

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA  
QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n . r.g. 38411 /2013 promossa da:

CONDOMINIO VIA X. (C.F. X.), con il patrocinio dell'avv. C.E. e dell'avv. C. M. (L.); elettivamente domiciliato in presso il difensore avv . C. E.

ATTORE

contro

G.E. (C.F. X. ), con il patrocinio dell'avv. D. L. S. , elettivamente domiciliato in VIA X. 00192 ROMA presso il difensore avv . DI L. S.

CONVENUTO

L. E.A. (C.F. X. ), con il patrocinio dell'avv. P. P.e dell'avv., elettivamente domiciliato in VIALE X. 00198 ROMA presso il difensore avv. P. P.

TERZO CHIAMATO

F.F. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. C. E., elettivamente domiciliato in PIAZZA X. ROMA presso il difensore avv. C. E.

INTERVENUTO

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Il Condominio Via X. ha citato in giudizio E.G. al fine di ottenere accertamento che la sopraelevazione edificata nell'unità immobiliare di proprietà ha dato luogo a problemi di staticità e per l'effetto ordinare l'abbattimento dei manufatti costituenti l'ampliamento dell'originario immobile; al fine di accertare e dichiarare che i manufatti realizzati costituenti l'ampliamento ( ... ) pregiudicano l'aspetto architettonico del fabbricato e disporne quindi l'abbattimento ; in via subordinata ed in ogni caso, dichiarare che i manufatti costituenti l'ampliamento sono stati realizzati in parte su proprietà condominiale ed in parte in violazione delle distanze legali, della normativa sulle luci e vedute e dell'esercizio della servitù di veduta e disporre ( ... ) l'abbattimento dei manufatti; con riconoscimento del diritto al risarcimento dei danni tutti come patiti nella misura di EURO 10.000,00 anche per avere corrisposto le quote per oneri condominiali per i maggiori consumi di spettanza di detta unità abitativa, come rinveniente dopo la sopraelevazione; in via ulteriormente subordinata, condannare la odierna convenuta al pagamento della somma complessiva di EURO 63.776,40 a titolo di indennizzo ex art. 1127 c.c. o in quella diversa minore / maggiore risultante di giustizia, oltre agli interessi e rivalutazione come per legge e la liquidazione del favore delle spese di lite. Nel costituirsi in giudizio, la convenuta ha eccepito la carenza di legittimazione attiva del Condominio , ha contestato la domanda nel merito ed ha chiesto darsi atto dell'intervenuta prescrizione dell'azione 'volta ad ottenere la restituito inintegrum per pregiudizio al decoro al palazzo '; Concessi i termini ex art. 183 c.p.c., all'udienza dell'11.04.2013, è stato disposto integrazione del contraddittorio ne i confronti dei soggetti cui la parte convenuta ha alienato

l'immobile in questione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 c.p.c. nelle persone di D. M. e O.A. A.. Questi ultimi nel costituirsi in giudizio hanno eccepito in via preliminare la propria carenza di legittimazione passiva per aver acquistato l'immobile in epoca successiva alla realizzazione della sopraelevazione ed il difetto di legittimazione attiva del Condominio e contestato integralmente la domanda nel merito. Con atto di intervento del 10.02.2014 si sono costituiti in via autonoma ad adiuvandum del Condominio odierno attore, nella qualità di condomini i sigg.ri I.S., G.C., A.T., S.A., F.F., R.M., A.P.G. D., G.P., S.C., F.F. . L'istruttoria del giudizio si è incentrata sull'espletamento della CTU volta ad accertare la consistenza della sopraelevazione, il conseguente pregiudizio alla staticità dell'edificio , l'alterazione del decoro, l'eventuale violazione delle distanze e delle vedute e quantificare l'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. ', successivamente integrata mediante l'esecuzione di un supplemento di perizia richiesta dalle parti - per la quantificazione della suddetta indennità anche in riferimento ai periodi antecedenti a gli anni 2003 nonostante l'eventuale prescrizione . All'esito dell'espletamento dei relativi incumbenti , la causa senza necessità di disporre esami testimoniali è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 23.03.2018 e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica. Dalla lettura degli atti e dei documenti di causa, nonché dalle conclusioni cui è giunto il CTU, appalesatesi totalmente immuni da vizi di illogicità e tecnici e che per tale ragione qui si richiamano integralmente , è emerso che:

- 1) non vi è contestazione in merito alla natura di sopraelevazione delle opere eseguite nell'arco temporale dal 1978 sino al completamento delle stesse , collocato da parte del CTU nell'anno 1986 per quanto riguarda il soggiorno di mq 22 ed il 2003 per quanto riguarda la realizzazione della cucina; mentre con riferimento alle altre opere realizzate, il bagno , il CTU ha riferito non essere stato edificato dalla odierna convenuta ma essere 'pregresso al suo acquisto e risale a prima del 1939 sicchè ne va esclusa la ricomprensione tra gli ampliamenti oggetto della controversia;
- 2) del pari, va esclusa dal novero di ampliamento e quindi dal concetto di nuova fabbrica ai fini che qui occupano, anche la tettoia atteso che non costituisce aumento di superficie e di cubatura , né risulta ancorata , come emerge dalle risultanze del sopralluogo operato dal CTU;
- 3) la normativa di riferimento a cui occorre avere riguardo è quella richiamata dall'art. 1127 c.c. a mente della quale il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche , salvo che risulti altrimenti dal titolo , spettando la stessa facoltà anche al proprietario del lastrico solare;
- 4) la normativa de qua concede ai condomini il diritto di opporsi alla sopraelevazione alle condizioni stabilite dal terzo comma dell'art. 1127 c.c. e il diritto di ottenere da chi realizza la nuova costruzione un 'indennità calcolata secondo indicazioni ricavabili dalla medesima disposizione civilistica;
- 5) da ciò consegue che la legittimazione a richiedere l'indennità non risiede certamente in capo al Condominio, odierno attore, ma invero ai singoli condomini proprietari delle unità abitative al tempo dell'esecuzione dei lavori in esame;
- 6) con ciò deve quindi in primo luogo condividere l'argomentazione offerta sul punto dalla odierna convenuta, E., circa il difetto di legittimazione attiva in capo all'odierno attore ed altresì dei condomini odierni intervenuti, i quali non hanno dimostrato di rivestire tale qualità al momento dell'esecuzione di tali opere;
- 7) deve condividersi l'ulteriore profilo secondo cui i condomini non hanno esercitato il proprio diritto di opposizione alla realizzazione delle opere ma anzi hanno fatto acquiescenza approvando le nuove tabelle millesimali con conseguente ampliamento della quota di pertinenza dell'appartamento appartenuto alla odierna convenuta (ed alienato ai signori scandagliato nel maggio 2013 , i quali danno atto esplicitamente di tale circostanza nei propri scritti difensivi ) ed eseguendo altresì lavori di manutenzione delle facciate esterne dell'edificio condominiale;

8) dall'esame della CTU è emerso ulteriormente e chiaramente, altresì, che le opere in esame non hanno arrecato pregiudizio alla stabilità dell'edificio né che vi sono state alterazioni di luci e di vedute;

9) con riferimento al pregiudizio al decoro architettonico, deve osservarsi che la sua alterazione è valutazione discrezionale che compete al giudice nell'esercizio del suo potere discrezionale; ebbene dalle allegare fotografie non emerge tale alterazione;

10 ) ciò considerato ed osservato che come già detto nella fattispecie in esame trova applicazione la normativa di cui all'art. 1127 c.c. che prevede a tutela dei condomini la corresponsione di una somma a titolo di indennizzo a carico del soggetto che si avvantaggia dell'ampliamento, la richiesta di abbattimento è ovviamente inappropriata oltre che non ammissibile;

11 ) la fattispecie in esame corrisponde ad un diritto di credito in favore dei singoli condomini e non un diritto di natura reale; ciò si ripercuote in ordine al regime della prescrizione applicabile che rientra nelle ipotesi di cui all'art. 2946 c.c. con decorrenza ordinaria decennale dalla data in cui la sopraelevazione è stata completata ed a favore dei condomini, cui il diritto di indennizzo è previsto (Cass. sent. 24327/2011 del 18/11/2011);

12 ) ne consegue che richiamate le conclusioni di natura tecnica che collocano alla data del 18. 02. 2003 ed alla data del 18.02.20 03 il completamento delle opere di sopraelevazione ed escludendosi il bagno e la tettoia (per le motivazioni già dedotte più sopra) la domanda deve ritenersi prescritta;

13 ) infatti, come è noto, l'unico atto idoneo ad interrompere la prescrizione è l'ordinario atto di citazione a giudizio ai sensi e per gli effetti dell'art. 2943 c.c. da valere quale valida diffida e messa in mora del 23.05.2013, sicché il termine decennale è abbondantemente decorso né hanno forza equipollente - come asserito in modo generico dalla difesa del Condominio attore - 'le missive ed i verbali di assemblea condominiale o i documenti in cui vi è riconoscimento del diritto avversario da parte della odierna convenuta ' (pag. 15 comparsa conclusionale Condominio attore) ;

14 ) sul punto, non può trovare adeguato riscontro probatorio, diverso cioè dalle risultanze cui è giunto sul punto il CTU odierno, circa una col locazione temporale delle opere né è ammissibile la prova per testi - richiesta dal Condominio al fine di dimostrare la protrazione delle opere sino all'anno 2006, atteso che la CTU sul punto supera gli eventuali a porti probatori dei testimoni , in quanto assistita da un 'oggettività tecnica;

15 ) con riferimento alla posizione dei chiamati , acquirenti dalla convenuta E., nessuna responsabilità va loro riferita in quanto le opere sono state e seguite dal loro dante causa; alcun obbligo di risarcimento può essere loro richiesto;

16 ) come chiarito dalla convenuta, questi ultimi erano a conoscenza dell'introduzione della odierna lite da parte del Condominio attore atteso che peraltro il loro atto di acquisto reca la data del 23.05.2013 ed hanno beneficiato di una fideiussione bancaria;

17 ) il richiamo alla garanzia per evizione non è opportuno considerato il tenore della domanda che pertiene alla richiesta di pagamento dell'indennizzo;

18 ) ne consegue che deve essere dichiarato in via preliminare il difetto di legittimazione attiva da parte del Condominio attore;

19 ) ne consegue che deve essere dichiarata la prescrizione della domanda avanzata dai condomini intervenuti e la condanna di questi ultimi al pagamento delle spese di lite in favore della odierna convenuta, in considerazione della loro soccombenza;

20 ) spese che si liquidano ex officio in difetto di richiesta di notula spese tenuto conto del valore della domanda e della media complessità delle questioni giuridiche trattate;

P.Q.M.

- 1) dichiara il difetto di legittimazione attiva del Condominio attore;
- 2) dichiara la prescrizione della domanda avanzata da gli intervenuti, I.S.,G.

Così deciso in Roma, il 22 agosto 2018.

Depositata in Cancelleria il 22 agosto 2018.