

Tribunale Roma, Sezione 5 civile
Sentenza 12 febbraio 2020, n. 3120

Massima redazionale
Decoro architettonico - Significato - Violazione - Fattispecie

Per decoro architettonico, deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche che connotano il fabbricato e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. L'alterazione di tale decoro può correlarsi alla realizzazione di opere che modifichino l'originario aspetto soltanto di singoli elementi o punti dell'edificio tutte le volte che l'immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato che non necessariamente deve avere un particolare pregio artistico. Nella fattispecie la realizzazione di una scala di dimensioni assai ridotte, inserita in prossimità di altra scala realizzata per accedere ad altro lastrico solare ed in un contesto di grande variabilità di livelli e di dimensioni di parti fra loro separate anche da graticci e recinzioni simili, non appariva idonea ad alterare in senso peggiorativo le linee di uno stabile (o anche di una porzione), le cui parti sommitali interessate risultavano peraltro non visibili dalla strada essendo arretrate.

Integrale
Decoro architettonico - Significato - Violazione - Fattispecie

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, Quinta Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 72977/17 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

CONDOMINIO VIA (...)

elettivamente domiciliato in Roma presso lo studio degli avv. Pa.Pa. e Ro.Gr. che lo rappresentano e difendono come da procura in atti

ATTORE

E

(...), (...) E (...)

elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio degli avv. Fr.Co. e Si.Pi. che li rappresentano e difendono come da procure in atti

CONVENUTI

FATTO E DIRITTO

Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio l'attore ha esposto quanto segue: 1 - che i convenuti sono proprietari dell'appartamento interno 12 facente parte della scala A del plesso condominiale, 2 - che, al di sopra del suddetto appartamento, si trova un lastrico solare sul quale

insistono canne fumarie e antenne televisive alle quali possono accedere i condomini a mente dell'art. 6 del regolamento, 3 - che, nel 2014, i convenuti avevano, senza autorizzazione dell'assemblea, reciso una parte della ringhiera che contorna il lastrico ed apposto una scala fissa in metallo, fra la terrazza annessa al loro appartamento ed il lastrico, quale mezzo di collegamento ed utilizzando il lastrico per scopi personali mediante l'apposizione di beni di loro proprietà fra i quali un tavolo da ping pong, 4 - che esso attore aveva interesse al ripristino della ringhiera ed alla rimozione dei beni dal lastrico in quanto collocati senza autorizzazione e poiché detto bene era stato sempre utilizzato esclusivamente dal Condominio, 5 - che i convenuti non erano proprietari del lastrico non avendolo acquistato, 6 - che le opere realizzate (apertura della ringhiera ed apposizione di una scala) ledevano il decoro dell'edificio, 7 - che il Condominio aveva diritto di accedere al lastrico, 8 - che la So. srl, proprietaria del lastrico, era stata cancellata dal registro delle imprese mentre il Condominio aveva esercitato una signoria di fatto corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà. Ciò premesso chiedeva che fosse accertato che i convenuti avevano utilizzato senza titolo il lastrico ed avevano alterato lo stato dei luoghi modificando in senso negativo il decoro e l'estetica dell'edificio. Con conseguente condanna dei predetti: alla rimozione della scala e dei beni di loro proprietà, restituendo il lastrico alla sua funzione di copertura, ed al ripristino della lesione praticata alla recinzione. Chiedeva altresì che i convenuti fossero condannati al risarcimento del danno subito per l'uso illegittimo del lastrico.

Si costituivano i convenuti affermando di essere proprietari della terrazza oggetto di causa anche in forza di atto del 16-10-2013 e che la scala era stata allocata per motivi di sicurezza e non violava il decoro dell'edificio anche perché vi erano altre scale di collegamento al lastrico. Concludevano chiedendo il rigetto delle avverse domande.

Espletata ctu, all'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come in atti e la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 12-11-2019 con i termini ex art. 190 c.p.c..

Premesso che non risulta essere stata avanzata alcuna domanda volta ad acquisire la proprietà ex art. 1158 c.c. (peraltro promuovibile dai soli condomini), si deve rilevare che, dall'esame della documentazione in atti (ed in particolare dai tre atti di compravendita prodotti da parte convenuta), è emerso chiaramente che nessuno dei convenuti ha acquistato il lastrico (rectius terrazza, in quanto munita di parapetto) oggetto di controversia. Mentre, dal prodotto trascritto regolamento dell'11-4-1964, emerge che la società costruttrice (So. srl) si era riservata la proprietà, fra le altre, della suddetta terrazza (v. art. 2 let. E a pag. 7). Donde il bene è rimasto nella proprietà della predetta società senza entrare a far parte dei beni di cui all'art. 1117 c.c. e, dopo la cancellazione del registro delle imprese, nella proprietà dei soci quali successori aventi causa a mente dell'art. 2495 c.c. (Cass SSUU 4062/10 e Cass. 6070/13) considerato che non è emersa prova alcuna che, in epoca successiva, l'impresa costruttrice abbia alienato a terzi il bene.

Non colgono nel segno le allegazioni sul punto dei convenuti atteso che, all'evidenza, non solo con gli atti prodotti sub (...) e (...) (nei quali manca richiamo alcuno alla terrazza sovrastante l'appartamento dei D.W.) ma neanche con l'atto di compravendita del 16-10-2013 risulta essere stata trasferita la suddetta terrazza (v. art. 2) posto che il richiamo, in tale atto, a quanto affermato nel regolamento di condominio risulta il frutto di una mera trascrizione di clausole regolamentari oggetto di separato contratto (da interpretare come riserva di proprietà) che nulla aggiunge alla già espressa volontà di compravendere altri beni. Ove anche diversamente opinando l'acquisto sarebbe comunque avvenuto a non domino (quindi inidoneo al trasferimento) posto che i danti causa dei convenuti non risultano avere acquistato la terrazza in oggetto.

Come detto la riserva di proprietà non consente al bene di entrare a far parte dei beni condominiali anche ai sensi dell'art. 1117 c.c. (Cass. 774/16 e Cass. 12572/14) atteso che la costruttrice, quale originaria unica proprietaria, ha voluto espressamente attribuirsi e cioè riservarsi in via esclusiva la proprietà (già sua) dandone così un'esclusiva ed autonoma destinazione laddove i beni comuni sono solo quelli che, oltre ad avere una particolare funzione di interesse generale, non sono stati oggetto di specifica attribuzione e residuano da quelli attribuiti in proprietà esclusiva. Né l'art. 1117 c.c. vieta che anche un bene funzionalmente comune, quale la terrazza di copertura, possa essere di proprietà esclusiva laddove vi sia titolo contrario. Anzi lo prevede espressamente. E ciò risulta riscontrato nel caso in esame.

Il lastrico/terrazza oggetto di causa non costituisce pertanto, come detto, un bene comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. ma un bene in proprietà esclusiva dell'originaria proprietaria che deve ritenersi essere rimasto nel suo patrimonio (o in quello dei soci) in assenza di prova di successive alienazioni a terzi.

Donde il rigetto del richiesto (dai convenuti) accertamento del diritto di proprietà della terrazza in capo agli stessi considerato altresì che la disposizione di cui all'art. 6 del regolamento deve essere letta nel senso che gli obblighi presuppongono l'essere dapprima proprietari di attici o di solai (emergenza non riscontrata in capo ai convenuti). Come da rigettare è ogni richiesta di parte attrice volta a conseguire la tutela di un bene che non rientra fra quelli comuni (la terrazza oggetto di causa), come quella volta a conseguire il ripristino dello stato del bene e la rimozione di mobili appartenenti ai convenuti. Mentre l'art. 6 del regolamento consente ai condomini solo il diritto di accedere alla terrazza (di proprietà esclusiva) per un uso determinato (installare e controllare antenne).

Invero il Condominio non può che fare valere diritti sui beni comuni e quindi ha legittimazione ad agire solo per il richiesto accertamento della violazione del decoro dell'edificio (art. 1102 c.c.) ma non certo per contestare l'utilizzo della terrazza da parte dei convenuti essendo, detto bene, risultato di proprietà esclusiva di soggetto terzo il quale è il solo legittimato a contestare l'utilizzo del lastrico da parte dei convenuti, utilizzo che peraltro non risulta impedito ai condomini nei limiti come consentiti dal regolamento.

peraltro non risulta impedito ai condomini nei limiti come consentiti dal regolamento.

Il Condominio attore ha avanzato, tempestivamente, solo altra domanda volta ad accertare la violazione (v. art. 1122 c.c.) del decoro dell'edificio per effetto dell'apposizione della scala che collega il terrazzo annesso all'appartamento dei convenuti alla soprastante terrazza di proprietà esclusiva di terzi.

Si osserva al riguardo che, per decoro architettonico, deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche che connotano il fabbricato e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. E l'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che modifichino l'originario aspetto soltanto di singoli elementi o punti dell'edificio tutte le volte che l'immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato (v. Cass. 17398/04).

Non occorre inoltre che il fabbricato, del quale il decoro si assuma violato, abbia un particolare pregio artistico (Cass. 27551/09) né rileva che il decoro sia stato alterato da precedenti interventi sull'immobile (Cass. 14455/09) che ben possono, ove chiesto all'A.G. e di carattere lesivo, essere ridotti in pristino senza che sia opponibile un termine di prescrizione estintiva involgendo facoltà inerenti il diritto di proprietà (che trovano il solo limite nella prescrizione acquisitiva), ma è sufficiente che vengano alterate in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria specifica identità (Cass. 1076/05 e Cass. 14455/09).

Orbene nel caso di specie, come si ricava dalle numerose fotografie in atti ed in particolare da quelle prodotte da parte convenuta e dalle altre realizzate dal ctu idonee a rappresentare l'opera oggetto di esame in quanto non contestate ed oggettivamente riproducenti i luoghi, la realizzazione di un manufatto di assai modeste dimensioni (una scala della larghezza di cm 75, pari all'apertura della ringhiera, munita di soli circa 15 scalini), inserito in prossimità di altra scala realizzata per accedere ad altro lastrico solare (v. elaborato peritale) ed in un contesto di grande variabilità di livelli e di dimensioni di parti fra loro separate anche da graticci e recinzioni simili, non appare idoneo ad alterare in senso peggiorativo le linee di uno stabile (o anche di una porzione) le cui parti sommitali interessate risultano peraltro non visibili dalla strada essendo arretrate. Parti finanche destinate, sin dall'origine, dalla società costruttrice ad usi diversi dalla semplice copertura (chè, altrimenti, non si sarebbe giustificata la riserva di proprietà) e, quindi, alla possibile alienazione ai proprietari delle unità sottostanti con le quali effettuare collegamenti.

In conclusione deve affermarsi che la scala contestata dal Condominio non viola il decoro dell'edificio.

Segue il rigetto delle domande avanzate dall'attore sia di natura personale che reale (volte a conseguire cioè la riduzione in pristino ed il risarcimento).

Alla soccombenza segue la condanna del Condominio attore alla refusione delle spese di lite alla controparte. Spese di ctu a carico dell'attore.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, nel dichiarare che la terrazza oggetto di causa appartiene a soggetto estraneo al presente giudizio, rigetta le domande avanzate dall'attore.

Condanna il Condominio di cui in epigrafe alla refusione delle spese di lite, in favore della parte convenuta, che liquida in complessivi Euro 4800,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali. Spese di ctu a carico dell'attore.

Così deciso in Roma l'11 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 12 febbraio 2020.