



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 n. r.g. 61821/2014 promossa da:
CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] in
persona dell'amministratore legale rappresentante pro tempore,
con il patrocinio dell'avv.: [REDACTED] [REDACTED]

Parte attrice

Contro

[REDACTED] [REDACTED] nato a Priverno il [REDACTED] c.f.
[REDACTED]
con il patrocinio degli avv.: [REDACTED]

Parte convenuta

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, il CONDOMINIO [REDACTED]
[REDACTED] NN. [REDACTED] [REDACTED] evocava in giudizio il sig. [REDACTED] [REDACTED]
ed esponeva:

che il convenuto, nei primi tre mesi del 2014, aveva realizzato, all'interno dell'autorimessa condominiale, un manufatto sul proprio posto auto, in appoggio alle parti comuni, trasformandolo in un box auto, ed all'uopo aveva demolito in parte uno dei pilastri presenti in loco, antistante l'opera; inoltre aveva installato, sempre sui pilastri



condominiali, due telecamere a presidio dei suoi box privati; il tutto senza chiedere alcuna autorizzazione ai condomini;
che l'opera, come realizzata era, tra l'altro, difforme rispetto al progetto depositato, come accertato a seguito di un sopralluogo effettuato dalla Polizia Municipale, ed aveva determinato la costituzione di servitù a carico delle strutture portanti ed al muro perimetrale del Condominio, a vantaggio della proprietà esclusiva del condomino [REDACTED]

che l'opera era illegittima ex art. 1102 cod. civ., avendo inglobato gli impianti di scarico condominiali, presenti nella muratura, ed un chiusino, all'interno del nuovo box; inoltre il convenuto aveva abusivamente allacciato al pozzetto condominiale lo scarico del lavabo installato all'interno del box;

che l'opera violava l'art. 1122 cod. civ., in quanto era idonea a menomare la funzionalità e godibilità originaria dei posti auto realizzati nell'autorimessa;

che il sig. [REDACTED] aveva anche modificato la destinazione d'uso del bene, non intendendo più servirsene per il fine di parcheggio di autoveicoli;

che infine, l'opera contrastava con il decoro architettonico dell'edificio e si poneva in violazione del D.P.R. n. 380/01, in ordine alla sicurezza degli edifici.

Ciò esposto, il CONDOMINIO [REDACTED] chiedeva all'adito Tribunale di accogliere le seguenti conclusioni: *"... ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, accertare e dichiarare che le opere realizzate dal sig. [REDACTED] sui propri posti auto e sulle parti comuni all'interno dell'autorimessa condominiale risultano illegittimi e lesivi dei diritti dei condomini, ivi compresa l'installazione delle telecamere sulle parti comuni, per tutti i motivi di cui in premessa, e per l'effetto ordinare al medesimo l'immediata demolizione e/o rimozione delle medesime, e l'integrale ripristino dello status quo ante, ed in ogni caso, accertare e dichiarare l'illegittimità dell'utilizzo dei box auto di proprietà del sig. [REDACTED] per qualunque fine diverso dal ricovero della propria auto e per l'effetto ordinare al medesimo l'immediata rimozione di tutto quanto ivi contenuto ad eccezione di quest'ultima.*

Con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA, CAP e rimborso forfettario come per legge".

Si costituiva il sig. [REDACTED] contestando in fatto ed in diritto l'avversa domanda e chiedendone il rigetto.



Veniva disposto ed espletato, con esito negativo, il tentativo di mediazione. Assegnati i termini ex art. 183 co. 6° c.p.c., la causa era istruita mediante l'acquisizione dei documenti depositati ed esperimento di consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza di precisazione delle conclusioni del 4.6.19 venivano assegnati i termini di legge per conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda non è fondata e deve essere rigettata.

E' opportuno descrivere i luoghi, richiamando quanto accertato, a seguito di ispezione, dal c.t.u..

"Si accede all'intera autorimessa condominiale, di cui la porzione oggetto di controversia è parte, per il tramite di un rampa carrabile regimentata da una serranda elettrica telecomandata (rif. elab. fot. n.ro 01). Percorrendo l'interno della stessa, mantenendosi sullo spazio di manovra ed in prossimità della curva interna, è constatabile sulla destra il box in argomento (rif. elab. fot. n.ro 02).

In particolare il box in questione, realizzato sull'estensione dell'originario posto auto, risulta essere delimitato da elementi verticali in muratura per quanto concerne le due pareti laterali; per quanto concerne quella di fondo, la stessa è da identificarsi con l'originario muro perimetrale condominiale; relativamente a quella prospiciente lo spazio di manovra, la stessa fondamentale si identifica, a meno di due modeste spallette laterali, in un'ampia serranda comandata elettricamente (rif. elab. fot. n.ri 03, 04 e 05)".

Può dirsi, dunque, che l'intervento operato dal sig. [REDACTED] si è sostanziato nella tamponatura di un posto auto, di proprietà esclusiva dello stesso convenuto, all'interno di autorimessa condominiale. A seguito di tale intervento, è stato realizzato un box in sostituzione di un posto auto delimitato a terra.

Così operando, il [REDACTED] ha esercitato un proprio diritto.

Deve infatti affermarsi che è legittima la tramezzatura del posto auto nell'autorimessa comune, e la conseguente trasformazione in box, poiché il proprietario, a norma dell'art. 841 c.c., ha la facoltà di recintare (chiudere) il proprio fondo "in qualunque tempo".

La S. Corte ha precisato che: "Il condominio che abbia acquistato in proprietà esclusiva lo spazio destinato al parcheggio di un autoveicolo, ancorché sito nel locale adibito ad autorimessa comune del



Condominio, ha facoltà a norma dell'art. 841 c.c., di recintarlo anche con la struttura di un cosiddetto box, sempre che non gliene facciano divieto l'atto di acquisto o il regolamento condominiale avente efficacia contrattuale e non derivi un danno alle parti comuni dell'edificio ovvero una limitazione al godimento delle parti comuni dell'autorimessa" (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5933 del 25/05/1991; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26426 del 16/12/2014).

Nel caso di specie, non risulta un divieto posto dal regolamento (non in atti) e la chiusura dello spazio, che ha riguardato soltanto l'area di proprietà esclusiva, non ha determinato alcuna riduzione della zona di manovra comune, né ha reso più difficoltosa la manovra dei veicoli all'interno dell'autorimessa condominiale.

Tanto è stato evidenziato dal c.t.u., il quale ha concluso in proposito: *"Non si ravvisano ... limitazioni in riferimento alla possibilità di manovra all'interno del garage"*.

La semplice visione delle fotografie allegate alla consulenza conferma la correttezza di tale conclusione: è ben evidente, infatti, che la parte terminale del box (la serranda) è arretrata di circa un metro rispetto al lato più vicino dei grossi pilastri preesistenti, e parimenti è a dirsi per le tamponature laterali poste dietro agli stessi pilastri sulla linea di confine dell'area di proprietà esclusiva [REDACTED] questa collocazione permette di ritenere che il manufatto non renda la manovra meno agevole di quanto fosse in precedenza.

Il Condominio ha lamentato l'"asservimento" di cose condominiali, deducendo che all'interno dell'area del [REDACTED] adesso 'recinta', vi fossero gli impianti di scarico condominiali, presenti nella muratura, ed un chiusino.

Si osserva che la presenza di cose di proprietà del Condominio (nel caso: chiusino d'ispezione della rete fognante, due saracinesche dell'acqua potabile e tubature passanti, un interruttore temporizzato e un punto luce del garage) non è stata ritenuta, dalla cit. sentenza n. 26426 del 16/12/2014 della Corte di Cassazione, fattore ostativo all'esercizio della facoltà prevista dall'art. 841 c.c..

Del resto, tali beni già si trovavano su area di proprietà del convenuto e questi si è limitato a chiudere l'area stessa.

Altro discorso è che il diritto di recingere il fondo ex artt. 841 e 1122 c.c. sia da contemperare con il concorrente diritto di servitù degli altri condomini ed il concreto esercizio della stessa ai fini della manutenzione degli impianti; ma è evidente che la mera chiusura non impedisce, in sé, l'esercizio della servitù, rendendo solo necessario un



coordinamento con il titolare dello spazio ai fini dell'accesso all'interno di quella che è, ed era, sua proprietà esclusiva.

Il Condominio ha contestato la legittimità del manufatto anche in relazione ad una presunta modifica della destinazione d'uso dello spazio parcheggio, che sarebbe stato adibito ad altro scopo.

Si può osservare, in proposito, che "In mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condomini, la norma dell'art 1122 cod. civ. non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune" (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5612 del 17/04/2001).

Oltre a ciò, si rileva che non è stato provato un effettivo mutamento della destinazione dello spazio ad usi ontologicamente diversi da quelli propri dell'autorimessa; dalle foto allegate alla relazione peritale si vede che all'interno del box è parchato un motoveicolo ed al muro è appesa una bicicletta, mentre la presenza di un piccolo tavolino d'appoggio, di un lavabo e di un armadio accostato al muro di fondo non sembra sufficiente a mutare la funzione del locale.

Riguardo alla realizzazione degli impianti al servizio del box, si osserva che il ██████████ - come descritto dal c.t.u. - ha realizzato un "modesto lavabo", dotato di acqua fredda; l'acqua viene addotta al punto di utilizzo (rubinetto) per il tramite di un tubo di mandata proveniente dal locale contatori idrici, a valle del contatore intestato al convenuto. Lo scarico è stato assicurato mediante allacciamento alla rete condominiale.

Relativamente all'impianto elettrico, esso è stato realizzato in derivazione rispetto al quadro generale dell'autorimessa; i cavi sono stati condotti, come il tubo dell'impianto idrico, in aderenza alla struttura dell'autorimessa.

In punto di diritto, va osservato che, secondo l'insegnamento della S. Corte, *"In tema di condominio, l'allaccio di nuove utenze ad una rete non costituisce di per sé una modifica della stessa, perché una rete di servizi - sia fognaria, elettrica, idrica o di altro tipo - è per sua natura suscettibile di accogliere nuove utenze. È pertanto onere del Condominio, che ne voglia negare l'autorizzazione, dimostrare che, nel caso particolare, l'allaccio di una sola nuova utenza incide nella funzionalità dell'impianto, non potendo opporsi che il divieto*



all'allaccio sia finalizzato ad impedire un mutamento di destinazione della unità immobiliare" (V. Cass. civ. sez. II, 17/10/2007, n. 21832. Nella specie è stata annullata la delibera assembleare con cui il Condominio aveva negato a un condomino l'autorizzazione ad allacciare il proprio immobile, destinato a magazzino, alla rete idrica, fognante e citotелефonica).

Nel caso oggetto della presente controversia, il c.t.u. ha verificato la funzionalità degli impianti ed ha escluso "...che tali attività abbiano determinato un qualche nocumento apprezzabile per il Condominio". D'altro canto, l'utilizzazione del muro condominiale per appoggiare condotte o tubazioni relative ad impianti destinati a servizio esclusivo di un'unità immobiliare deve ritenersi legittima ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1102 c.c. (divieto di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto), nonché, con alcune limitazioni, l'osservanza delle norme del codice in tema di distanze (v. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5492 del 23/11/1978; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11695 del 05/12/1990; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7752 del 15/07/1995; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1162 del 11/02/1999).

Nel caso di specie è evidente che non sussiste alcuna modifica della destinazione del muro, né se ne impedisce l'uso ad altri condòmini, né sono dedotti altri inconvenienti.

Riguardo alla dedotta "demolizione" parziale di uno dei pilastri prospicienti l'autorimessa, realizzata per facilitare l'ingresso nel box, può osservarsi che la rimozione di uno spigolo è stata del tutto priva di conseguenze sulla stabilità e sicurezza dell'edificio, come ha potuto accertare il c.t.u., il quale ha rilevato che la parte asportata del pilastro non aveva funzione portante.

Non si ravvisa, pertanto, alcun apprezzabile e concreto interesse condominiale ad ottenere il ripristino della parte asportata.

Il manufatto è stato contestato dal Condominio anche sotto il profilo del "decoro architettonico".

Va tuttavia precisato che il decoro architettonico si riferisce all'estetica dell'edificio, data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. Ne consegue che non siano da ritenersi vietate tutte le opere che comportino modifica dell'aspetto, ma solo quelle che incidano sull'aspetto estetico dello stabile, modificandone l'armonia generale, lo stile architettonico e la simmetria, provocando



un pregiudizio economicamente valutabile per l'intero edificio e le singole unità immobiliari che lo compongono.

Nel decidere in ordine all'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, devono adottarsi, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente, ed in quale misura, un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini (v. ex multis Cass. 5417/2002).

Orbene, nel caso di specie il manufatto non determina alcuna variazione peggiorativa dell'estetica dell'autorimessa. L'opera presenta livelli di rifinitura equivalenti a quelli dei locali in cui è ubicata, i quali, peraltro, sono di fatto visibili dai soli condòmini e non dall'esterno.

Si può aggiungere che, come rilevato dal c.t.u., i locali adibiti ad autorimessa sono locali di servizio in relazione ai quali l'aspetto funzionale è largamente predominante su quello estetico; l'autorimessa di cui qui si tratta non fa eccezione, come si evince dalle foto in atti che non ne rivelano alcun pregio architettonico.

Per di più, il c.t.u. ha documentato l'esistenza, nel garage condominiale, di un ulteriore box ricavato su una superficie originariamente adibita a "posto auto" (rif. elab. fot. n.ro 21).

Quanto all'installazione di telecamere, va detto in generale che il proprietario di una singola unità immobiliare, ubicata nel condominio, è libero di installare delle telecamere per ragioni di sicurezza, purché le zone sorvegliate siano unicamente le aree di sua proprietà esclusiva o le sue pertinenze. In queste ipotesi, non trova applicazione la disciplina dettata dal Codice in materia di protezione dei dati personali (D. Lgs. 196/2003), giacché le aree sorvegliate non sono parti comuni, ma zone di proprietà esclusiva in cui l'accesso è consentito solo a soggetti che siano invitati dal proprietario stesso.

Nella fattispecie, non è stato dedotto e non risulta dalle foto in atti che le telecamere installate dal [REDACTED] siano rivolte verso l'area di manovra e non verso l'interno del box di proprietà privata.

Infine, il Condominio ha genericamente lamentato la mancata conformità dell'autorimessa alla dettata dal D.P.R. 380/01.



Al riguardo, si osserva anzitutto che, sulla base di quanto ritenuto dai VVFF, le carenze sotto il profilo della normativa in materia antincendio investono anche l'autorimessa condominiale nel suo complesso.

Al di là di questa osservazione, la Corte di Cassazione ha spiegato che *"la non rispondenza di un immobile alla normativa di cui al D.M. 1 febbraio 1986 può avere rilievo solo sotto il profilo di legittimità amministrativa, ma non significa anche che senz'altro rechi danno alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1122 c.c."* (si veda Cass. n. 26426 del 16/12/2014, in motivazione). Anche in altre sentenze, seppure con riferimento a diversa fattispecie, la Corte di legittimità si è posta sulla stessa linea, chiarendo che *"La realizzazione di opere in violazione di norme recepite dagli strumenti urbanistici locali, diverse da quelle in materia di distanze, non comportano immediato e contestuale danno per i vicini, il cui diritto al risarcimento presuppone l'accertamento di un nesso tra la violazione contestata e l'effettivo pregiudizio subito. La prova di tale pregiudizio deve essere fornita dagli interessati in modo preciso, con riferimento alla sussistenza del danno ed all'entità dello stesso"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24387 del 01/12/2010).

Orbene, nel caso in esame non è richiesto il risarcimento del danno, e gli aspetti segnalati dai VVFF nei riguardi del box [REDACTED] non determinerebbero come conseguenza la demolizione del manufatto, ma solo la necessità di adeguamento; ed in effetti risulta che sia stato concesso un termine a tale scopo.

In conclusione, per tutti i motivi sopra esposti la domanda è infondata e come tale va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

Le spese di c.t.u., già liquidate con separato decreto, vanno parimenti, in via definitiva, poste totalmente a carico del Condominio soccombente.

P. Q. M.

definitivamente pronunciando, il Tribunale rigetta la domanda.

Condanna il CONDOMINIO [REDACTED] alla refusione, in favore del sig. [REDACTED] delle spese di lite, che liquida in euro 6.500 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali come per legge.



Pone definitivamente a carico del CONDOMINIO [REDACTED]
[REDACTED] le spese della c.t.u., già liquidate con decreto del
4.5.2018.

Roma, 30/09/2019

Il Giudice
dott. Sebastiano Lelio Amato

