



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI
SEZIONE DISTACCATA DI SASSARI

La Corte, composta dai sigg. Magistrati

Dott. Maria Teresa Spanu	Presidente
Dott. Cinzia Caleffi	Consigliere
Dott. Cristina Fois	Consigliere – relatore

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile di 2° grado iscritta al n. 13 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2020, promossa da

██████████ (c.f. ██████████) rappresentato e difeso, anche disgiuntamente tra loro, dall'Avv. ██████████ e dall'Avv. ██████████ come da procura in atti;

APPELLANTE

C O N T R O

Condominio di ██████████ – Alghero - già via ██████████ trav. A (c.f. ██████████) in persona dell'amministratore in carica sig. ██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ come da procura in atti;

APPELLATO

oggetto: condominio

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Per l'appellante:

“1) ogni avversa istanza, eccezione, deduzione, conclusione respinta; - in via cautelare: 2) sospendere l'efficacia esecutiva dell'ordinanza appellata ex art. 283 c.p.c. per i motivi meglio esposti in narrativa; - in via principale: 3) riformare interamente l'ordinanza appellata per i motivi meglio sopra esposti e per l'effetto: - in via preliminare, dichiarare improcedibile l'avverso ricorso per mancato esperimento del tentativo di mediazione ovvero, in subordine, sospendere la procedura con invito alle parti a provvedere ad effettuare il tentativo di mediazione; - nel merito, rigettare le avverse domande perché infondate in fatto e in diritto, per le ragioni meglio esposte in



narrativa; 4) con vittoria di spese e competenze di lite dei due gradi di giudizio; - in via subordinata, previa conversione del rito in ordinario, con fissazione di udienza ex art. 183 c.p.c. ovvero con modalità equipollenti tali da ripristinare le garanzie difensive delle parti violate in primo grado: 5) ogni avversa istanza, eccezione, deduzione, conclusione respinta; 6) riformare interamente l'ordinanza appellata per i motivi sopra esposti e per l'effetto: - nel merito, rigettare l'avverso ricorso perché infondato in fatto e in diritto, per le ragioni meglio esposte in narrativa; 7) con vittoria di spese e competenze di lite dei due gradi di giudizio”

Per l'appellata:

“Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione respinte; 2) confermarsi l'ordinanza emessa in data 11/12/2019 dal Tribunale di Sassari all'esito del procedimento n. 727/2019 e per l'effetto condannarsi [REDACTED] alla demolizione dell'opera edilizia realizzata senza autorizzazione del condominio, con rimessione in pristino stato della facciata dell'edificio condominiale; 3) Con vittoria di spese e compensi del presente grado di giudizio da determinarsi secondo i parametri di cui al DM 55/2014.”

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

Il Condominio di Alghero, [REDACTED] in persona dell'amministratore in carica, conveniva in giudizio con rito sommario dinanzi al Tribunale di Sassari il condomino [REDACTED] allegando l'illegittimità delle opere realizzate dal [REDACTED] senza l'autorizzazione dell'assemblea nell'immobile di sua proprietà, consistite della parziale chiusura in muratura del balcone dell'appartamento, domandandone la riduzione in pristino. Ad avviso del condominio l'intervento realizzato nel balcone di proprietà esclusiva si poneva infatti in contrasto sia con il regolamento condominiale – che vietava qualsiasi modifica del fabbricato che ne pregiudicasse le strutture portanti e/o l'aspetto architettonico nonché la chiusura di balconi e terrazze – che con gli artt. 1121 e 1122 c.c. che vietano le modifiche che pregiudicano il decoro architettonico dell'edificio.

Il [REDACTED] si costituiva in giudizio ed eccepiva in via pregiudiziale l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, nel merito respingeva le avverse allegazioni. Negava, infatti, che l'intervento eseguito sul balcone di proprietà esclusiva, peraltro autorizzato dalle competenti autorità amministrative e paesaggistiche e conforme alla più recente legislazione del Piano Casa, alterasse l'aspetto architettonico del palazzo.

Il tribunale, senza dar corso ad ulteriore attività istruttoria, con ordinanza in data 11/12/2019, ritenuto inutile l'esperimento della mediazione a fronte della inconciliabile contrapposizione di interessi tra le parti, accoglieva la domanda proposta dal Condominio e ordinava al [REDACTED] la rimessione in pristino della facciata mediante demolizione dell'opera realizzata. Il primo giudice riteneva infatti che l'opera, pacificamente non autorizzata dall'assemblea, alterasse l'estetica del



fabbricato laddove ampliava i volumi riducendo i vuoti dei balconi, ed era in ogni caso contraria all'art. 11 del regolamento condominiale contrattuale che vietava qualsiasi modifica senza autorizzazione dell'assemblea, indipendentemente dal pregiudizio estetico.

Avverso l'ordinanza ha proposto appello il [REDACTED] con il motivo sub i) ha reiterato l'eccezione d'improcedibilità per omesso esperimento del tentativo di mediazione e la richiesta di conversione del rito; ii) nel merito, ha contestato la natura illegittima dell'opera realizzata con riferimento all'aspetto e al decoro architettonico del fabbricato.

Ha resistito il condominio, concludendo per l'integrale conferma della sentenza con vittoria delle spese di lite.

La causa, istruita con documenti e consulenza tecnica d'ufficio, all'udienza indicata è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti in epigrafe trascritte, previa assegnazione di termini per lo scambio di scritti conclusionali.

Con i primi due motivi l'appellante reitera, in rito, la violazione della disciplina sulla mediazione obbligatoria e dell'art.702 ter c.p.c. sulla conversione del rito sommario in rito ordinario, sollecitando a tale ultimo proposito la concessione di termini per il deposito di memorie ex art. 183 c.p.c.

Ebbene, nessuna delle due censure è meritevole di accoglimento, nel senso che alla regressione del giudizio, addirittura ad una fase precedente alla sua stessa proposizione alla quale lo riporterebbe l'invocata statuizione d'improcedibilità, osta il fatto che sulla controversia si sono ormai svolte ben due fasi di merito, così che la sua regressione dinanzi al mediatore sarebbe in contrasto con la stessa *ratio* deflattiva del contenzioso che ha ispirato la legge sulla mediazione obbligatoria. A maggior ragione nel giudizio d'appello, nel quale la mediazione è solo facoltativa. Secondo Cass. Sez. 3 - , *Ordinanza n. 25155 del 10/11/2020 "in tema di mediazione obbligatoria ex art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010, il preventivo esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda, ma l'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza; ove ciò non avvenga, il giudice d'appello può disporre la mediazione, ma non vi è obbligato, neanche nelle materie indicate dallo stesso art. 5, comma 1-bis, atteso che in grado d' appello l'esperimento della mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda solo quando è disposta discrezionalmente dal giudice, ai sensi dell'art. 5, comma 2".*

Allo stesso modo, la mancata conversione del rito sommario in rito ordinario non è motivo di rinvio del giudizio in primo grado con concessione di termini per le memorie previste dall'art. 183 co. 6 c.p.c.. Non è un caso che alla sommaria istruzione e trattazione del rito sommario ex art. 702 bis



faccia da *pendant* proprio la possibilità per il giudice d'appello di ammettere nuovi mezzi istruttori quando li ritenga indispensabili per la decisione, con un sostanziale recupero in appello della fase istruttoria compressa nel primo grado. Che è esattamente quanto accaduto nel caso di specie, stante l'espletamento in appello di ctu per verificare l'impatto dell'opera realizzata dal [REDACTED] sull'aspetto e sul decoro architettonico dell'edificio.

Nel merito, con il motivo sub iii) il [REDACTED] censura la valutazione di illegittimità dell'ampliamento compiuta dal Tribunale sia con riferimento alle norme del codice civile in materia di innovazioni che alle norme del regolamento.

Il motivo è fondato per le ragioni di seguito indicate.

La chiusura in muratura realizzata dal [REDACTED] di una porzione del terrazzo non riguarda infatti esclusivamente la proprietà individuale, ma nella misura in cui altera l'estetica del fabbricato incide anche su un bene comune e incontra certamente il limite dell'art. 1122 c.c..

Nel caso di specie la possibilità di apportare modifiche alle proprietà individuali con ripercussioni sui beni comuni è anche disciplinata espressamente dall'art. 11 del regolamento. Che è la norma invocata dal Condominio a sostegno della radicale illegittimità del manufatto, riconosciuta anche dal tribunale in sentenza.

Il primo giudice, senza entrare nel merito della tipologia d'intervento eseguito dal [REDACTED] e del suo impatto con l'aspetto e il decoro architettonico dell'edificio, ha ritenuto infatti che vi fosse nel regolamento un espresso divieto contrattuale, pertanto impegnativo per tutti i condomini per il solo fatto del richiamo del regolamento condominiale contenuto nei rispettivi atti di acquisto, violato dal fatto in sé della realizzazione dell'opera, indipendentemente da un giudizio di valore condotto alla stregua dei concetti di aspetto e decoro architettonico.

Ora, tale soluzione non convince la Corte per una duplice ragione. Se l'art. 11 reg. dovesse essere inteso come espressione di un divieto di apportare qualsiasi modifica nelle singole proprietà individuali, inciderebbe sul contenuto del diritto di proprietà e costituirebbe pertanto un peso sostanziale riconducibile alla figura delle servitù, con le quali condividerebbe il particolare regime formale, anche ai fini dell'opponibilità ai terzi acquirenti. Non è contestato infatti che il [REDACTED] abbia acquistato l'appartamento da [REDACTED] e non dall'originario costruttore.

Al riguardo la giurisprudenza della Corte di Cassazione è ormai assestata (cfr. da ultimo Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 24526 del 09/08/2022) nel ritenere che *“la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche e non delle obbligazioni “propter rem”, difettando il presupposto dell’“agere necesse” nel soddisfacimento d'un corrispondente interesse creditorio; ne consegue che*



l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti va regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, nella nota di trascrizione, delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale” (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 21024 del 18/10/2016).

Sul punto non sfugge alla Corte che, oltre a non essere stata prodotta la nota di trascrizione del regolamento, nella nota di trascrizione dell'atto di compravendita intercorso tra il [REDACTED] e la [REDACTED] l'unico limite alla proprietà esclusiva espressamente indicato è quello di destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello previsto nel regolamento, non anche il divieto di apportare qualsiasi modifica alla proprietà individuale, compresa la chiusura di balconi e terrazze dell'edificio. Da ciò consegue che la relativa limitazione, contenuta nel regolamento, ma non espressamente trascritta, non potrebbe essere opposta al terzo acquirente per mancanza di forma.

A tale rilievo non osta, poi, il fatto che la parte abbia sollevato la relativa eccezione soltanto in appello. Come affermato dalla Cassazione (cfr per tutte Cass. sentenza n. 6769 del 19/03/2018) *“la questione relativa alla mancata trascrizione in un'apposita nota di una clausola del regolamento di condominio contenente limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, ed alla conseguente inopponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti, non costituisce oggetto di un'eccezione in senso stretto, quanto di un'eccezione in senso lato, sicché il suo rilievo non è subordinato alla tempestiva allegazione della parte interessata, ma rimane ammissibile indipendentemente dalla maturazione delle preclusioni assertive o istruttorie”.*

In realtà la clausola del regolamento, lungi dall'imporre uno specifico peso reale sulle singole proprietà individuali, non fa che ribadire il generale principio codicistico che le modifiche apportate alla proprietà individuale sono consentite nei limiti in cui non pregiudicano la staticità del fabbricato (ipotesi chiaramente esclusa nel caso in oggetto) nonché l'aspetto (art. 11 reg.) e il decoro architettonico dell'edificio (art. 1121 c.c.).

Secondo Cass. sent. n. 14607/2012 *“in tema di condominio è illegittimo l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale”.*

“Aspetto” e “decoro” architettonico sono dunque i parametri alla cui stregua condurre l'indagine sul carattere consentito o vietato dell'opera realizzata dal [REDACTED] pacificamente consistita nell'ampliamento dei volumi dell'appartamento (secondo il vigente Piano Casa) mediante chiusura in muratura di una porzione del balcone dell'unità immobiliare.

Ora, da un'indagine puramente visiva delle fotografie prodotte dal condominio e allegate alla ctu la modifica apportata dal [REDACTED] si presenta perfettamente mimetizzata, a maggior ragione se si ha



riguardo alla disomogeneità tra vuoti e pieni derivante dal posizionamento delle tende solari nelle altre logge presenti in facciata. Inoltre, ad annullare quasi completamente l'impatto visivo della modifica contribuisce la conservazione della balaustra del balcone con muretto in laterizi rossi e ringhiera in ferro per l'intera lunghezza, mentre l'apertura della porta finestra è stata sostituita dalla finestra dell'ampliamento, così che ad uno sguardo puramente frontale del prospetto, come raffigurato dal ctu a pag 10 dell'elaborato, l'ampliamento è difficilmente individuabile.

Si tratta delle medesime conclusioni cui è arrivato il ctu. L'ausiliario della Corte, dopo aver ricostruito il tessuto urbano-periferico nel quale si inserisce il fabbricato condominiale ed evidenziato che la parete interessata dalla modifica prospetti su uno stretto vicolo chiuso, di viabilità esclusivamente locale (al servizio delle sei unità edilizie presenti), e la modifica, peraltro interessante il primo piano, non sia immediatamente visibile per chi transita sulla via, in quanto coperto dal muro di confine e dalla sovrastante siepe di recinzione, ha escluso qualsiasi incidenza negativa sia sul contesto paesaggistico che sull'aspetto architettonico dell'edificio.

A tale ultimo riguardo, che è anche quello che maggiormente interessa in questa sede, l'architetto Dettori, con argomentazioni immuni da vizi logici, che si condividono pienamente, ha escluso un'apprezzabile incidenza dell'intervento sull'aspetto architettonico dell'edificio, facendo osservare come l'opera non crei alcun momento di rottura o disarmonia dell'estetica del fabbricato, nella quale s'inserisce perfettamente grazie alle attenzioni progettuali adottate: *materiali e cromatismi dell'ampliamento sono uniformi rispetto a quelli presenti nel resto dell'edificio e sono stati evitati accuratamente materiali dissonanti; il nuovo volume risulta arretrato di 20 cm. rispetto al filo esterno della facciata, facendo percepire in questo modo invariata la grande apertura della loggia e mantenendo pertanto invariata la logica compositiva e formale del prospetto laterale; l'eventuale presenza di una tenda solare verticale (peraltro già esistenti negli appartamenti soprastanti e nella restante porzione del balcone del ██████ maschererebbe del tutto l'ampliamento rendendo analoga la loggia del ██████ alle restanti logge (cfr. relazione c.t.u.).*

Alla luce di tali considerazioni l'opera, rispettosa dell'aspetto e del decoro architettonico dell'edificio, costituisce legittimo uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. con conseguente infondatezza della domanda di riduzione in pristino proposta dal condominio.

Le spese di lite, liquidate nei parametri medi dello scaglione di riferimento, seguono la soccombenza e sono pertanto poste a carico del condominio.

PQM

la Corte definitivamente decidendo, in riforma dell'ordinanza pronunciata ai sensi dell'art. 702 ter c.p.c. dal Tribunale di Sassari in data 11 dicembre 2019 nel procedimento iscritto al n. 727/2019 R.G.,



- 1) rigetta la domanda proposta dal Condomino di Alghero, Via [REDACTED]
- 2) condanna il Condomino di Alghero, [REDACTED] alla rifusione in favore dell'appellante delle spese di entrambi i gradi del giudizio, che liquida in complessivi € 7.616 ed € 9.991 per compensi professionali, rispettivamente del primo e del secondo grado del giudizio, oltre spese di ctu nella misura liquidata, spese esenti e accessori di legge.

Così deciso in Sassari, nella camera di consiglio del 25 maggio 2023.

Il giudice estensore

Dr.ssa Cristina Fois

Il Presidente

Dr.ssa Maria Teresa Spanu

