

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
- Sezione V Civile -

in composizione monocratica, nella persona del dott. Paolo D'Avino ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 72073 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2010 e vertente

tra

C.S. (cod. fisc. ...), residente in Roma, Via E. n. 89, elett.nte dom.ta in Roma, Via Germanico n. 24, presso lo studio dell'avv.to Luca Gambero, che la rappresenta e difende per procura speciale a margine dell'atto di citazione,

e

S.B. (cod. fisc. ...), residente in Roma, Via E. n. 89, elett.nte dom.ta in Roma, Via E. n. 21, presso lo studio dell'avv.to Roberto Antonelli, che la rappresenta e difende per procura speciale a margine della comparsa di costituzione di nuovo difensore depositata in Cancelleria il giorno 11.4.2011, OGGETTO: rimozione manufatto realizzato in violazione delle distanze

CONCLUSIONI

All'udienza di precisazione delle conclusioni del giorno 2.7.2014, i difensori delle parti costituite hanno concluso come da verbale

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in date 6/13.12.2010 C.S., proprietaria di un'unità abitativa in Roma, Via E. n. 89, palazzina A, piano primo, interno 7 (riportata nel locale catasto al foglio ..., p.lla ... sub ..., cat. A/2 cl. 2), ha lamentato che, "nei mesi di dicembre 2009/gennaio 2010", S.B., proprietaria e abitante nella porzione immobiliare sita al piano terra nella stessa verticale (interno 5, in catasto al foglio ..., p.lle ... sub ... - l'appartamento - e ... sub 7 - il giardino -), ha intrapreso ("in spregio al regolamento condominiale"; "stravolgendo, fra l'altro, l'aspetto architettonico della facciata"; alla distanza di soli m. 0,90 circa dal limite inferiore di una finestra dell'appartamento dell'esponente - con privazione della "veduta appiombo" - e in modo tale sia da facilitare l'intrusione di estranei in detto appartamento sia da favorire il ristagno di acque reflue, "con propagazione ... di emissioni nauseabonde", e la riproduzione di insetti e altri piccoli animali, "che infestano l'unità immobiliare" "asservita") "la realizzazione di una tettoia rigida con palizzate in legno", delle dimensioni di m. 3 circa di larghezza, m. 1,80 circa di lunghezza e m. 2,20 circa di altezza, ancorata permanentemente sia nel terreno sia "alla parete - su cui si affaccia la finestra dell'attrice - con delle piastre metalliche fissate con bulloni", e ha, quindi, chiesto all'adito Tribunale di condannare la convenuta sia "alla rimozione e demolizione, a proprie spese, della tettoia abusivamente costruita, con ripristino dello stato dei luoghi" sia al risarcimento dei danni, da liquidarsi, anche in via equitativa, in misura comunque non inferiore a euro 15.000,00.

Costituitasi in giudizio con comparsa depositata il giorno 11.4.2011 (udienza di prima comparizione fissata dal Giudice, ex art. 168-bis, quinto comma, cod. proc. civ., per il successivo 1°.6.2011), la convenuta ha ribattuto che la tettoia di cui si discorre nel "libello introduttivo" già da tempo è stata spontaneamente rimossa e sostituita "con una semplice copertura (mobile) a tenda in PVC", che non soltanto va assimilata agli "elementi di arredo delle aree pertinenziali" (che, ai sensi dell'art. 6, comma secondo, lett. "e" del d.P.R. n. 380/2001, non necessitano di alcun titolo abilitativo), ma, altresì, deve essere considerata come un'installazione in area di uso esclusivo (espressamente consentita dall'art. 9 del regolamento condominiale) non voluttuaria, ma rispondente a un legittimo interesse alla protezione della privacy e dagli agenti atmosferici, chiedendo, per altro, oltre al rigetto delle avverse

domande, siccome infondate nel merito, anche la riconvenzionale condanna dell'attrice alla rimozione sia di un voluminoso e sporgente compressore per l'alimentazione dell'aria condizionata all'interno dell'appartamento, installato senza alcuna autorizzazione sulla facciata del fabbricato prospiciente la pubblica via, sia di un cancello metallico, con chiusura di sicurezza (della quale ella unicamente possiede le chiavi), sul vano scala di accesso tanto al pianerottolo quanto alla centralina dell'antenna condominiale, con accessoria pronuncia di condanna generica al risarcimento dei danni cagionati, da liquidarsi in separato giudizio.

La causa, istruita sia con produzioni documentali sia con una consulenza tecnica d'ufficio, è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni definitive all'udienza indicata in epigrafe, in esito alla quale viene ora in decisione, alla scadenza degli assegnati termini di legge per lo scambio degli scritti conclusionali e di replica.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande di parte attrice sono, per quanto di ragione, fondate, mentre quelle riconvenzionali sono inammissibili e vanno, comunque, respinte.

§1. E invero, le risultanze della Consulenza tecnica d'ufficio (conseguite con indagine esente da vizi procedurali e apprezzamento immune da vizi logico-giuridici) sono univoche:

- a) il manufatto per cui è causa insiste "su parte della zona pavimentata del giardino al piano terra, a ridosso dell'abitazione": "si tratta di una struttura in legno, formata da due pilastri a sezione quadrata di 19 cm. che sorreggono un sistema di travi, sempre in legno, che vanno dalla parete dell'edificio sino alla trave principale posta sui due pilastri menzionati"; "i travetti secondari (sette, con interasse di circa 60 cm.) sono della sezione di 10 x 19; "il manufatto, delle dimensioni di circa 2,50 x 3,70 metri, per un'altezza minima di circa 2,40 m. [che diventano 2,90 in corrispondenza del muro dell'edificio], è saldamente ancorato alla pavimentazione con piedi in acciaio zincato murati [nella stessa], sui quali sono fissati i pilastri in legno, mentre le travi sono fissate alla parete per mezzo di ancoraggi in acciaio zincato fissati a parete con perni a espansione infissi nella muratura";
- b) "la copertura è realizzata con un telo in PVC, tipo pesante, di colore bianco fissato con una legatura a corda passante in occhielli predisposti sul telo e intorno alle travature perimetrali della struttura"; la "copertura e, quindi, da ritenersi fissa, anche se non rigida", e "non può essere assimilata a una tenda retrattile o a una copertura intermittente, come, per esempio, un ombrellone", ma, "una volta montata - e non si tratta di un'operazione semplice e rapida - è destinata a rimanere in sito in modo permanente";
- c) "dal punto di vista urbanistico, il manufatto esaminato rientra nella definizione di "tettoia" ovvero "struttura intelaiata poggiante su pilastri, stabilmente coperta, aperta su due o più lati"; si esclude, invece, che lo stesso possa essere ricondotto alle definizioni di "pergotenda" o "pergolato", poiché entrambe "sono caratterizzate dall'essere realizzate con strutture leggere di esigua sezione", tali da "rendere possibile la loro rimozione previo smontaggio e non per demolizione"; inoltre, l'una ha la copertura con un sistema a tenda retrattile e l'altro non ha lacuna copertura;
- d) "sul bordo inferiore della copertura si formano degli avvallamenti con evidenti ristagni d'acqua" meteorica; "dai segni lasciati sul telo - trovato in sede di sopralluogo asciutto - sembra che tali ristagni siano prolungati nel tempo, tanto da permettere la formazione di depositi di polvere e materiale organico (principalmente la formazione di alghe), le cui tracce sono comunque visibili";
- e) "dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, la distanza fra il davanzale della finestra e la struttura del manufatto è risultata di 1,40 metri";
- f) "la realizzazione del manufatto fornisce una nuova via di accesso esterna alla finestra di parte attrice" posta poco più sopra, "incidendo negativamente sulla sicurezza dell'appartamento interno 7 al piano primo";
- g) quanto all'impatto sull'aspetto architettonico del fabbricato, poiché si tratta di "un vecchio edificio rustico, della tipologia dei casali dell'Agro

Romano, ristrutturato a mini appartamenti", "la presenza di un portico -tettoia, con struttura in travi rustiche di castagno" si armonizza pienamente con la costruzione preesistente.

§2. Orbene, sono noti, in materia, sia le norme di cui all'art. 907, in particolare terzo comma, cod. civ. ("se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia") sia il principio che, correttamente, se ne desume: "il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà e alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 cod. civ. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza e il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce e aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita" (cfr. Cass. 16 gennaio 2013, n. 955); ovvero "il proprietario del piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture (nella specie, finestra e non balcone aggettante) la veduta appiombato, sicché può imporre al vicino di non costruire una veranda, seppur nei limiti del perimetro del sottostante balcone, a meno di tre metri" (cfr. Cass. ord. 27 marzo 2014, n. 7269).

A nulla rileva, invece, poiché inerente, piuttosto, i (diversi) rapporti fra diritto di proprietà individuale e facoltà del comproprietario della cosa comune, l'altro principio (invocato dalla convenuta) per cui "le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima", di guisa che, "ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale" (cfr. Cass. 18 marzo 2010, n. 6546).

§2.1. Deve, pertanto, pronunziarsi la chiesta condanna all'abbattimento.

§3. Quanto poi al risarcimento dei danni, da un lato, "in tema di violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative dello stesso, quali i regolamenti edilizi comunali, al proprietario confinante che lamenti tale violazione compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria, e il danno che egli subisce (danno conseguenza e non danno evento), essendo l'effetto, certo e indiscutibile, dell'abusiva imposizione di una servitù sul proprio fondo e, quindi, della limitazione del relativo godimento, che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima, deve ritenersi "in re ipso", senza necessità di una specifica attività probatoria" (cfr. Cass. 7 maggio 2010, n. 11196; Cass. 16 dicembre 2010, n. 25475; Cass. 24 maggio 2011, n. 11382; Cass. 19 agosto 2015, n. 16916).

Dall'altro, "in siffatti casi di obiettiva e palese difficoltà di quantificazione economica del pregiudizio subito, legittima ex art. 1226 cod. civ. e insindacabile, in quanto costituente esercizio di un potere discrezionale riservato al giudice di merito, è la relativa valutazione equitativa, a meno che non risulti palesemente irrazionale o abnorme" (cfr. Cass. 31 marzo 2011, n. 7483).

§3.1. Pertanto, deve pronunziarsi anche la condanna pecuniaria, che può essere quantificata nella misura complessiva di euro 8.400,00, in ragione, cioè, approssimativamente, di cento euro per ogni mese di durata dell'abuso.

§4. Quanto, invece, alle domande riconvenzionali, le stesse, oltre che inammissibili a norma dell'art. 36 cod. proc. civ. in mancanza di connessione

(concernendo, piuttosto, pretesi abusi avversari su parti comuni) per l'oggetto o per il titolo (come puntualmente eccepito dalla difesa dell'attrice a verbale dell'udienza di prima comparizione - ma è noto che "le norme che prevedono preclusioni assertive e istruttorie nel processo civile, tanto dinanzi al giudice di pace quanto dinanzi al tribunale, sono preordinate a tutelare interessi generali e la loro violazione è sempre rilevabile d'ufficio, anche in presenza di acquiescenza della parte legittimata a dolersene": cfr. Cass. 18 marzo 2008, n. 7270 -), neppure sono state adeguatamente suffragate da alcuna apprezzabile evidenza allegata alla comparsa costitutiva o alle successive memorie a norma dell'art. 183, sesto comma, cod. proc. civ. (all'infuori di una generica foto di un compressore esterno per condizionatori, priva di qualsivoglia rilevanza), tali da poter, perciò, giustificare la pur richiesta (ulteriore) asseverazione processuale per mezzo di istruttoria orale.

§5. Spese di lite regolate secondo soccombenza e liquidate come in dispositivo.
PQM

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande proposte da C.S., con atto di citazione notificato in date 6/13.12.2010, contro S.B., convenuta costituita e attrice in riconvenzionale, così decide:

- a) Accoglie a domanda principe di parte attrice e, per .-effetto, condanna la parte convenuta a rimuovere, a proprie spese, la struttura in legno per cui è causa, delle dimensioni di circa 2,50 x 3,70 metri, con altezza minima di circa 2,40 m. e massima di circa 2,90 metri in corrispondenza del muro dell'edificio, formata da due pilastri a sezione quadrata di 19 cm. sorreggenti un sistema di travi, sempre in legno, che vanno dalla parete dell'edificio sino alla trave principale posta sui due pilastri menzionati; ancorata alla pavimentazione con piedi in acciaio zincato murati nella stessa, sui quali sono fissati i pilastri in legno, mentre le travi sono fissate alla parete per mezzo di ancoraggi in acciaio zincato con perni a espansione infissi nella muratura; sormontata da una copertura realizzata con un telo in PVC, tipo pesante, di colore bianco fissato con una legatura a corda passante in occhielli predisposti sul telo medesimo e intorno alle travature perimetrali della struttura (meglio descritta alle pagine 2 e 3 della relazione di consulenza tecnica d'ufficio, depositata in Cancelleria il 23.10.2012);
- b) Condanna, altresì, la convenuta a risarcire all'attrice il danno nella complessiva misura di euro 8.400,00, oltre interessi legali dalla pronunzia;
- c) Dichiara inammissibili e, comunque, rigetta le domande riconvenzionali proposte dalla convenuta;
- d) Pone definitivamente a carico della convenuta le spese di CTU liquidate con decreto del 5.11.2012;
- e) Condanna, altresì, la convenuta a rimborsare all'attrice anche le altre spese processuali, che liquida in complessivi euro 4.600,00 per compensi professionali ed euro 400,00 per anticipazioni (compreso il contributo unificato), oltre oneri fiscali e previdenziali di legge.

Così deciso in Roma, il 18.2.2017