

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE V CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.
Sebastiano Lelio Amato, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di I Grado iscritta al promossa da:
PI. CA., c.f. (omissis), nato il 1957 a
MI. EC., QUALE PROCURATORE SPECIALE DI CAPPUCCIO
SERENA, nata a Roma il 2017, c.f. (omissis),
con il patrocinio dell'avv.: FI. MA.

Parte attrice

Contro

MA. CO., c.f. (omissis), nato il 1949 a
MILANO,

con il patrocinio degli avv.: BA. MA., TR.
RA., elettivamente domiciliato in Ro. presso lo studio
dell'avv. ZAINA ANTONELLA
Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 05/03/2013, ritualmente notificato in uno con il decreto di fissazione di udienza, Pi. Ca., quale procuratore speciale della sig.ra Serena Cappuccio, evocava in giudizio Ma. Co. dinanzi all'intestato Ufficio, chiedendo di 'ordinare in via immediata, considerata l'urgenza del provvedimento, al Convenuto Avv. Mauro Corbellini, la rimozione della tettoia e di ogni altro impianto e/o manufatto eseguito in violazione delle distanze legali e in danno della proprietà esclusiva della Ricorrente.

Con ogni altro consequenziale provvedimento che appaia comunque idoneo ed opportuno a far valere immediatamente il diritto negato, ad ovviare all'incombente pericolo ed evitare ogni tipo di danno, nonché ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione, e con più ampia salvezza e riserva in ordine al prosieguo di merito, anche con riferimento al risarcimento di tutti i danni procurati e procurandi. Comunque, nel merito, all'esito dell'esperenda istruttoria, condannare il Convenuto Avv. Mauro Corbellini a rimuovere definitivamente le opere di cui in precedenza ed a risarcire il danno patito dalla Ricorrente per effetto della privazione e della molestia del possesso.

Con salvezza di ogni altra eventuale azione in sede petitoria.

Con vittoria di spese e compensi, rimborso spese generali, IVA e Cassa Avvocati incluse'. Nel ricorso, l'attore esponeva:

che, nel mese di Luglio 2012, la sig.ra Se. Ca., proprietaria dell'appartamento sito in Roma, Piazza (omissis), aveva constatato che l'avv. Mauro Corbellini, proprietario dell'unità immobiliare sottostante, aveva fatto realizzare opere tali da turbare il pacifico possesso e godimento di porzioni di proprietà esclusiva e comune, integrando molestia e fonte di pericolo;

che, in particolare, era stata posizionata, ad opera del convenuto, sulla facciata condominiale ed ancorata alla trave di calcestruzzo ivi esistente, una tettoia rigida, con funzione di supporto e riparo di una ampia tenda da sole installata sul sottostante terrazzo di proprietà esclusiva del medesimo convenuto, immediatamente al di sotto delle finestre dell'appartamento della parte ricorrente;

che altra parte della tettoia in questione era stata posizionata all'altezza del balcone aggettante della ricorrente e - abusivamente e senza autorizzazione alcuna - in parte ancorata al frontalino del balcone stesso e in parte saldata alla ringhiera metallica del balcone, che era stata, per far ciò, altrettanto abusivamente tagliata e 'riancorata', peraltro in maniera impropria sì da far preconizzare futuri danni;

che inoltre, sempre sul frontalino del medesimo balcone, era stata installata una apparecchiatura consistente nella sirena dell'impianto di allarme relativo all'appartamento del convenuto. Iscritto il giudizio al di questo Tribunale, si costituiva in giudizio il resistente Co., che contestava le avverse domande e ne chiedeva il rigetto. Nel corso della suddetta fase cautelare veniva disposta ed esperita una c.t.u., che però non risultava adeguatamente motivata, cosicché se ne espletava un'altra con diverso consulente. All'esito il Giudice designato, in data 16.12.14, emetteva ordinanza interdittale con la quale, qualificata l'azione e ricondotto l'oggetto del giudizio nell'ambito della tutela possessoria, riteneva 'parzialmente fondata' la domanda formulata dalla Ricorrente e, condannava il Resistente, fra l'altro, 'alla rimozione, a sua cura e spese, dalla terrazza ... di sua proprietà ... della tettoia di cm. 100 di profondità ancorata alla facciata del fabbricato, della tettoia di cm 80 di profondità della tenda e della sirena dell'allarme collocate sul frontalino del balcone della ricorrente, nonché al ripristino della situazione quo ante con riguardo alla ringhiera del medesimo balcone'. Avverso detto provvedimento proponeva reclamo al Collegio il Corbellini.

Il procedimento era iscritto al ed era definito con ordinanza collegiale deliberata in data 1/4/2015 e dep. il 25/05/2015, con la quale l'ordinanza emessa dal Giudice di prime cure era revocata, ritenendosi non provata 'la legittimazione dell'attrice all'esercizio dell'azione possessoria, che pertanto andava rigettata'. Veniva poi depositato, in data 15/07/2015, 'Ricorso per la prosecuzione del giudizio di merito', con il quale il sig. Ca. chiedeva - previa revoca dell'ordinanza collegiale - l'accertamento dell'illegittimità delle opere realizzate dal resistente, incluse quelle realizzate in corso di giudizio, sotto tutti i profili ivi specificati, con condanna del sig. Co. a 'rimuovere definitivamente la tettoia e ogni altro impianto e/o manufatto eseguito in violazione delle distanze legali ed in danno della proprietà esclusiva e del possesso della ricorrente, nonché condannarlo al risarcimento del danno patito dalla stessa ricorrente per effetto della privazione e della molestia del possesso e della lesione di ogni diritto alla medesima spettante', con vittoria di spese per tutte le fasi del giudizio.

Si costituiva il Co. con comparsa di risposta, eccependo l'inammissibilità della domanda e il difetto di legittimazione dell'attrice in relazione alla tutela possessoria, contestando la ricostruzione dei fatti e le deduzioni di diritto di parte attrice e chiedendo il rigetto della domanda. All'udienza dell'08/03/2016, fissata per la prima comparizione delle parti, venivano concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c.. Ritenuta la causa sufficientemente istruita per tabulas, all'udienza del 12/10/2016 la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni. All'udienza del 22/05/2018, dinanzi allo scrivente nelle more subentrato nella gestione del ruolo, le parti precisavano le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Innanzitutto, va respinta l'eccezione di 'inammissibilità' della domanda, motivata sul rilievo che parte attrice avrebbe richiamato, nel ricorso introduttivo, sia l'art. 700 c.p.c. che l'art. 1168 c.c., 'facendo pensare che ci troviamo in un'anomala alternativa tra richiesta di un provvedimento d'urgenza e una possessoria per reintegrazione'. Com'è noto, 'In materia di procedimento civile, l'applicazione del principio iura novit curia, di cui all'art. 113, comma 1, cod. proc. civ., importa la possibilità per il giudice di assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti ed ai rapporti dedotti in lite, nonché all'azione esercitata in causa, ricercando le norme giuridiche applicabili alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame, potendo porre a fondamento della sua decisione principi di diritto diversi da quelli erroneamente richiamati dalle parti.

Tale principio deve essere posto in immediata correlazione con il divieto di ultra o extrapetizione, di cui all'art. 112 cod. proc. civ., in applicazione del quale è invece precluso al giudice pronunciare oltre i limiti della domanda e delle eccezioni proposte dalle parti, mutando i fatti costitutivi o quelli estintivi della pretesa, ovvero decidendo su questioni che non hanno formato oggetto del giudizio e non sono rilevabili d'ufficio, attribuendo un bene non richiesto o diverso da quello domandato'.

Orbene, nella fattispecie è evidente che già il Giudice della fase cautelare non ha superato i limiti di cui all'art. 112 c.p.c. e si è limitato a una mera (e corretta) qualificazione dell'azione cautelare esercitata, senza in alcun modo prendere in considerazione fatti o questioni diverse da quelle introdotte dalla parte attrice; quest'ultima, poi, ha proseguito il giudizio di merito richiamando espressamente la qualificazione dell'azione in termini di possessoria, per cui è venuta meno qualsiasi supposta ambiguità. E' appena il caso di ricordare, poi, che nell'ambito della tutela possessoria è ben possibile la proposizione simultanea ed in via alternativa dell'azione di spoglio e di manutenzione, 'restando demandato al giudice di merito di qualificare esattamente la situazione di fatto che gli sia stata prospettata dal ricorrente e di dare, quindi, il rimedio giuridico più acconcio' (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2194 del 30/05/1975).

Va respinta altresì l'eccezione di inammissibilità del ricorso introduttivo della presente fase di c.d. merito possessorio, sollevata dal convenuto sulla base del fatto che il Ca. avrebbe azionato uno strumento processuale (il ricorso ex art. 702 bis c.p.c.) inadeguato rispetto all'introduzione della fase a cognizione piena ex art. 703 co. 4° c.p.c., anche alla luce del fatto che non avrebbe senso una fase a cognizione piena (dunque, ad istruttoria non sommaria) laddove, come nel caso di specie, manchino istanze istruttorie e il ricorso si limiti a lamentare l'erroneità del giudizio che ha definito la fase cautelare.

Osserva il Tribunale che il sig. Pi. Ca., con il deposito del proprio Ricorso del 15/07/2015, non ha inteso attivare un procedimento sommario ex art. 702 bis c.p.c., come è reso evidente dal fatto che mai ha fatto riferimento a tale articolo nell'atto; egli ha invece instaurato la fase di merito dopo l'esaurimento di quella cautelare con il pronunciamento del Collegio adito in sede di reclamo, entro il termine perentorio stabilito dall'art. 703 co. 4° c.p.c.. Sotto altro profilo, il carattere a 'cognizione piena' del giudizio di merito non significa che presupposto per incoarlo sia la prospettazione di nuove istanze istruttorie, in quanto il proprium del processo a cognizione piena risiede non nell'ampiezza dell'istruttoria (che può anche avere minimo sviluppo), ma nella predeterminazione legale delle forme e dei termini, nonché dei corrispondenti poteri, doveri, facoltà processuali delle parti e del giudice, in una disciplina finalizzata a garantire il pieno dispiegarsi del contraddittorio in forma anticipata;

caratteristiche, queste, che rendono tale processo tendenzialmente idoneo all'accertamento della verità, cosicché all'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato formale è attribuita autorità di cosa giudicata sostanziale in tutti i futuri giudizi tra le parti, gli eredi e gli aventi causa.

Parimenti infondata (sebbene accolta in sede di reclamo) si reputa l'eccezione di difetto di legittimazione alla tutela possessoria, per mancata prova del possesso. E' stato depositato da parte attrice, in allegato alla memoria ex art. 183 co. 6° n. 2 c.p.c., un contratto di locazione recante data 3.1.13, registrato in data 14.2.13.

Con tale contratto l'immobile de quo è stato locato da Ca. Se. a Ga. Eu. .

Il sig. Ga. Eu. era presente all'atto del sopralluogo peritale, avvenuto il 15.4.14 durante il giudizio cautelare, e si è dichiarato 'inquilino affittuario dell'immobile'. Vi è dunque la prova di un possesso attuale in capo alla sig.ra Ca., esercitato in via mediata, tramite il detentore Ga. Eu. . Com'è noto, ai sensi dell'art. 1143 c.c., 'Il possesso attuale non fa presumere il possesso anteriore, salvo che il possessore abbia un titolo a fondamento del suo possesso; in questo caso si presume che abbia posseduto dalla data del titolo'. Come ha spiegato Cass. 1899/2011, la ratio della norma sta nella 'considerazione che normalmente l'acquisto della proprietà o di un diritto reale in base ad un titolo comporta anche l'acquisto del possesso'.

Orbene, quest'ultima situazione occorre nel caso di specie, perché la sig.ra Ca. ha prodotto già con il ricorso introduttivo il titolo d'acquisto della proprietà sull'appartamento de quo, ovvero il rogito notaio Giacomo Laurora di Roma del 8.5.2005 (e, per inciso, il convenuto non ha sollevato alcuna contestazione sul fatto che la Ca. fosse effettivamente proprietaria).

Dunque può ritenersi provato che, alla data delle molestie, sussistesse ampiamente il requisito del possesso ultrannuale necessario per poter esercitare l'azione di manutenzione.

Sussiste, altresì, il requisito della infrannualità del fatto di spoglio o turbativa, perché in difetto di specifica contestazione sul punto può ritenersi confermato ai sensi dell'art. 115 c.p.c.

che le opere per cui è causa siano state realizzate da parte convenuta nell'epoca indicata nel ricorso (luglio 2012) e la domanda risulta presentata il 5.3.13.

In base alla seconda c.t.u. espletata nella fase interdittale, che appare fondata su approfonditi sopralluoghi ed immune da vizi di ordine logico e metodologico, risulta che:

'Gli immobili delle parti in causa sono parte di un fabbricato di cinque piani fuori terra ubicato in Piazza (omissis) °1/A. L'immobile di parte attrice (sig. Pi. Ca.) si trova al secondo piano e quello di parte resistente (sig. Ma. Co.) al primo piano soprastante in parte il piano dei negozi/laboratori che hanno accesso dalla strada ed in parte gli appartamenti del piano terra (Fo. n°1-2-3-4). L'appartamento di parte resistente è dotato di un'ampia terrazza rialzata rispetto al piano di calpestio del relativo immobile e sporgente rispetto al profilo del fabbricato dei piani soprastanti.

Su detta terrazza sono state installate le due tende oggetto del presente giudizio (Planimetria in Allegato N°3). Dette tende sono costituite da montanti verticali e guide di supporto/scorrimento orizzontali ancorate in parte alla parete del fabbricato (Tenda n°1 - Fo. n°17-18) ed in parte al frontalino del balcone dell'appartamento del sig. Pi. Ca. (Tenda n°2 - Fo. n°19-20).

La struttura di supporto si completa con due tettoie poste a protezione delle tende nella posizione di chiusura che hanno una profondità di circa 100 cm la prima e 80 cm la seconda ed una larghezza pari a quella dell'intero manufatto (Fo. n°9-10-11-12) (Planimetria e sezioni in Allegato N°3). Più in particolare:

- la tenda ancorata alla facciata (Tenda n°1) del fabbricato ha una tettoia di copertura che dista 66 cm in verticale dal davanzale delle finestre della cucina e della camera da letto dell'appartamento del sig. Pi. Ca. e 98 cm in verticale dall'intradosso dell'architrave della finestra del sottostante appartamento del sig. Ma. Co. . Lo spessore del 'pacchetto' che comprende la tettoia, il rullo e la tenda aperta è di circa 20 cm.

Pertanto lo spazio libero tra l'intradosso della struttura realizzata e l'intradosso dell'architrave delle finestre del sig. Ma. Co. in condizione di tenda aperta è di 78 cm (Fo. n°23-24-25-26).

- il balcone sul cui frontalino è stata montata la tettoia da 80 cm ha una profondità di 3 metri di cui 1,9 sporgenti rispetto al profilo del fabbricato del 2° piano (Fo. n°27-28).

La larghezza del balcone è invece di 4,7 metri nella parte sporgente e 4 metri nella parte rientrante nel profilo del fabbricato.

Inoltre sul frontalino del balcone dell'appartamento del sig. Pi. Ca. è stata installata la sirena dell'impianto di allarme dell'immobile del sig. Ma. Co. (Fo. n°13)'. Riguardo alla tettoie poste a protezione delle tende ancorate alla facciata ed al frontalino del balcone dell'appartamento attoreo, stante la loro struttura rigida e fissa, è lampante che rappresentano una 'costruzione' che concreta grave violazione del possesso della servitù di veduta in appiombando dalle finestre della cucina e della camera da letto, nonché dal balcone dell'immobile di proprietà Ca..

La distanza verticale della tettoia dal davanzale delle finestre è infatti di soli 66 cm; la tettoia agganciata al frontalino del balcone si colloca appena pochi cm al di sotto del piano di calpestio del balcone ed il parapetto (quest'ultimo, tra l'altro, realizzato con ringhiera metallica a montanti verticali posti a distanza tale da non impedire la visuale attraverso gli stessi). Com'è noto, in base all'art. 907 c.c., 'Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905.

Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita.

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'.

Tale norma è da ritenersi applicabile anche tra proprietà individuali collocate in un unico edificio, dovendosi tenere ben distinti, in ambito condominiale, i rapporti fra parti comuni e proprietà esclusive (assoggettati alla normativa di cui agli artt. 1102 e 1122 c.c.) e i rapporti fra proprietà esclusive tra di loro.

Ha affermato la giurisprudenza, in fattispecie simile, che 'Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombando fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 cod. civ. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita' (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 955 del 16/01/2013; conf. Cass. Sez. 2, 1261 del 11/02/1997).

In modo netto, è stato affermato da Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7269 del 27/03/2014, che 'Il proprietario del piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture (nella specie, finestra e non balcone aggettante) la veduta in appiombando, sicché può imporre al vicino di non costruire una veranda, seppur nei limiti del perimetro del sottostante balcone, a meno di tre metri'.

In giurisprudenza, è stato anche espresso il principio (ribadito anche con riguardo ad ipotesi affini a quella che ci occupa, in cui un condomino aveva trasformato il proprio balcone in veranda, debordando dal perimetro originario del balcone) che, ove 'il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere nella sua proprietà esclusiva facendo uso di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità delle norme sulle distanze nei rapporti tra le singole proprietà di un edificio condominiale, è comunque necessario verificare che il condomino stesso abbia utilizzato le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 c.c. (v. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 5196 del 28/02/2017; v. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10563 del 02/08/2001; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4844 del 04/08/1988; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 682 del 28/01/1984).

Anche in tale valutazione, peraltro, non restano privi di rilevanza i pregiudizi arrecati al vicino (come ad es. la 'riduzione all'ingresso di luce ed aria nella proprietà inferiore', nel caso esaminato dalla cit. Cass. 5196/2017).

Nel caso in esame, è palese che la tettoia, sia quella installata sulla parete condominiale, sia quella installata direttamente sul frontalino del balcone (anche assumendo - solo in ipotesi - che

detto frontalino sia bene condominiale, cosa che, come si dirà infra, va esclusa), sono fonte di pregiudizio per il vicino, e non solo per la netta limitazione della veduta.

Le tettoie, per la loro stessa conformazione, costituiscono potenziale ricettacolo di polvere, sporcizia ed appoggio per volatili.

Costituiscono, come accertato dal c.t.u., un pericolo per la sicurezza, perché offrono ai malintenzionati una più agevole via di accesso all'appartamento di parte attrice attraverso il terrazzo di parte resistente, sito al sottostante piano primo. L'apparecchio contenente la sirena d'allarme, posta sul frontalino subito sotto il piano di calpestio del balcone, oltre allo sgradevole impatto estetico ed alla sporgenza dal perimetro del balcone di parte attrice, costituisce una potenziale fonte di forti rumori e luci che ben avrebbe potuto trovare collocazione in una posizione di minore incomodo per il vicino.

La presenza di questi inconvenienti configura, con tutta evidenza, quantomeno una molestia possessoria reprimibile ai sensi dell'art. 1170 c.c.. Riguardo alla tesi per cui difetterebbe in capo al convenuto l'animus turbandi, è sufficiente richiamare la massima della Corte di legittimità secondo cui 'L'animus turbandi', per l'esperibilità dell'azione di manutenzione del possesso di un edificio molestato dalla violazione delle distanze legali ... deve presumersi ogni volta che si dimostrino gli estremi della turbativa, restando irrilevante anche l'eventuale convincimento dell'autore del fatto di esercitare un proprio diritto' (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3901 del 14/02/2017).

Con specifico riguardo alle installazioni effettuate sul frontalino del balcone, può poi dirsi che esse sono illegittime anche, e soprattutto, perché lo stesso frontalino è da ritenersi di proprietà esclusiva della sig.ra Ca..

Va al riguardo ricordato l'insegnamento della S. Corte, in base al quale 'i balconi 'aggettanti', i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio - come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio - non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e ad essi non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 cod. civ.. I balconi "aggettanti", pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono (Nella specie la S.C., sulla base dell'enunciato principio, ha escluso che il proprietario dell'appartamento sito al piano inferiore potesse agganciare le tende alla soletta del balcone "aggettante" sovrastante, se non con il consenso del proprietario del corrispondente appartamento)' (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15913 del 17/07/2007).

Nel caso di specie, è sufficiente esaminare le fotografie in atti e consultare l'elaborato peritale per rilevare che il balcone di cui si tratta - perlomeno nella parte che qui interessa, ossia quella più esterna - è qualificabile come 'aggettante'. Es., infatti, risulta incassato nello stabile per 1,10 mt ed aggettante per i restanti 1,90 metri.

A nulla rileva la circostanza che l'oggetto sia sulla terrazza a livello del convenuto, perché ciò non implica che il balcone di quo svolga funzioni di copertura o di sostegno.

Orbene, 'i balconi [aggettanti, n.d.s.] di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso.

Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata' (così Cass. 21.01.2000 n. 637; v. anche Cass. 23.09.2003 n. 14076; Cass. 30.07.2004 n. 14576).

In proposito, questo Tribunale ha affermato che 'Solo se il balcone è strutturato con elementi accessori aventi una finalità meramente decorativa che concorrono insieme alla facciata a conferire allo stabile, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio, si ritiene che, con riferimento agli elementi decorativi, le spese debbono essere ripartite fra tutti i condòmini in quanto, essendo parte integrante della facciata, rientrano nel novero dei beni comuni' (v. Tribunale Roma 4.8.2008, n. 16966).

Nel caso di specie, muovendo dalla visione delle rappresentazioni fotografiche prodotte in atti, non può di certo ritenersi che i balconi insistenti sulla facciata dello stabile del condominio convenuto assolvano a funzione alcuna incidente sul decoro e/o sull'assetto architettonico dello stabile.

Si può infatti osservare, senza dover ricorrere alla valutazione tecnica di un esperto, che i frontalini risultano spogli, privi di qualsiasi fregio o decorazione. I frontalini del balcone, dunque, sono da ritenersi di proprietà esclusiva della sig.ra Ca. e il convenuto, anche solo per questo motivo, deve rimuovere tutto ciò che vi ha installato senza il consenso di parte attrice (tettoia, tenda, lamina di protezione, sirena d'allarme, estremità tagliata dei profili in ferro), compiendo un'attività edilizia che configura spoglio, più che semplice molestia possessoria. Deve pertanto ordinarsi al convenuto di: rimuovere la tettoia di cm. 100 di profondità ancorata alla facciata dell'edificio condominiale e posta al di sotto delle finestre dell'appartamento di proprietà della sig.ra Ca. Se. ; rimuovere la tettoia, la tenda, il dispositivo d'allarme e quant'altro agganciato al frontalino del balcone dell'appartamento di proprietà Ca. Se. ; ripristinare i profili metallici verticali di collegamento delle balaustre dei balconi dei vari piani, tagliati all'altezza del frontalino del balcone della sig.ra Ca. ed agganciati sullo stesso, nello statu quo ante.

Con specifico riguardo a quest'ultimo aspetto, come osservato dal primo c.t.u. geom. Vi., nelle foto allegate al fascicolo del convenuto è rappresentata la situazione prima della realizzazione delle opere e si vedono due profili in ferro fungenti da collegamento delle balaustre dei balconi dei vari piani della palazzina, saldati alle ringhiere, che si sviluppano verticalmente dal piano superiore senza agganciarsi al frontalino del balcone al terzo piano, ma all'intradosso della relativa soletta, e continuano sotto il balcone di proprietà Ca..

A seguito della realizzazione della tenda da parte del Co., essi sono stati tagliati e riagganciati al frontalino del balcone di parte attrice, al di sopra della tettoia. Tutto ciò, come rilevato dal secondo c.t.u. ing. Ta., ha reso più sensibile alle infiltrazioni di acqua piovana l'intonaco del frontalino nel quale sono stati infissi i ferri. Questi, a contatto con l'acqua, nel tempo, possono infatti arrugginarsi rigonfiandosi e quindi lesionare l'intonaco del frontalino (nella situazione

preesistente, il punto di infissione era all'intradosso del balcone e risultava quindi protetto dal contatto con l'acqua).

Non può invece ordinarsi la rimozione della tenda ancorata alla facciata dell'edificio condominiale. La consistenza della medesima, in materiale leggero e non rigido, e la sua retraibilità, impediscono infatti di considerarla costruzione e di applicare il richiamato art. 907 c.p.c. (v. Cass. Sez. 2, 2873 del 18/03/1991: 'Le disposizioni sulle distanze delle costruzioni dalle vedute si osservano anche nei rapporti fra condomini di un edificio, non derogando l'art. 1102 cod. civ. al disposto dell'art. 907 stesso codice).

Tuttavia non può considerarsi "costruzione" vietata da quest'ultima disposizione una tenda di tela scorrevole con comando a manovella, pure se situata a distanza inferiore a tre metri dal balcone o dalla finestra del piano sovrastante, ancorché siano necessari per farla funzionare dei sostegni fissi, atteso che tale tenda, non pregiudica permanentemente la "prospectio" né diminuisce l'aria e la luce al condomino del piano sovrastante.'). Sotto altro profilo, l'esistenza della tenda, anche quando aperta, non determina pericolo alcuno per la sicurezza, essendo visibilmente idonea a sostenere il peso di una persona.

In ordine alla domanda di rimozione di una terza tenda, formulata dalla ricorrente solo nelle note autorizzate depositate il 1.12.14, si rileva che essa è inammissibile, come già ritenuto dal Giudice della fase interdentale (al riguardo, tra l'altro, non è stata fatta alcuna istruttoria).

Va invece accolta la domanda di risarcimento danni.

La molestia e lo spoglio costituiscono atti illeciti che ledono il diritto soggettivo del possessore alla conservazione della disponibilità materiale della cosa ed obbligano chi li commette al risarcimento del danno (cfr. Cass. Civ. n. 5334 del 03/04/2012, secondo cui la privazione o la turbativa del possesso costituiscono atti illeciti a cui consegue non solo il diritto al ripristino dello status quo ante o alla cessazione delle molestie, ma anche al risarcimento del danno, sussistente in re ipsa; v. anche, in tal senso, v. Cass. Civ. n. 534 del 12/01/2011, Cass. Civ. n. 1211 del 16/02/1996; Cass. Civ., Sez. III, n. 9137 del 16/04/2013; Cass. Civ., Sez. II, n. 14222 del 07/08/2012; Cass. Civ., Sez. II, n. 5568 dell'08/03/2010). Ov. sia stato accertato l'illecito consistente in molestie subite dai possessori di un immobile nell'esercizio del loro potere sulla cosa, tale limitazione temporanea del possesso si traduce in un concreto pregiudizio di carattere patrimoniale, perdurante fino al ripristino dello status quo ante.

Ne consegue che, sussistendo la certezza del danno in re ipsa nelle sue varie componenti, il giudice, a fronte dell'obiettiva difficoltà di determinazione del quantum, deve fare ricorso ad una valutazione equitativa, ai sensi dell'art. 1226 cod. civ.'. (v. Ordinanza n. 5334 del 03/04/2012, cit.).

Nel caso di specie possono dirsi accertati i pregiudizi arrecati a parte attrice dalla violazione del possesso, concretatisi principalmente nella riduzione della veduta e dell'amenità dell'affaccio dal balcone e da due finestre dell'appartamento, nonché nella percezione di insicurezza, legata alla possibilità di intrusione di estranei attraverso la tettoia.

Per quantificare in termini economici tali pregiudizi non può che farsi applicazione di un criterio equitativo.

Al riguardo, per poter agganciare la valutazione equitativa a parametri concreti, si ritiene di dover fare riferimento all'ipotetico canone locativo ritraibile dalla locazione dell'immobile nel libero mercato e determinare in quale misura percentuale il canone suddetto avrebbe potuto essere abbattuto a causa dell'esistenza dei manufatti illegittimi.

Sulla base dell'ampio corredo fotografico in atti inerente l'immobile di cui si tratta, della sua consistenza (4 camere, cameretta e doppi servizi), dell'ubicazione (piano II nel quartiere Monte Sacro di Roma), sembra lecito stimare l'ipotetico canone di locazione nella misura (estremamente prudenziale, difettando più precise informazioni sul livello delle finiture interne, lo stato di conservazione etc.) di € 1.000 al mese, ricavabile da una consultazione dei siti internet specializzati (Soloaffitti.it, Tecnocasa.it, Tempocasa.it, etc.).

Le limitazioni di godimento possono, ad avviso del giudicante, ripercuotersi sul canone che potrebbe essere ottenuto ponendo l'immobile sul mercato delle locazioni determinandone una riduzione del 3%, e dunque di € 30 per mese.

Ne deriva che, moltiplicando € 30 per i 71 mesi trascorsi dall'ottobre 2012 (data diffida) ad oggi, il risarcimento dovuto a parte attrice per la temporanea compressione del possesso può essere quantificato in € 2.130 al valore attuale.

Le spese seguono per intero la soccombenza di parte convenuta, che si reputa ampiamente prevalente, e vengono liquidate, avuto riguardo anche alla fase cautelare, come da dispositivo, revocandosi ogni diversa statuizione contenuta nelle ordinanze del 16.12.14 e del 25.5.15 (con la quale le spese del cautelare erano state poste a carico della parte ricorrente). Liquidazione come da dispositivo, in conformità alla nota spese.

Le spese delle cc.tt.u. vengono definitivamente e per intero poste a carico del convenuto.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, accertata l'illegittimità dei manufatti realizzati dal sig. MA. CO., lo condanna a: rimuovere la tettoia di cm. 100 di profondità ancorata alla facciata dell'edificio condominiale e posta al di sotto delle finestre dell'appartamento di proprietà della sig.ra Ca. Se. ; rimuovere la tettoia, la tenda, il dispositivo d'allarme e quant'altro agganciato al frontalino del balcone dell'appartamento di proprietà Ca. Se. ; ripristinare i profili metallici verticali di collegamento delle balaustre dei balconi dei vari piani, tagliati all'altezza del frontalino del balcone della sig.ra Ca. ed agganciati sullo stesso, nello statu quo ante;

condanna altresì il convenuto a risarcire alla parte attrice il danno, liquidato in € 2.130,00.

Condanna il sig. MA. CO. alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese di lite, compresa la fase cautelare e di reclamo, che liquida complessivamente in euro 774,82 per esborsi ed euro 8.635,00 per compensi professionali (di cui € 3.235,00 per la presente fase di merito), oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge. Pone definitivamente a carico di parte convenuta le spese delle cc.tt.u., già liquidate con separati decreti.

Roma, 26/09/2018