

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

Nella persona del Giudice Unico dott. Fabrizio Sanchioni, ha emesso, ex art 281 sexies c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 81675 del ruolo generale per l'anno 2015

TRA

CONDOMINIO (...), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, per procura a margine dell'atto di citazione, dagli Avv. (...), elettivamente domiciliati presso lo studio dell'Avv. (...);

- Attore-

E

(...), rappresentati e difesi, per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. (...), elettivamente domiciliata presso il suo studio, in Roma;

- Convenuti -

(...), rappresentata e difesa, per procura in calce all'atto di intervento, dall'Avv. (...), elettivamente domiciliata presso il suo studio, in Roma

-Intervenuta -

Oggetto: rapporti condominiali

Conclusioni: le parti concludevano come da verbale dell'udienza del 17/10/18.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data. 11.12.2015 il condominio di (...), conveniva in giudizio (...), proprietari di due unità immobiliari site nel detto condominio, per ivi sentir dichiarare l'illegittimità delle finestre aperte dai convenuti sulla facciata condominiale dell'edificio Lotto L, chiedendo la riduzione in pristino dello status quo ante ai detti lavori, nonché il risarcimento dei danni. Si costituivano in giudizio i convenuti eccependo la carenza di legittimazione ad agire della parte attrice e contestando integralmente in fatto ed in diritto tutto quanto dedotto dalla parte attrice. Interveniva nel giudizio (...), proprietaria di un immobile sito nel detto condominio, la quale ribadiva le conclusioni del condominio attore. Nel corso dell'istruttoria venivano precisate le conclusioni all'udienza del 17/10/18, successivamente, dopo la sostituzione del G.I., la causa veniva

rinvia all'udienza dell'11/12/18 ove veniva decisa con provvedimento ex art. 281 sexies c.p.c., con lettura del dispositivo da intendersi parte integrante del verbale d'udienza.

La domanda di parte attrice e dell'intervenuta sono fondate e devono essere accolte.

Infatti, seppur dalla CTU e dalla documentazione in atti risulta che le opere eseguite dalle parti convenute siano state realizzate in conformità alle licenze edilizie ottenute, rispettando l'iter amministrativo e la stabilità dell'edificio condominiale, va però rilevato che tutte le autorizzazioni e pareri preventivi legittimamente concessi dagli organi competenti, sono da intendersi validi fatti salvi i diritti di terzi. Inoltre è stato accertato nel corso del giudizio che parte convenuta non ha adempiuto preventivamente all'obbligo di sottoporre al consenso assembleare l'effettuazione dei lavori per cui è causa, per cui sotto tale aspetto, non vi è dubbio che i diritti dei condomini ad essere informati preventivamente, sui lavori eseguiti sulla facciata di proprietà condominiale, così come prescritto nel regolamento condominiale, siano stati lesi. Infatti, il condominio è normato da un regolamento condominiale contrattuale, trascritto, che all'art. 8 vieta, senza permesso scritto, l'esecuzione di opere, lavori o varianti che modificano o alterino comunque l'aspetto del fabbricato ed all'articolo 9 vieta inoltre la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti dell'edificio e comunque che ne alterino l'aspetto architettonico. I lavori effettuati dai convenuti, come indicato dal CTU nella relazione e specificato dallo stesso in udienza hanno, senza autorizzazione, modificato l'estetica dell'immobile e dell'intero complesso architettonico, ciò tenendo conto sia della situazione dell'intero complesso di palazzine che della situazione di compromissione del decoro preesistente alle modifiche apportate dai convenuti. Il CTU ha affermato all'udienza di chiarimenti del 26/07/18 che "l'intervento effettuato da parte convenuta viola lo stile architettonico dell'intero complesso immobiliare condominiale in quanto altre superfetazioni come tettoie, verande .. sono presenti ma non confrontabili con il tipo di intervento effettuato dalla convenuta in quanto rimovibili e di lieve entità". Nel caso di specie pertanto si ritiene legittimato ad agire il condominio dell'intero complesso immobiliare e legittimata anche la parte intervenuta in qualità di condomina proprietaria di un immobile nel complesso condominiale per cui è causa. Non vi è stata nel caso in esame alcuna autorizzazione dell'assemblea condominiale ad effettuare lavori che modificano la facciata e ciò contrariamente a quanto stabilito dal regolamento condominiale. La clausola contrattuale contenuta nel regolamento di condominio con cui si vieta di apportare modifiche che possano contrastare con l'estetica del complesso condominiale, da origine a servitù prediali reciproche, consistenti nel l'assoggettare al peso della immodificabilità tutti i piani o le porzioni di piano in proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari, questo principio di è diritto affermato nella sentenza della Corte di Cassazione n. 14898 del 13 giugno 2013, in cui gli Ermellini tornano ad occuparsi di clausole contrattuali inserite nel regolamento di condominio, con particolare riferimento alle clausole con cui i singoli condomini si obbligano reciprocamente a non modificare l'aspetto architettonico delle facciate ponendo, in questo modo, dei limiti al proprio diritto di godere e disporre del bene. Secondo i giudici di legittimità, l'impegno a non apportare tali modifiche, contenuto in regolamenti di natura contrattuale, come quello di specie, da origine a una servitù prediale reciproca, consistente nell'assoggettare al peso della immodificabilità tutti i piani o le porzioni di piano in proprietà

esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari. Dette servitù reciproche, precisa la Corte, pur costituendo vincoli obbligatori tendenzialmente perpetui sul diritto di proprietà, non sono nulle ma perfettamente valide, poiché, trattandosi di servitù, la loro connotazione è proprio quella di apportare, con il carattere della perpetuità, determinati pesi al fondo altrui e, quindi, delle limitazioni alle facoltà ed ai poteri del proprietario di esso. Il regolamento condominiale può vietare qualsiasi modifica, anche migliorativa, del decoro architettonico dell'edificio, ma si deve trattare di un regolamento di tipo contrattuale (Cass. sent n. 7398 del 12.12.1986) Eventuali violazioni del regolamento poste in essere da alcuni condomini non autorizzano ulteriori violazioni dello stesso da parte di altri condomini, come più volte indicato dalla Corte di Cassazione (Cass. n. 109/16) Inoltre, come correttamente rilevato dal CTU, per quanto attiene il decoro dell'edificio, sebbene sia risultato apprezzabile il tentativo di realizzare le finestre in oggetto, seguendo le linee architettoniche del fabbricato e cercando di non alterare l'estetica del prospetto in esame, ricorrendo alla simmetria degli elementi; di fatto è stata modificata la fisionomia della facciata e di conseguenza, risultano essere stati modificati, anche la simmetria, il disegno e lo stile architettonico originale dell'intero complesso condominiale. Vi è stata pertanto una alterazione dell'estetica del palazzo e dell'intero complesso condominiale, alterazione dell'insieme delle linee caratterizzanti l'edificio per come disegnate dall'originario costruttore e modificate successivamente dai condomini convenuti. La Suprema Corte di Cassazione, ritiene che il decoro "risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile. Esso è opera particolare di colui che ha costruito l'edificio e di colui che ha redatto il progetto, ma una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni" (Cass. n. 1472/1965). L'estetica del fabbricato, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità" (Cass. n. 851/2007). Non è riferibile solo agli immobili di particolare pregio storico-artistico o con particolari decorazioni presenti sul prospetto, ma anche agli immobili più semplici, ai "condomini normali"; per cui si può parlare di decoro architettonico, anche laddove "possa individuarsi nel fabbricato una linea armonica, sia pure estremamente semplice, che ne caratterizzi la fisionomia" (Cass. n. 8830/2008).

Pertanto nel caso in esame vi è stata la violazione dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. che vieta le innovazioni che, per quanto migliorative e accrescitive del valore del fabbricato, possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dello stesso, alterarne il decoro architettonico o rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Per la modifica del decoro di uno stabile è necessaria una votazione, o un accordo extra-assembleare, unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio poiché il divieto posto dal codice non è assoluto, per cui una decisione adottata dall'assemblea all'unanimità può legittimamente derogarlo, ma nel caso de quo non vi è stata, come detto, alcuna autorizzazione dell'assemblea condominiale. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, dichiara l'illegittimità delle aperture delle due finestre e della porta finestra realizzate dai convenuti sulla facciata del condomino e condanna i convenuti in solido al ripristino a loro spese dello statu quo ante della facciata condominiale per cui è causa. Condanna i convenuti in solido a rifondere al condominio di (...), in Roma, Lotti E-F-G, attore, le spese di lite del presente giudizio, per Euro 2.800,00 oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge, oltre alle successive occorrende. Condanna i convenuti in solido a rifondere a (...) - intervenuta - le spese di lite del presente giudizio, per Euro 2.800,00 oltre ad I.V.A. e C.P.A. come per legge, oltre alle successive occorrende. Condanna i convenuti in solido al pagamento delle spese della CTU così come liquidate in atti.

Così deciso in Roma l'11 dicembre 2018.

Depositata in Cancelleria l'11 dicembre 2018.