

N.2548/2017 R.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MONZA

SECONDA SEZIONE CIVILE

nel processo rubricato con il nr.2548/2017 R.G.

pendente tra

BELLANZA MARIA LAURA ESMERALDA

BORELLI EGIDIO

e

NATALINO GERARDO

Oggi **8/2/2018** alle **h.9:40** avanti al Giudice dr. Vito Febraro, a seguito della pregressa ordinanza che fissava per eventuali repliche, lettura del dispositivo e deposito contestuale della sentenza l'odierna udienza, sono comparsi:

per la parte attorea, personalmente presente la sig.ra

l'avv.to

per la parte convenuta, personalmente presente

l'avv.to

La sig.ra propone una soluzione finale conciliativa che prevede il riconoscimento di controparte della somma di € 5.000,00.

Il sig. propone come controproposta l'abbandono del giudizio a spese compensate.

La sig.ra non accetta la controposta.

I procuratori si riportano alle memorie conclusive ed alle conclusioni rassegnate;

il Giudice

esaurita la discussione;

pronuncia sentenza in calce al presente verbale trascritta, provvedendo quindi al suo deposito seduta stante, dandone in questa sede comunque lettura del suo dispositivo qui riportato testualmente:

DISPOSITIVO

Il Tribunale rigetta le domande spiegate da _____ ed

e li condanna in solido al pagamento delle spese giudiziali in favore di _____

per complessivi € 5.534,00 oltre spese generali forfettarie al 15%, c.p.a.

ed IVA.

Monza, 8/2/2018

Il Giudice del Tribunale
Vito Febraro



N.2548/2017 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale ordinario di Monza, seconda sezione civile, in funzione di giudice monocratico e precisamente in persona del dr. Vito Febraro ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa rubricata con il nr.2548/2017 R.G. pendente
T R A

anche in indirizzo telematico (PEC: entrambi elettivamente domiciliati
in Via presso lo studio dell'avv.to a Monza,
e difende per procura agli atti.----- che li rappresenta
ATTORE

E

in indirizzo telematico (PEC elettivamente domiciliato, anche
presso lo studio dell'avv.to a Monza in Via
atti.----- che lo rappresenta e difende per procura in
CONVENUTO

CONCLUSIONI

PER GLI ATTORI

Voglia il Tribunale, rigettata ogni contraria eccezione, così giudicare:

in via principale e nel merito

- accertare e dichiarare che ha eseguito la realizzazione di un manufatto costituito da un pergolato in legno nel terrazzo di proprietà in spregio alle norme del codice civile e del regolamento condominiale, per l'effetto
- condannare il sig. a rimuovere il predetto manufatto e, laddove la realizzazione del pergolato venisse ritenuta volumetria che integra la fattispecie della sopraelevazione, a corrispondere l'indennità prevista ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1127 c.c. ultimo comma;

in via subordinata

nella denegata ipotesi in cui il Tribunale non ritenesse sussistere a carico del sig.

alcuna responsabilità per aver violato le norme che regolamentano il decoro architettonico e il diritto di sopraelevazione



- accertare e dichiarare comunque l'intervenuta violazione del regolamento condominiale e per l'effetto assumere i dovuti provvedimenti.

Con il favore di spese e competenze del presente giudizio.

PER IL CONVENUTO

Voglia il Tribunale, *contrariis reiectis*, previe tutte le declaratorie del caso, così giudicare:

nel merito

- respingere e rigettare con qualsivoglia statuizione ogni domanda avanzata nei confronti dell'esponente poiché infondate in fatto e in diritto per tutte le ragioni indicate in comparsa;

Con vittoria di spese, diritti e onorari da distrarsi in favore del procuratore.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato

convenivano in giudizio perché il Tribunale lo condannasse, avendo realizzato un pergolato in legno nel terrazzo di proprietà in spregio alle norme del codice civile e del regolamento condominiale, a rimuoverlo e, se fosse stato il pergolato ritenuto "volumetria" integrante sopraelevazione, lo condannasse a corrispondere l'indennità prevista dall'art.1127, ultimo comma, c.c.

Con lo stesso atto di citazione gli attori chiedevano di essere autorizzati a chiamare in giudizio l'amministratore del Condominio.

Si costituiva il convenuto contestando quando dedotto dagli attori e chiedendo il rigetto di ogni domanda spiegata nei suoi confronti posto che:

- ✓ gli stessi attori avevano realizzato una bussola antistante la porta di ingresso creando una loggia ad uso esclusivo: manufatti che a seguito di iniziativa giudiziaria del Condominio il Tribunale e poi la Corte di Appello in sede di gravame aveva ritenuto illegittimi condannando proprio gli attori a ripristinare lo stato dei luoghi, pendendo ancora il giudizio in Corte di Cassazione che non aveva comunque disposto la sospensione dell'esecutività della sentenza di secondo grado;
- ✓ effettivamente sul proprio terrazzo di circa 14 mq. aveva realizzato un pergolato con una struttura orizzontale con pali di legno ed una copertura con policarbonato con tende in tessuto bianco dello stesso tipo degli altri arredi esterni presenti nel Condominio;
- ✓ irrituale era la richiesta di autorizzazione alla chiamata in giudizio del Condominio posto che gli attori ben avrebbero potuto convenire in giudizio lo stesso ente condominiale;
- ✓ la notifica dell'atto di citazione altro non poteva ritenersi che "una sorta di ripicca" verosimilmente per il giudizio precedente in cui erano rimasti soccombenti, posto che la realizzazione di un pergolato sul proprio balcone non poteva essere riconducibile ad un'ipotesi di sopraelevazione del fabbricato e tanto meno con la relativa indennità richiesta da controparte;
- ✓ nemmeno poteva invocarsi la disciplina delle innovazioni in quanto il pergolato insisteva sul terrazzo di proprietà esclusiva del deducente, pergolato che, pur richiamando la nuova disciplina codicistica, comunque non applicabile perché risaliva al 2012, non arrecava alcun pregiudizio alle parti comuni non determinando pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio nonché al decoro architettonico non fosse altro perché coperture simili a quelle dell'esponente esistevano su altri terrazzi e quindi nessuna alterazione all'estetica del fabbricato si era consumata;
- ✓ nessun pregiudizio ai valori paesaggistici era stato accertato, come emergeva dal parere favorevole ai manufatti espresso dalla Soprintendenza Archeologica di Belle Arti, risultando l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico;



✓ non era incorso in alcuna violazione al regolamento condominiale.

Concessi i termini *ex art.183 c.p.c.* il Giudice con ordinanza riservata 13/11/2017, ritenuta la causa matura per la decisione, invitava le parti a discutere oralmente la causa concedendo un termine per eventuali memorie conclusive calendarizzando già la data di udienza per eventuali repliche orali, lettura dispositivo e deposito contestuale della sentenza.

Tutti gli incombenti venivano espletati e all'udienza dell'8/2/2018 veniva data lettura del dispositivo in udienza in calce al cui verbale veniva riportata la sentenza che quindi veniva emessa e depositata in Consolle lo stesso 8/2/2018 e quindi nei termini di legge.

MOTIVAZIONE

Le domande spiegate dagli attori vanno disattese.

E' rimasto incontestato che:

- ⇒ il convenuto abbia realizzato un porticato sul terrazzo di sua esclusiva proprietà, così come raffigurato nella fotografie prodotte in giudizio e che lo stesso convenuto assume essere costituito da una "struttura orizzontale con pali di legno ed una copertura con policarbonato con tende in tessuto bianco dello stesso tessuto degli altri arredi esterni presenti in Condominio" (*cf. pag. 3 della memoria di costituzione datata 24/5/2017*), poi provvedendo alla rimozione della copertura fissa con policarbonato;
- ⇒ gli attori siano comproprietari dell'unità immobiliare situata all'interno dello stesso fabbricato che risulta sottoposto a vincolo paesistico;
- ⇒ il parere della Soprintendenza Archeologica di Belle Arti - con riferimento ai manufatti contestati, nell'ambito del procedimento amministrativo volto alla regolarizzazione dell'intervento realizzato - risulta così testualmente argomentato "le opere ... per la loro natura e consistenza, non arrecano sostanziale pregiudizio ai valori paesaggistici dell'area sottoposta a tutela e non ne hanno peggiorato le qualità rispetto al progetto approvato ... per quanto di propria competenza ... esprime parere favorevole all'accertamento della compatibilità paesaggistica delle opere eseguite a condizione che sia rimossa la copertura fissa in policarbonato" (*cf. doc. 7 parte convenuta - nota del 10/4/2017*);

Appare agevole - su tali premesse e alla luce non solo delle foto prodotte in fotocopia dalla stessa convenuta ma anche del citato parere - sottolineare e sostenere che:

- ⇒ a prescindere dalla salvezza dei diritti dei terzi anche nelle ipotesi di autorizzazioni/condoni/sanatorie concesse con riferimento a singole opere e/o manufatti e/o edificazioni, la copertura fissa in policarbonato integrava una caratteristica illegittima del porticato in esame costituendo elemento condizionante il rilascio del parere obbligatorio favorevole da parte dell'Ente preposto a rilasciarlo per consacrare la legittimità del manufatto stesso;
- ⇒ la mera visione delle fotografie prodotte dal convenuto attestano che la copertura fissa in policarbonato veniva effettivamente a realizzare una volumetria di fatto para-abitativa comunque di significativa consistenza; più esattamente la struttura della copertura, fissa e come tale inamovibile, determinava una stabile, permanente modifica dello stato del prospetto dell'edificio, differentemente da quello che ora accade in presenza di un tendaggio retrattile per quanto ancorato ad una palificazione in legno tutt'altro che invasiva che viene a realizzare non più un porticato e quindi non più una struttura para-abitativa quanto piuttosto un arredamento esterno per 'ottimizzazione dello sfruttamento dell'area, ad esempio nei periodi estivi per porsi al riparo dal sole e non piuttosto dalle intemperie: non a caso dottrina e giurisprudenza ritengono concordi che l'installazione di ampi ombrelloni richiudibili possano costituire solo legittima opzione del proprietario per



ottimizzare l'utilizzo della propria area esclusiva, senza per questo comportare e determinare aumento di volumetria o comunque pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio che li comprende;

⇒ sulla scia di detto ultimo convincimento una struttura portante costituita da una palificazione non invasiva, come senz'altro può ritenersi quella oggetto di contenzioso, una volta eliminata la copertura fissa sostituita da un tendaggio retraibile, si ritiene possa contemperare la duplice esigenza di un razionale utilizzo e godimento del terrazzo da parte della proprietà e di rispettare il decoro architettonico dell'edificio;

⇒ a quest'ultimo riguardo conforta l'autorevole orientamento anche del Giudice amministrativo:

a) il T.A.R. Lombardia (cfr. sez. Brescia 16/5/2013 n.468) - nell'annullare un'ordinanza comunale di rimozione di una tenda da sole e canale di raccolta acque piovane, emessa ai sensi del D.P.R. n.380 del 6/6/2001 - ha escluso che la tenda da sole e il canale di raccolta acque piovane necessitassero del titolo legittimante sotto il profilo edilizio e urbanistico data la loro natura e la loro funzione, così testualmente argomentando: *"... la tenda è più che amovibile nell'immediato ed avvolgibile in sé. La stessa è oggettivamente precaria e di carattere occasionale senza che ne risulti alcun aumento volumetrico di aspetto tridimensionale e stabile; la medesima sembra anche atteggiarsi come di utilità alla struttura principale quale pertinenza. Per quanto riguarda invece il canale di scolo, a tutto concedere, lo stesso può definirsi come strumento di sostanziale manutenzione teso ad evitare infiltrazioni ed umidità"*;

b) il T.A.R. Campania (cfr. sez. Napoli 16/12/2011 n.5919) sempre in relazione alle tende da sole argomenta che le tende solari, pur in qualche misura alterando la facciata di un edificio cui accedono, hanno tuttavia semplice funzione (accessoria e pertinenziale) di arredo dello spazio esterno, limitata nel tempo e nello spazio (in quanto si tratta di strutture generalmente utilizzate nella sola stagione estiva e che non determinano alcuna variazione plano-volumetrica dell'immobile principale, per cui non integrano né una nuova costruzione né una ristrutturazione edilizia: l'assenza della necessità del permesso di costruire ha, inoltre, ricevuto l'avallo del Consiglio di Stato in relazione a una fattispecie di maggiore gravità rispetto a quella oggi in discussione (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 17/5/2010 n. 3127, secondo cui *«hanno carattere pertinenziale e, come tali, non debbono essere assistite da permesso di costruire, le opere che hanno finito per sostituire una preesistente tenda parasole di un esercizio commerciale con una struttura in legno infissa alla facciata dell'edificio a mezzo di una trave e ancorata alla facciata medesima nonché, in proiezione anteriore, al muretto antistante l'accesso dell'esercizio, atteso che la struttura realizzata, pur essendo indubbiamente più stabile e "pesante" rispetto alla tenda parasole di cui ha preso il posto, è palesemente destinata ad assolvere alla medesima funzione di essa, non essendo, per entità e caratteristiche, idonea ad integrare la nozione di "porticato" o di "veranda"; in particolare, detta struttura è insuscettibile di costituire un volume autonomo e aggiuntivo rispetto all'esercizio commerciale cui accede. Ne discende che l'opera in questione va qualificata come mera pertinenza rispetto all'edificio, in quanto tale non necessitante il previo rilascio di concessione edilizia (oggi permesso di costruire)*);

⇒ il Regolamento del Condominio ed in particolare gli artt. 3 e 4, pur enfatizzati dagli attori, non costituisce argomento idoneo a supportare le domande dagli stessi spiegate in quanto:



- nella specie non è configurabile un'innovazione, risultando il manufatto insistente su terrazzo di esclusiva proprietà del condominio;
- il manufatto, una volta eliminata la “copertura fissa in policarbonato” (*come pure motiva la Soprintendenza Archeologica di Belle Arti nel citato parere favorevole ma appunto condizionato*) con una tenda retraibile di tessuto bianco dello stesso tessuto degli altri arredi esterni presenti in Condominio non integra una sopraelevazione o vano abitativo o para-abitativo quanto piuttosto un mero arredo di uno spazio esterno per ottimizzarne l'uso;
- non è configurabile, per questo, alcun pregiudizio agli altri condomini ed alla struttura del fabbricato non solo sotto il profilo della sicurezza ma anche sotto il profilo della compromissione del decoro architettonico del fabbricato;
- la stessa Soprintendenza Archeologica di Belle Arti in sede di parere con riferimento ad immobile sottoposto a vincolo paesaggistico e quindi ente più che qualificato ad esprimere giudizio nulla argomenta sulla compromissione del decoro architettonico del fabbricato appunto sottoposto a vincolo e ne avrebbe avuto ben titolo per eventualmente sottolinearlo, ma evidentemente non l'ha configurato;
- l'eliminazione della copertura fissa in policarbonato e quindi la mobilità, retraibilità della tenda nel suo sviluppo orizzontale esclude che possa più trattarsi di porticato quanto piuttosto di arredamento esterno di un terrazzo di esclusiva proprietà del condomino il cui tessuto si adegua a quello di altre tende presenti in esterno in proprietà di altri condomini come documentato dalla documentazione fotografica depositata dal convenuto;
- per questo ultima considerazione resta a maggior motivo insussistente la fattispecie della sopraelevazione e dei presupposti di cui all'art.1127 c.c. compreso il relativo diritto all'indennizzo: non può ritenersi sopraelevazione una ridotta palificazione in legno finalizzata a reggere un mero tendaggio retraibile per esigenze di comprensibile sicurezza;
- in ogni caso l'art.1122 c.c. da prendere a riferimento è quello pre-riforma atteso che il manufatto è risalente ad epoca appunto ante novella del 2013.

Si profila consequenziale, con il rigetto di ogni domanda spiegata dagli attori, la loro condanna in solido a pagare le spese giudiziali in favore del convenuto
spese che si liquidano in complessivi € 5.534,00 per compensi professionali oltre spese generali forfettarie al 15%, c.p.a. ed IVA applicando i valori mediani delle tre fasi e non riconoscendosi alcun importo per la fase “trattazione/istruttoria”, posto che sulle istanze istruttorie articolate il Giudice ha invitato le parti alla discussione orale.

P.Q.M.

Il Tribunale rigetta le domande spiegate da

e li condanna in solido al pagamento delle spese giudiziali in favore di]
per complessivi € 5.534,00 oltre spese generali forfettarie al 15%, c.p.a. ed IVA.

Monza, 8/2/2018

Il Giudice del Tribunale
Vito Febbraro

