



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice Onorario Giuseppe Colaluce ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 32477/2017 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████),
elettivamente domiciliati in Roma alla Via ██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████
██████████ (C.F. ██████████), che li rappresenta e difende in virtù di mandato in atti

ATTORI

contro

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Roma alla via ██████████
██████████, presso lo studio dell'Avv. ██████████ (C.F. ██████████) che lo rappresenta e
difende unitamente all'Avv. ██████████ (C.F. ██████████), in virtù di mandato
depositato in atti con la comparsa di costituzione di nuovo difensore

CONVENUTO

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato il Sig. ██████████ (C.F. ██████████) e
la Sig.ra ██████████ (C.F. ██████████), proprietari dell'appartamento sito in Roma alla
Via ██████████ piano terra, interno ██████████ convenivano in giudizio il Sig. ██████████,
proprietario dell'appartamento al secondo piano interno ██████████, deducendo che il detto convenuto aveva
realizzato, sul balcone affacciante sulla rampa di accesso all'autorimessa condominiale, prima una
tettoia di superficie pari a circa mq.13,5 (m.4,5 x 3), aggettante per circa cm.30 sulla sottostante
proprietà di essi attori oltre la linea di proiezione a terra del parapetto e, successivamente, altre due
tettoie, situate ai lati di quella precedentemente posta in essere, di dimensioni pari a mq.2,25 (m.1,5 x
1,5) quella a sinistra e pari a mq.4,5 (m.1,5 x 3) quella a destra. In tal modo il convenuto aveva
realizzato un'unica tettoia di circa mq.21,00, derivante dalla copertura del suddetto balcone con
strutture fisse metalliche appoggiate sui parapetti centrali e laterali, sormontate a vista da lastre di tipo
coibentate e di materiale ondulato, chiuse parzialmente da infissi in alluminio-vetro apribili, da tralicci
in legno estensibili e da tende parasole; ciò, a parere dei due attori, aveva comportato, di fatto, un
nuovo vano nell'unità abitativa del convenuto che doveva essere rimosso perché lesivo dei loro diritti
dominicali oltre che dell'estetica unitaria dell'intero edificio condominiale. La detta sopraelevazione e
la costruzione in aderenza era peraltro stata eseguita in violazione delle norme del regolamento
condominiale e l'alterazione del decoro architettonico aveva anche comportato un deprezzamento sia



dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese. Per tali motivi così concludevano. "Voglia il Tribunale adito, contrariis reiectis: 1) accertare che le opere descritte ai punti 5, 6, 7 e 9 delle premesse dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio, realizzate dal Sig. [REDACTED] sul balcone dell'appartamento di sua proprietà sito in Roma, Via [REDACTED] interno [REDACTED] affacciantesi sulla rampa di accesso all'autorimessa condominiale, violano o comunque alterano illegittimamente, ledendolo, il decoro architettonico dell'intero stabile, deprezzano il valore dello stesso e della sottostante proprietà degli attori e, comunque, sono state realizzate in contrasto con il regolamento condominiale (art.4); 2) conseguentemente: A- condannare il Sig. [REDACTED] al risarcimento del danno arrecato al [REDACTED] ed alla [REDACTED], da attuare in forma specifica ai sensi dell'art.2058 c.c., mediante demolizione delle opere in questione, con rimessione in pristino dello stato dei luoghi mediante rimozione delle opere di cui al punto 1 che precede; B- condannare il Sig. [REDACTED] al risarcimento del danno arrecato al [REDACTED] ed [REDACTED] a causa della realizzazione delle opere di cui sopra, da attuare per equivalente e da liquidare in via equitativa, per il periodo dalla realizzazione delle opere in questione all'effettiva demolizione delle stesse; con vittoria di spese, anche forfettarie ex art.2 D.M.G. n.55/2014, e compensi di lite, I.V.A. e C.P.A. come per legge".

Si costituiva in giudizio con comparsa di risposta il Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) il quale contestava la domanda attorea eccependo l'intervenuta prescrizione decennale del diritto al risarcimento del danno e la prescrizione quinquennale dell'illecito civile; osservava che i manufatti in questione erano stati realizzati nel 2004 ed erano stati regolarizzati con titolo in sanatoria rilasciato, con efficacia *ex tunc*, nel 2016; inoltre, con determina della Regione Lazio, era anche stata accertata la compatibilità paesaggistica, per cui, a suo dire, nessun danno poteva ravvisarsi nella specie. Rilevava che le opere costituivano una mera copertura appoggiata alla balaustra, non ancorata e rimovibile, come altre già presenti sui balconi di altri condomini (tra cui anche gli attori) e contestava la violazione dell'art. 4 del regolamento di condominio (vietante le sole sopraelevazioni e non anche le costruzioni in aderenza). Per tali motivi concludeva per l'integrale rigetto delle domande attoree.

Replicavano gli attori, con la propria memoria ex art.183 comma 6 n.1 c.p.c., che trattavasi di tre tettoie (e non una), due delle quali (quelle laterali) abusive anche dal punto di vista amministrativo e non comprese nell'istanza di sanatoria presentata dal convenuto (relativa alla sola tettoia centrale). Producevano, con la seconda memoria ex art.183 comma 6 c.p.c., copia della sentenza n. [REDACTED] del TAR Lazio, che aveva respinto il ricorso del Sig. [REDACTED] avverso l'ingiunzione del Comune di Roma di demolizione delle due tettoie laterali, ed osservavano che il parere di compatibilità paesaggistica rilasciato dalla Regione Lazio era limitato alla tettoia centrale e non riguardava le dette due opere laterali, che, anzi (si diceva nella stessa determina), dovevano comunque essere rimosse. Il tutto poi, secondo gli attori, costituiva un vero e proprio nuovo vano che deturpava anche la sagoma ed i prospetti dell'edificio (ovvero gli elementi strutturanti della sua forma architettonica), per cui era ravvisabile pure il pregiudizio economicamente valutabile di cui essi chiedevano ristoro. Quanto alla eccepita prescrizione sostenevano che l'azione a tutela del decoro architettonico era imprescrittibile e poteva essere contrastata solo dalla prova dell'intervenuta usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva, il che, secondo loro, non sussisteva nel caso di specie. In via istruttoria producevano vari documenti e chiedevano ammettersi interrogatorio formale del convenuto nonchè prova per testi, oltre che consulenza tecnica volta ad accertare quanto da loro assunto.

Il convenuto, con la propria memoria ex art.183 comma 6 n.2 c.p.c., si riportava alla propria comparsa di costituzione e risposta, depositava n. 9 foto dello stato dei luoghi ed instava per l'ammissione della propria prova per testi, opponendosi alla richiesta di c.t.u. degli attori.



All'udienza del 5.4.2018 veniva disposta c.t.u. a mezzo dell'arch. [REDACTED], all'udienza del 12.7.2018 venivano formulati i quesiti volti ad accertare le asserite violazioni al decoro architettonico ed alla proprietà individuale degli attori; all'udienza del 20.6.2019 veniva ammessa prova per testi, che veniva espletata alla successiva udienza del 4.7.2019. Esaurita l'istruttoria, seguiva rinvio per la precisazione delle conclusioni con termini di legge per il deposito di conclusionali e repliche.

Le domande attoree sono parzialmente fondate e vanno accolte nei seguenti limiti.

La consulenza tecnica dell'arch. [REDACTED] ha evidenziato che *"In base alla concessione in sanatoria n. 376170 rilasciata in data 18/02/2016 dal Comune di Roma si evince che le opere oggetto della sanatoria fossero esclusivamente relative alla copertura della parte centrale del balcone, quella maggiormente sporgente dal filo del fabbricato, ad esclusione delle due parti laterali. Detta circostanza è chiaramente rappresentata anche nella planimetria catastale a corredo della sanatoria che peraltro prescrive la rimozione di tutte le chiusure laterali e frontali diversamente presenti allo stato attuale. Inoltre, allegata in atti, è presente la Determinazione Dirigenziale n. 453 del 14 marzo 2016 dove viene chiaramente indicato che: "rispetto all'elaborato grafico, allegato all'istanza di condono 504.454 del 2004, relativa ad una tettoia sul balcone di pertinenza dell'appartamento int 5, sono visibili due ulteriori estensioni a tettoie posizionate ai due lati della tettoia condonata, delle dimensioni circa mt. 3 x 1,50 e metri 1,50 x 1,50". In conclusione è possibile affermare che la tettoia relativa alla parte centrale del balcone, ovvero quella maggiormente sporgente è l'unica oggetto della richiesta di sanatoria rilasciata, e pertanto realizzata in epoca anteriore al 2004, mentre le due tettoie ad essa adiacenti sono successive a tale epoca."* Con riferimento al decoro architettonico ha accertato che: *"L'edificio è sicuramente il risultato di una progettazione unitaria e coordinata con volumi ed elementi architettonici mediamente articolati e certamente non casuali, pertanto, la modifica dell'immagine complessiva del fabbricato, attraverso l'inserimento di una porzione non coordinata, aggiunta successivamente alla sua ultimazione, determina, senza tema di smentita, l'alterazione delle caratteristiche proprie dell'edificio."* Ed ancora: *"Il corpo della tettoia è un elemento assolutamente estraneo alla composizione architettonica generale, di cui modifica integralmente la simmetria della facciata su cui insiste. Inoltre, per la tipologia di materiale utilizzato, non può in alcun modo uniformarsi alla struttura originaria risultando immediatamente alla vista come una superfetazione architettonica. Infine la stessa crea una chiara limitazione alla manutenzione della facciata. La rilevanza dell'alterazione del decoro architettonico è quella maggiore tra le opere eseguite."* Con riferimento alle strutture di supporto fisse sui parapetti ha evidenziato che: *"La presenza di tali strutture unitamente a quella delle tende e dei grigliati laterali facilita la visione d'insieme di un volume compatto in totale antitesi con il balcone confinante. Essendo tali strutture di completamento della tettoia, senza la quale la chiusura frontale non avrebbe senso, anche dette strutture risultano alterare le caratteristiche proprie dell'edificio con una rilevanza pari a quella della tettoia. Non sono state rilevate strutture assimilabili nella restante parte dell'edificio."* Infine con riferimento ai grigliati in legno ha evidenziato che: *"I grigliati in legno contribuiscono senza dubbio a snaturare le linee del prospetto originario, ma utilizzate singolarmente, ovvero non in abbinamento con tettoie o altre strutture fisse, sono gli elementi meno invasivi da poter impiegare per creare delle schermature al sole o agli agenti atmosferici. Bisogna altresì precisare che nella facciata del fabbricato sono presenti altrove dei grigliati in legno a parziale schermatura di alcuni balconi e pertanto l'alterazione del decoro architettonico è attenuato dall'utilizzo di dette strutture anche da parte di altri condomini."*

Circa la compatibilità delle opere realizzate dal convenuto con il regolamento di condominio, la consulenza tecnica dell'arch. [REDACTED] ha evidenziato un contrasto con l'art. 2 e non anche con l'art. 4. Quanto ai pretesi danni subiti dagli attori e dal condominio e la loro quantificazione economica, essa ha poi evidenziato che *"l'abitazione di parte attrice non ha subito danni direttamente riconducibili*



alla realizzazione delle opere eseguite dal convenuto, così come nel fabbricato stesso, solo qualche piccolo danno può essere stato provocato nei punti di contatto e ancoraggio delle strutture. Diversamente, un pregiudizio economicamente valutabile, è stato arrecato nella lesione del decoro architettonico e nel conseguente deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese." Concludendo che "il danno subito può essere indicato pari ad €. 22.500,00."

Da tali conclusioni si evince che le opere realizzate dal Sig. [REDACTED], descritte ai punti 5, 6, 7 e 9 delle premesse dell'atto di citazione attoreo, comportano un incremento della volumetria del suo immobile ed alterano la facciata dell'intero stabile, deprezzando il valore dello stesso (ed in parte qua anche della sottostante proprietà degli attori). Esse tuttavia non contrastano con l'invocato art.4 del regolamento condominiale, come invece pure denunciato dagli attori. Per l'effetto degli accertamenti in fatto (suffragati anche dalle fotografie e dalle altre prove documentali versate in atti dalle parti) e delle conseguenti valutazioni tecniche svolte nella relazione dell'ausiliare del Giudice, va ritenuta fondata - e dunque va accolta - la domanda di condanna del convenuto al risarcimento del danno arrecato agli attori, da attuare in forma specifica ai sensi dell'art.2058 c.c., mediante demolizione delle opere in questione, con rimessione in pristino dello stato dei luoghi; il risarcimento del danno subito dagli attori per il periodo intercorso dalla realizzazione delle opere in questione alla demolizione va tuttavia limitato al valore proporzionale della loro proprietà individuale e si stima, in via equitativa, sulla base della quantificazione globale fatta dall'ausiliare del Giudice, in € 3750,00.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie, nei limiti indicati in parte motiva, la domanda *sub A* della citazione degli attori [REDACTED] [REDACTED] i (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e per l'effetto dichiara illegittima l'iniziativa edificatoria posta in essere dal convenuto [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), condannando lo stesso convenuto alla rimozione delle strutture centrali e laterali di copertura del suo balcone affaccianti sulla rampa di accesso all'autorimessa condominiale;
- in parziale accoglimento della domanda *sub B* della citazione degli attori [REDACTED] [REDACTED] i (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), condanna il convenuto [REDACTED] i (C.F. [REDACTED]) a corrispondere a detti attori la somma di € 3750,00 a titolo di risarcimento del danno da essi subito *medio tempore* per l'illegittima iniziativa edificatoria posta in essere dal convenuto;
- condanna il convenuto [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) al pagamento delle spese processuali sostenute dagli attori [REDACTED] [REDACTED] i (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] i (C.F. [REDACTED]) per il patrocinio difensivo, che liquida in complessivi euro 5.058,46 (di cui euro 558,46 per borsuali ed euro 4.500,00 per compensi professionali), oltre al rimborso forfettario per spese generali nella misura del 15% sui detti compensi, IVA e CPA come per legge;
- pone in via definitiva a carico del convenuto [REDACTED] i ([REDACTED]) le spese di c.t.u. liquidate con decreto del 21 marzo 2019, pagate in via di anticipazione dagli attori.

Roma, 18 marzo 2020

Il G.O.T.
Giuseppe Colaluce

