri interventi che lo hanno già pregiudicato, non è possibile ritenere che l'intervento in scrutinio abbia alterato in maniera apprezzabile il decoro architettonico dell'edificio.

Con il terzo motivo di impugnazione la C****e lamenta ulteriore invalidità della delibera assembleare qui impugnata per omessa informazione. Osserva all'uopo che il preventivo dei lavori poi deliberati dall'assemblea è stato trasmesso ai condomini soltanto due giorni prima, così violando il diritto di informazione ed

impedendo un'adeguata partecipazione al consesso.

Il motivo è infondato.

Invero la questione del rifacimento del solaio del porticato era già stata discussa in precedenti assemblee, e del resto rappresentava una questione urgente e non più differibile, atteso lo stato di degrado emergente dal colto fotografico.

Il preventivo della ditta che poi ha eseguito i lavori è stato inviato ai condomini, quantunque in limine alla riunione.

- 9 -

In ogni caso, nel presente giudizio non sono stati forniti validi elementi atti a far ritenere che quel preventivo non fosse adeguato e congruo.

Non sussiste, dunque, alcuna violazione del diritto di informativa del condomino dissenziente.

La domanda di ripristino dello status quo ante ovvero di risarcimento del danno per equivalente è infondata.

Primo, perché la deliberazione impugnata è stata confermata.

Secondo, perché l'intervento non ha determinato alcun

O O

resto ritenuto anche

dal consulente tecnico d'ufficio.

Le spese di lite seguono la soccombenza e possono liquidarsi in complessivi 7.571,00 €, oltre a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrenze.

Le spese di consulenza, nella misura già stabilita in istruttoria, vanno poste a carico di parte attrice soccombente.

P . Q . M .

Il Tribunale, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando :

- respinge le domande di parte attrice;
- condanna l'attrice a rifondere al convenuto le spese di lite, misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrenze;
- spese di consulenza a carico di parte attrice soccombente.

Così deciso in Bergamo il 23 giugno 2022 .

- 10 -

IL GIUDICE

Dott. Cesare Massetti