



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI ROMA
SEZ. VIII CIVILE

così composta:

Presidente

Consigliere

Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

Sentenza

nella causa civile di II° grado iscritta al n.26 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2021, posta in deliberazione l'udienza collegiale dell' 8-9-2022 e vertente

tra

TL (c.f. _____), elett.te dom.ta in presso lo studio dell' avv. che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti

Appellante - Attrice in riassunzione

e

CONDOMINIO DI VIA X _____), in persona dell'amministratore p.t., elett.te dom.to in che lo rappresenta e difende, in virtù di procura in atti

Appellato - convenuto in riassunzione

Oggetto: citazione in riassunzione ex art. 392 c.p.c.

Conclusioni per l' appellante-attrice in riassunzione: come in atti

Conclusioni per l' appellato-convenuto in riassunzione: come in atti

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato TL conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Roma, il Condominio di via X n.46 per sentir accertare e dichiarare che gli alberi di alto fusto insistenti sulla sua proprietà costituivano elemento ornamentale dello stabile concorrendo al decoro architettonico dell'edificio e, per tale motivo, che l'ente di gestione era tenuto a rimborsarle le spese sostenute per il loro abbattimento ed il reimpianto, operazione resasi necessaria ed urgente stante l'inerzia del condominio.

Esponeva di essere proprietaria di una unità immobiliare sita nello stabile condominiale e che, con deliberazione datata 20-10-2004, l'assemblea l' aveva inviata a provvedere, a sue spese, alla messa in sicurezza degli alberi insistenti sulla sua proprietà esclusiva ed a porre in essere quanto necessario per evitare pericoli.

Deduceva di avere assunto pareri di professionisti agronomi circa la stabilità dei pini e, accertata la necessità dell'abbattimento, aveva richiesto l'autorizzazione al Comune di Roma.

Chiedeva la condanna dell'ente di gestione al rimborso delle spese sostenute sia per l'abbattimento che per il reimpianto.

Resisteva il Condominio di via X n.46.

La causa, istruita con produzione documentale, veniva definita con sentenza n. 8009/2013: il Tribunale di Roma rigettava la domanda e condannava l'attrice al pagamento delle spese processuali.

Osservava il Tribunale che

-il condominio può essere tenuto a pagare le spese di manutenzione di alberi insistenti su proprietà esclusive dei singoli condòmini a condizione che gli stessi concorrano a costituire il decoro architettonico dell'edificio;

-spettava al condomino che chiede la partecipazione alle spese dimostrare la funzione ornamentale degli alberi;

-tale onere probatorio non risultava essere stato assolto.

Avverso tale decisione proponeva gravame, innanzi a questa Corte, TL , chiedendone la riforma.

Con sentenza n. 8312/15 la Corte d'Appello di Roma accoglieva il gravame limitatamente alla determinazione delle spese processuali liquidate in primo grado, ma rigettava le censure afferenti al mancato riconoscimento della natura ornamentale degli alberi, fattore determinante per dichiarare il diritto al rimborso delle spese sostenute.

Avverso tale decisione veniva proposto ricorso per Cassazione.

Con sentenza n.22573/2020 la Suprema Corte cassava la sentenza impugnata rinviando ad altra sezione della Corte d'Appello.

Con atto notificato in data 12-1-2021 TL riassumeva il giudizio ai sensi dell' art. 392 c.p.c..

Resisteva il Condominio di via X n.46.

La causa all'udienza dell'8-9-2022 sulle conclusioni in atti, veniva posta in deliberazione con rinuncia ai termini di all'art. 190 c.p.c..

Motivi della decisione

La Suprema Corte, con sentenza n. 22573/20, censura la pronuncia del giudice di secondo grado in riferimento all'omesso esame dell'atto d'obbligo imposto al costruttore dal Comune di Roma in sede di concessione edilizia per la messa a dimora delle alberature e rileva che tale documento, se esaminato, avrebbe determinato un diverso esito della controversia.

Occorre, dunque, procedere all'esame della licenza edilizia rilasciata in data 23-7-1970 dal Comune di Roma relativa alla costruzione dell'immobile ubicato nel Parco dell'Appia Antica, in zona di interesse storico ed archeologico.

Nel provvedimento amministrativo, depositato dall'appellante nel processo di primo grado, veniva indicata quale condizione che nelle parti libere del lotto venissero "poste a dimora una congruo numero di alberature".

Come afferma il Giudice di legittimità "nel caso in cui il beneficiario dell'originario atto di assenso edificatorio si sia, con atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, impegnato nei confronti della p.a. a non modificare la destinazione d'uso del bene in precedenza assentito, le prescrizioni contenute nella concessione edilizia costituiscono un vincolo permanente che non è consentito ai privati di rimuovere o modificare."

A giudizio della Corte la prescrizione della messa a dimora di un congruo numero di alberature nel complesso immobiliare costituente il Condominio via X n.46 costituisce una situazione giuridica a vantaggio dell'intero edificio, situazione che inerisce a TL, proprietaria esclusiva del giardino.

Gli alberi, rientranti nella proprietà T in forza del vincolo di destinazione arrecano ai condòmini l'utilità di elemento orname tale concorrendo a costituire in modo indissolubile il decoro architettonico dell'edificio che è bene comune tutelato dalla legge; ne consegue che tutti i partecipanti al condominio sono obbligati a contribuire alle spese per l'abbattimento ed il reimpianto.

La domanda di TL, avente ad oggetto la richiesta di rimborso appare dunque meritevole di accoglimento.

In riferimento al *quantum* esso può essere determinato in complessivi €. 5.320,00, di cui €.4.320,00 per l'abbattimento e lo smaltimento (fattura n.30/09 della EM prodotta nel fascicolo di primo grado) ed €.1.000,00 per l'acquisto ed il reimpianto degli alberi (importo equitativamente determinato attesa l'inidoneità del preventivo in atti a costituire prova della spesa effettivamente sostenuta).

Le spese processuali seguono il principio della soccombenza e si liquidano, per ciascun grado di giudizio in favore di TL , come da dispositivo sulla base delle tariffe vigenti (D.M.55/2014), con esclusione per il secondo grado della sola fase istruttoria.

p.q.m.

La Corte,

definitivamente pronunciando, sul ricorso in riassunzione come in atti proposto da TL nei confronti del Condominio di via X n.46, in persona dell'amministratore p.t., così provvede:

- a) accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna il Condominio di via X n.46 al pagamento, in favore di TL , della somma di €5.320,00, detratta la quota di spettanza di quest'ultima in quanto condòmina;
- b) condanna l'ente di gestione al pagamento delle spese processuali del giudizio di primo grado che si liquidano in complessivi €1.850,00 oltre accessori come per legge;
- c) condanna il Condominio di via X n.46 al pagamento delle spese processuali del giudizio di appello che si liquidano in complessivi €1.830,00 oltre accessori come per legge, del giudizio di Cassazione che si liquidano in complessivi €2.800,00 oltre accessori come per legge nonché del giudizio di rinvio che si liquidano in complessivi €1.830,00 oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 20-10-2022.

Il Giudice Ausiliario est.

Il Presidente