

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

Riunita in Camera di Consiglio in persona dei Signori Magistrati:

Dottor Guido Santoro Presidente

Dottor Dario Morsiani Consigliere

Dottor Loretta Lenzi Giudice Aus.Est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

definitiva nella causa civile in grado di appello n. 2205/20 R.G., posta
in decisione all'udienza di precisazione delle conclusioni del 5 ottobre
2021;

promossa da:

rappresentato e difeso dagli Avv.ti
ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in

appellante;

contro:

CONDOMINIO
rappresentato e difeso dagli Avv.ti
elettivamente domiciliato presso il loro studio in

appellato;

In punto a: appello avverso la sentenza n. n. 1624/2020 del Tribunale
di Venezia, pubblicata il 3 novembre 2020;

Conclusioni nell'interesse dell'appellante:

Accertarsi e dichiararsi, sotto il profilo dell'eccesso di potere, la nullità / annullabilità / inefficacia della delibera impugnata, limitatamente a quanto disposto al punto 3 dell'ordine del giorno.

Per tutti i motivi esposti e con riferimento alla memoria ex art.183, 6° co. cpc n.1, rigettarsi la domanda subordinata riconvenzionale del condominio.

In via subordinata, nella negata ipotesi in cui le domande non dovessero essere accolte in via principale, accertare e dichiarare come la delibera impugnata sia affetta da nullità e/o annullabilità e/ inefficacia e/o inesistenza per illogicità e carenza della motivazione, per tutti i motivi esposti.

Con vittoria delle spese ed onorari di causa di primo e secondo grado.

In Via Istruttoria

Si insiste nel già richiesto rinnovo della CTU, ovvero di chiamata a chiarimenti del CTU così come da note scritte di data 27.5.2020 a cui ci si richiama integralmente?

Conclusioni nell'interesse dell'appellato:

IN VIA PRINCIPALE

Rigettarsi l'appello proposto dal signor, per l'ammisibilità e tardività dei motivi relativi ai vizi dedotti per la prima volta nel presente grado di giudizio e per l'infondatezza di tutti i motivi dedotti, alla luce delle argomentazioni di cui alla comparsa di costituzione e risposta in grado di appello e degli atti del primo grado di giudizio, con conseguente conferma della sentenza n. 1624/2020 pronunciata dal Tribunale di Venezia, Dott. Paolo Filippone, nell'ambito della causa R.G. n. 709/2017.

IN VIA SUBORDINATA

Solo nella denegata ipotesi in cui fosse anche parzialmente accolto

il gravame proposto dal signor circa l'invalidità, per qualunque ragione, della delibera impugnata, accertarsi e dichiararsi che il giardino d'inverno realizzato dal signor opera illegittima in quanto lede il decoro architettonico dell'edificio.

Con conseguente condanna del signor o alla rimozione dell'opera illegittima e ripristino dello status quo ante.

IN OGNI CASO

Con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio.

IN VIA ISTRUTTORIA

Ci si oppone alla richiesta di rinnovazione della C.T.U., atteso che quella già effettuata è completa, correttamente argomentata ed esente da vizi. Ci si oppone alla richiesta di chiamata a chiarimenti

del consulente tecnico d'ufficio, in quanto egli ha già risposto esaurientemente e coerentemente a tutte le osservazioni di parte.

Concisa esposizione delle

ragioni in fatto e diritto della decisione

1. Il sig. ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Venezia il Condominio, corrente in J chiedendo l'accertamento dell'invalidità, previa sospensione, della delibera assembleare assunta in data 1 ottobre 2016, con la quale il Condominio decideva di non autorizzare l'attore all'installazione di un "giardino d'inverno" sull'area scoperta all'interno della sua proprietà esclusiva, per violazione del regolamento condominiale, diversamente da quanto precedentemente deciso con deliberazione del 26 febbraio 2016, che, a suo dire l'aveva autorizzata.

2. Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo il rigetto delle domande attoree, svolgendo altresì domanda riconvenzionale di accertamento dell'illegittimità del giardino d'inverno, in quanto l'opera realizzata dall'attore pregiudicava parti comuni dell'edificio e ne comprometteva l'uso da parte degli altri condomini, ma soprattutto alterava il decoro architettonico del fabbricato; chiedeva la condanna dell'attore alla rimozione del manufatto nel frattempo realizzato.

3. Il Tribunale dopo aver respinto l'istanza di sospensione della delibera impugnata e dichiarata la cessazione della materia del

contendere in relazione al ricorso proposto dal Condominio in corso di causa, per denuncia di nuova opera, essendo nel frattempo terminata l'opera stessa, istruiva la causa con prove orali e tecniche e accertava che l'opera risultava lesiva del decoro architettonico del fabbricato, così confermando la delibera impugnata e respingendo la domanda di parte attrice, con condanna della medesima al ripristino dello status quo ante.

4. Contro la sentenza n. 1624/2020 del Tribunale di Venezia ha proposto appello il sig. il quale deduceva due motivi di appello:

il primo: "sulla delibera impugnata del 1° ottobre 2016 di non conformità al regolamento di condominio del progetto del giardino d'inverno";

il secondo: "sull'errata qualificazione del giardino d'inverno come opera in violazione del decoro architettonico dell'edificio".

Parte appellante proponeva altresì istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado, che la Corte respingeva, per carenza dei presupposti del fumus e del periculum.

5. Si costituiva nel giudizio di appello il Condominio D il quale chiedeva il rigetto dell'appello e la conferma dell'appellata

sentenza.

6. La Corte esamina i motivi di appello.

Il primo motivo di appello Ã infondato.

L'articolo 7 del regolamento condominiale richiama l'articolo 1122 C.C. ante riforma, nel quale era giÃ stabilito che il condomino non poteva eseguire "opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio". Il novellato articolo 1122 C.C. ha ulteriormente precisato che fra le opere potenzialmente dannose vi sono quelle che determinano "pregiudizio" al decoro architettonico dell'edificio. La novella ha semplicemente codificato quanto giÃ sancito dalla giurisprudenza, cioÃ che il pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio costituisce un danno alle parti comuni ed Ã perciÃ vietato.

Non vi Ã alcuna distonia tra le due norme, quanto alla tutela del decoro architettonico, come invece vorrebbe parte appellante, sicchÃ il motivo di appello deve essere rigettato.

Va altresÃ precisato che la delibera assembleare del 27 febbraio 2016 aveva autorizzato il Signor ad installare una semplice pompeiana in legno, ma che il condomino aveva realizzato un giardino d'inverno su una platea in cemento armato della superficie di mq. 36 circa, costituito da elementi portanti in alluminio in appoggio alle facciate perimetrali del Condominio, con tamponature e chiusure sui tre lati, lungo un tratto della facciata principale est ed altro tratto sulla facciata sud, con copertura a due falde, dotato di impianto elettrico e di condizionamento/riscaldamento, il tutto in assenza di autorizzazione del Condominio, che con la delibera del 1Ã ottobre 2016 gliela aveva negata.

La CTU espletata in primo grado aveva accertato molto chiaramente che il manufatto alterava l'aspetto architettonico del fabbricato, ponendosi come elemento disarmonico rapportato all'insieme del complesso immobiliare ed all'estetica dello stesso, fra l'altro, collocandosi in zona centrale, limitrofa al passaggio pedonale condominiale che porta alla piscina, in posizione ben visibile e di forte impatto (pagg. 12 e 13 CTU).

La CTU aveva inoltre accertato che l'inserimento nelle facciate condominiali del manufatto avrebbe reso necessaria l'adozione di particolari accorgimenti nel caso di installazione di ponteggi per porre in essere opere di manutenzione delle facciate e della copertura dell'edificio (pag.14 CTU).

Il Signor , in primo grado aveva dedotto specifici vizi della delibera impugnata, quali l'incompetenza (non riproposta in appello), la carenza ed illogicitÃ della motivazione, ma non l'eccesso di potere, nÃ gli altri vizi proposti solo con l'atto di appello e che, pertanto, la Corte non puÃ valutare.

7. Anche il secondo motivo di appello deve essere respinto. Le due deliberazioni condominiali sono differenti, come sopra esposto: nella prima, il Condominio autorizzava parte appellante ad installare una pompeiana, nella seconda vietava la costruzione del giardino d'inverno, molto piÃ invasivo ed evidente, sicchÃ le due delibere non sono in contraddizione fra di loro ed, in particolare, la seconda Ã pienamente legittima sul piano formale e contenutistico.

Il CTU con valide e coerenti conclusioni, utili ai fini del decidere, ha motivatamente stabilito che l'opera contestata "visibile e antiestetica, sicché viola il regolamento condominiale e il richiamato art. 1122, anche nella versione precedente alla riforma. La conseguente condanna alla rimozione dell'opera contestata, stabilita dalla sentenza di primo grado, come richiesta da parte appellata, è pienamente conforme alle risultanze istruttorie orali e tecniche, che confermano l'invasività dell'opera, la sua visibilità e il pregiudizio ai canoni estetici che informano l'edificio.

8. Alla reiezione dell'appello, consegue la conferma dell'appellata sentenza in ogni sua parte.

La soccombenza di parte appellante giustifica la condanna della stessa alle spese del grado che vengono quantificate sulla base del DM 55/14 e novellazioni.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Venezia definitivamente pronunciando ogni altra domanda ed eccezione reietta, respinge l'appello e conferma la sentenza di primo grado.

Condanna parte appellante a corrispondere a parte appellata le spese del grado di appello che si liquida in € 6.630 oltre spese generali 15%, cpa ed iva di legge.

D'atto della sussistenza del presupposto procedimentale di cui all'art. 13 co. 1 quater d.p.r. 115/2002 con riguardo all'appello.

Così deciso in Venezia, l'24 febbraio 2022.

Il Presidente

Dottor Guido Santoro

Il Giudice Ausiliario

Avv. Loretta Lenzi