

n. 18862/2020 r.g.a.c.



REPUBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Napoli

6 SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maria Teresa Mondo

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. **18862/2020** promossa da:

_____ e _____

rappresentati e difesi, giusta procura in atti, dall'avv. [REDACTED] [REDACTED]

██████████, presso il cui studio elettivamente domiciliano in

Napoli, viale [REDACTED]

ATTORE/I

Contro

_____ rappresentato e difeso, giusta.

procura in atti, dagli avvocati [REDACTED] e

ed elett.te dom.to presso lo studio

dell'avv. [REDACTED] in Napoli, alla [REDACTED]

CONVENUTO/I

NONCHE'



_____ rappresentata e difesa,
giusta procura in atti dagli avvocati _____ c.f.
_____ e _____ ed
elett.te dom.ta presso lo studio dell'avv. _____ in Napoli, _____

INTERVENTRICE

CONCLUSIONI

All'udienza del 16/05/2023 le parti hanno concluso riportandosi alle proprie domande, deduzioni ed eccezioni come da verbale in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 1-8-2020 a _____ gli attori,
_____ proprietari dell'unità immobiliare sita in
Napoli alla via _____ scala B piano quinto, hanno esposto che il
signor _____ proprietario dell'unità immobiliare sovrastante quella
degli istanti, aveva realizzato ingenti opere di ristrutturazione dell'unità
immobiliare di sua proprietà, con una diversa distribuzione degli spazi interni e
notevoli alterazioni dello status quo ante che avevano determinato una
compressione del diritto di proprietà e di godimento della sottostante unità
immobiliare di proprietà degli istanti e del diritto di proprietà e di godimento sulle
parti comuni del fabbricato. In particolare, gli attori hanno lamentato che il
_____ aveva edificato un volume in muratura sul balcone, abbattendo il muro
perimetrale del fabbricato ed eliminando gli infissi, così determinando una grave
lesione del decoro architettonico del fabbricato, la presenza di deiezioni di volatili
sui sottostanti balconi, l'interruzione, in corrispondenza del piano sesto, della



condotta di sfiato delle cucine che, in quanto priva di sbocco sul lastrico solare, aveva totalmente perso la sua funzionalità per tutti i primi 5 piani della verticale.

Su tali premesse, gli attori hanno chiesto al tribunale di accertare la responsabilità del convenuto per tutte le condotte descritte e, per l'effetto, condannarlo al ripristino dello status quo ante, con abbattimento del vano in muratura edificato sul balcone della propria unità immobiliare, ripristino del muro perimetrale con gli infissi di accesso al balcone, ripristino della condotta di sfiato delle cucine con sbocco pervio sul lastrico solare. In via graduata, hanno chiesto la condanna del convenuto alla revisione delle tabelle millesimali del fabbricato ex articolo 69 numero 2 disposizioni attuazioni cc, con spese a suo esclusivo carico, nonché la condanna del convenuto alla corresponsione in loro favore dell'indennità di sopraelevazione di cui all'articolo 1127 nella misura da determinarsi in corso di giudizio. Il tutto con vittoria di spese del giudizio.

Il convenuto si è costituito contestando la domanda e chiedendone rigetto con vittoria di spese. Nel merito, ha dedotto di avere acquistato l'immobile nello stato in cui si trovava ivi compresa la veranda, di non avere realizzato nuovi volumi e di essersi limitato ad attività edilizie di mera manutenzione delle preesistenze, ragion per cui nessuna domanda di ripristino poteva essere accolta anche per l'irrelevanza di eventuali violazioni di norme urbanistiche. Ha contestato, altresì, la domanda di indennizzo ex articolo 1227 cod. civ. in assenza di sopraelevazione deducendo l'incompatibilità di tale domanda con quella di riduzione in pristino. Ha dedotto, inoltre, l'assoluta mancanza dei presupposti per la revisione delle tabelle millesimali ex articolo 69 numero 2 disposizioni attuazioni e l'infondatezza della domanda di ripristino per lesione del decoro architettonico anche in considerazione dello stato generale della facciata dell'edificio.



In data 20 maggio 2021 si sono costituiti, in sostituzione dell'avvocato [REDACTED] [REDACTED] per il convenuto, gli avvocati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che si sono riportati alle difese già spiegate.

Con comparsa depositata il 19/11/2021, con il ministero dei medesimi avvocati, ha spiegato intervento volontario [REDACTED] [REDACTED] che, dichiarando di avere acquistato l'immobile sito al sesto piano del fabbricato in Napoli via [REDACTED] [REDACTED] già di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] con atto pubblico per notar [REDACTED] [REDACTED] del 21/10/2021 depositato e riportandosi alle difese già spiegate dal convenuto, ha insistito per il rigetto delle domande attoree con condanna degli attori alle spese del giudizio.

La causa è stata istruita con acquisizione di prova documentale e consulenza tecnica d'ufficio. All'udienza del 16 maggio 2029, sulle rinnovate conclusioni delle parti è stata assegnata a sentenza con concessione dei termini di cui all'articolo 190 per il deposito delle comparse conclusionali.

All'esito dell'istruttoria svolta le domande proposte dagli attori risultano infondate e in parte inammissibili.

Preliminarmente giova delineare il thema decidendum come definitivamente circoscritto all'esito del primo termine concesso ai sensi dell'articolo 183/6 comma c.p.c..

Gli attori si dolgono del fatto che il convenuto [REDACTED] [REDACTED] avrebbe edificato un volume in muratura sul balcone con abbattimento del muro perimetrale del fabbricato. Tale nuova opera avrebbe determinato: a) una grave lesione del decoro architettonico del fabbricato consentendo tra l'altro l'accumularsi di deiezioni di volatili sui sottostanti balconi; b) l'interruzione, in corrispondenza del piano sesto,



della condotta di sfiato delle cucine che, in ragione di tale interruzione, avrebbe completamente perso la sua funzionalità.

Entrambe tali doglianze sono proposte dagli attori sia in proprio, per quanto attiene al danno direttamente derivato alla loro proprietà, che nella qualità di condomini per la tutela dei diritti comuni. In quanto comproprietari pro-quota delle parti comuni dell'edificio, gli attori hanno, infatti, un autonomo potere individuale- concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore- di agire e resistere a tutela di tali diritti (cfr. Cass Sez. U, Sentenza n. 10934 del 18/04/2019, Sez. 3 - , Sentenza n. 22116 del 24/07/2023).

Ai fini della decisione della causa si è ritenuto preliminare disporre una consulenza tecnica d'ufficio, necessaria a descrivere lo stato dei luoghi anche attraverso un confronto con quanto risultante dalla documentazione depositata da entrambe le parti. Il consulente, ingegner [REDACTED] [REDACTED] all'esito dell'attività svolta, ha depositato una relazione nella quale ha descritto compiutamente i luoghi di causa e le rispettive proprietà delle parti, ha individuato le opere oggetto di contestazione e ha risposto esaurientemente ai quesiti a lui sottoposti. La relazione del CTU, in quanto improntata a sani e rigorosi criteri tecnici e confortata dai rilievi planimetrici e fotografici che ben rappresentano lo stato dei luoghi, può senz'altro essere fatta propria e utilizzata dal tribunale ai fini della decisione della causa.

Quanto alle contestazioni che gli attori muovono a tale relazione, esse sono confutate dalle risposte che lo stesso consulente ha reso nella relazione finale nella quale ha compiutamente esaminato le osservazioni rivoltegli dagli stessi attori ed alle quali integralmente si rinvia.



Prima di procedere ad un più puntuale esame del materiale istruttorio e della richiamata relazione del CTU, deve premettersi che l'eventuale illegittimità urbanistica della veranda che dalla documentazione in atti risulterebbe realizzata prima dell'acquisto dell'immobile da parte del convenuto e che sarebbe stata sanata nel Marzo 2007 con un'istanza di condono cui ha fatto seguito una concessione in sanatoria non rileva nei rapporti tra le parti in causa, assumendo eventualmente rilievo di carattere pubblicistico. Secondo consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, infatti, *La rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati, regolati dalle disposizioni dettate dal codice civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali. Ne consegue che, ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto l'esistenza della concessione (salva la ipotesi della c.d. licenza in deroga), quanto il fatto di avere costruito in conformità alla concessione, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione dei diritti dei terzi di cui al codice civile ed agli strumenti urbanistici locali, così come è, del pari, irrilevante la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate. (in termini, Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 29166 del 20/10/2021, ez. 2, Sentenza n. 12405 del 28/05/2007, Sez. 2, Sentenza n. 6038 del 11/05/2000, Sez. 2 - , Ordinanza n. 4833 del 19/02/2019).*

Dunque, le contestazioni che gli attori muovono in merito alla documentazione relativa all'epoca di realizzazione della veranda non sono rilevanti in questa sede



ove rileva solo se tale opera determini una lesione dei diritti degli affori anche nella loro prospettata qualità di condomini.

Passando all'esame del merito, alla luce degli elementi acquisiti, deve ritenersi che non sussista la lamentata lesione del decoro architettonico dell'edificio.

Per "decoro architettonico del fabbricato", ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 cod. civ., deve intendersi l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico. La tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, secondo comma, cod. civ. - attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità. Va, comunque, ribadito che il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva), a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro - ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi - e di non alterarne la normale destinazione e sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16097 del 27/10/2003, Sez. 2, Sentenza n. 17398 del 30/08/2004). La tutela del decoro architettonico degli edifici condominiali è stata apprestata dal



legislatore, all'art. 1120/2^a CC, non in astratto, bensì in considerazione della concorrenza di due distinte circostanze di fatto: una alterazione delle linee e, delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o di suoi singoli elementi dotati di sostanziale autonomia, ed una conseguenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono (dove la legittimazione attiva non del solo condominio ma altresì del singolo condomino).

La S.C. ha, altresì, chiarito che trattasi di nozione che la legge configura con disposizione delineante un modulo generico, il quale richiede di essere specificato in sede interpretativa, mediante l'accertamento della concreta ricorrenza, nella vicenda dedotta in giudizio, degli elementi che integrano il parametro normativo, ponendosi sul piano del giudizio di fatto, demandato al giudice di merito e, come tale, incensurabile in cassazione, se privo di errori logici o giuridici. 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 (Cass. sez. 2, Sentenza n. 27551 del 14/12/2005, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15675 del 23/07/2020, Sez. 2 - , Ordinanza n. 29584 del 22/10/2021, Sez. 2 - , Ordinanza n. 16518 del 12/06/2023, Cass. sez. 2, Sentenza n. 5417 del 15/04/2002, conf. Sez. 2, Sentenza n. 4679 del 26/02/2009, Sez. 2, Sentenza n. 26055 del 10/12/2014, Sez. 2, Sentenza n. 21835 del 17/10/2007).

Nella specie il CTU ha evidenziato come la fisionomia armonica e l'identità del fabbricato nel quale si trovano le unità immobiliari delle parti sia stata seriamente compromessa da decenni a seguito di una serie di interventi trasformativi che



hanno determinato un disordine visivo entropicamente crescente. La valutazione del CTU trova immediato riscontro nel rilievo fotografico della facciata dell'edificio nella quale risulta realizzata la veranda in contestazione. Il completo stravolgimento di tale facciata è stato determinato dalla realizzazione, per ciascun piano, di opere di varia natura (verande del tutto diverse e disarmoniche tra loro, caldaie pompe di calore etc) la cui realizzazione rende pressoché impossibile individuare quale fosse l'originario aspetto del fabbricato. In tale contesto la veranda in questione, a prescindere dall'epoca della sua realizzazione, non costituisce un elemento di rottura della facciata e quindi non integra i requisiti per ritenere sussistente una violazione del decoro architettonico dell'edificio.

In merito è utile riportare la foto 21 allegata alla relazione del ctu che riproduce la facciata dell'edificio sulla quale è ubicata all'ultimo piano la veranda realizzata a servizio dell'immobile di parte convenuta, peraltro del tutto analoga a quella visibile al secondo piano dell'edificio che ha realizzato la completa chiusura dell'originario balcone.





22.12.2021 12:00

Firmato Da MONDO MARIA TERESA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 408a9a289d452c41e40333c1cebbf608
Firmato Da DENZA GIULIO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELL O ATE Serial#: 797a4535f32518cb



In merito al denunciato stazionamento di volatili sul margine della copertura della veranda, il ctu ha evidenziato come la dispersione di deiezioni di detti volatili sulla sottostante proprietà di parte attrice sia attribuibile, in considerazione dello stato dei luoghi, dallo stazionamento dei volatili sulla ringhiera esistente in giro al balcone del convenuto e, dunque, non derivi dalle opere della cui realizzazione si dolgono gli attori.

Quanto alla doglianza relativa alla denunciata ostruzione della canna fumaria preesistente, il CTU ha evidenziato come l'accesso al terrazzo di copertura condominiale abbia consentito di rilevare soltanto il terminale di una canna di ventilazione ostruita, risalente all'epoca di costruzione del fabbricato. Considerato che tale canna fumaria risultava non in uso, il Ctu ha evidenziato la necessità di eseguire un saggio nella parte di tompagno di chiusura perimetrale adiacente alla zona del piano cottura della cucina in proprietà [REDACTED] [REDACTED] per verificare l'esatta ubicazione, conformazione e tracciato della canna. Gli attori non hanno consentito l'effettuazione di tale saggio che non sarebbe stato particolarmente invasivo. Non potendosi effettuare il saggio necessario e dato lo stato dei luoghi, non è stato possibile accertare l'effettiva esistenza e funzionalità della canna di ventilazione nell'immobile di proprietà degli attori. Peraltro il ctu ha evidenziato come dalla consultazione dell'allegato quattro in cui è riportato un grafico ottenuto dall'amministrazione condominiale e riferito ad una variante di destinazione d'uso del piano cantinato presentato dall'allora proprietario, si riscontri la presenza della traccia grafica della canna di ventilazione riportata graficamente in scala in un cassonetto emergente dal tompagno e dal divisorio di sezione rettangolare pari a circa 30 cm per 45 cm di cui non è stata riscontrata traccia nella cucina di proprietà di parte attrice.



L'impossibilità di eseguire il saggio richiesto dal CTU non può che risolversi a danno di parte attrice che non ha provato l'effettiva esistenza e funzionalità della canna di ventilazione e la sua conseguente ostruzione ad opera della parte convenuta.

Le domande volte ad ottenere la condanna del convenuto alla revisione delle tabelle millesimali del fabbricato ex articolo 69 numero 2 disposizioni attuazioni cc, con spese a suo esclusivo carico, nonché la condanna del convenuto alla corresponsione in loro favore dell'indennità di sopraelevazione di cui all'articolo 1127 c.c. sono inammissibili.

La domanda volta ad ottenere la condanna del convenuto alla revisione delle tabelle millesimali è stata formulata omettendo del tutto l'esposizione degli elementi di fatto e di diritto alla base della stessa. Peraltro, la revisione delle tabelle millesimali non può essere disposta dal singolo condomino e nemmeno sarebbe ipotizzabile la condanna del condomino ad intraprendere, nei confronti del condominio, un giudizio di revisione delle tabelle. Ciò senza contare che gli attori nemmeno hanno allegato la sussistenza dei presupposti per la revisione delle tabelle in uso.

Anche la domanda di condanna al pagamento della indennità di sopraelevazione è stata proposta omettendo del tutto l'indicazione degli elementi di fatto e di diritto costituenti le ragioni della domanda, elementi che nemmeno sono ipotizzabili nella realizzazione di una veranda sul balcone della proprietà di parte convenuta.

Le spese del giudizio, ivi comprese quelle di ctu, seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base dei parametri di cui al DM 147/2022 sulla base della nota spese depositata, tenendo conto del valore indeterminabile della causa



di non rilevante complessità e della definizione della stessa sulla base della prova documentale e della consulenza tecnica d'ufficio.

Non sussistono i presupposti per la condanna degli attori ex art. 96 comma III cpc.

L'accertamento della responsabilità aggravata, ex art. 96 c.p.c., discende esclusivamente da atti o comportamenti processuali concernenti il giudizio nel quale la domanda viene proposta, quali, ai sensi del comma 1, l'aver agito o resistito in giudizio con mala fede o colpa grave o, per quanto riguarda il comma 3, l'aver abusato dello strumento processuale (cfr. Cass. Sez. U - , Ordinanza n. 25041 del 16/09/2021, Sez. 3 - , Ordinanza n. 26545 del 30/09/2021).

Agire in giudizio per far valere una pretesa non è di per sé condotta rimproverabile, anche se questa si riveli infondata, dovendosi attribuire a tale figura carattere eccezionale e/o residuale, al pari del correlato istituto dell'abuso del processo, giacché una sua interpretazione lata o addirittura automaticamente aggiunta alla sconfitta processuale verrebbe a contrastare con i principi dell'art.24 Cost.. (in termini Cass. Sez. 3 - , Ordinanza n. 19948 del 12/07/2023).

La richiesta di condanna ex art. 96 cpc va, dunque, disattesa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] con l'intervento volontario di [REDACTED] [REDACTED] così provvede:

- a) Rigetta la domanda di condanna alla rimessione in pristino di cui ai capi 1) e 2) delle conclusioni dell'atto introduttivo del giudizio;
- b) dichiara inammissibili le domande proposte dagli attori in via gradata ai capi 3) e 4) delle conclusioni dell'atto introduttivo del giudizio;



- c) condanna gli attori, in solido, a rimborsare al convenuto e alla intervenitrice le spese di lite, che liquida in € 5900,0 per compenso professionale, oltre spese generali, i.v.a., c.p.a. come per legge, nonché al pagamento delle spese di ctu come liquidate in corso di causa.

Così deciso in Napoli, addì 14/09/2023

Il Giudice

dott. Maria Teresa Mondo

