

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del [REDACTED]
[REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 46384/2019 R.G. promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]
[REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED].
elettivamente domiciliato in
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO

- OGGETTO: *violazione decoro architettonico.*
- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 7/10/2020 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Oggi la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione della presente sentenza ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) — Con la citazione introduttiva del presente giudizio il [REDACTED] conveniva in giudizio il Sig. [REDACTED] quale proprietario di un immobile sito nello stesso, perchè aveva realizzato e posizionato una struttura in ferro sul lastrico solare concesso in suo uso esclusivo destinata a sostenere alcuni pannelli fotovoltaici, assumendo che struttura e pannelli erano visibili dal cortile interno che violavano il decoro architettonico e la fisionomia del Condominio, oltre a non aver ricevuto alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale; nonchè sollevando dubbi sulla sua pericolosità e sul rispetto della vigente normativa relativamente alla loro realizzazione.

Chiedeva quindi che il convenuto venisse condannato all'immediata rimozione ovvero ridimensionamento del manufatto di cui è causa ponendone i lavori necessari a suo esclusivo carico e spese.

Si costituiva in giudizio il convenuto che ha contestato le domande dell'attore e ne ha chiesto il rigetto.

Assegnati i termini ex art. 183 VI comma cpc per il deposito delle memorie e depositate le stesse, all'esito venivano rigettati le richieste istruttorie orali dedotte dalle parti e disattesa la richiesta di CTU tecnica. Ritenuta quindi la causa matura per la decisione, la stessa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e, rassegnate le stesse, all'esito veniva rinviata ai sensi dell'art. 281 sexies cpc.

Oggi è stata decisa con la presente sentenza.

2) — Preliminarmente va rilevato che l'attore, solo nella sua memoria ex art. 183 VI comma n. 2 c.p.c., ha introdotto doglianze in ordine alla realizzazione di una scala a chiocciola nella proprietà del convenuto, mai sollevate prima né in sede di mediazione né nella citazione introduttiva.

Le stesse sono quindi inammissibili perchè tardivamente proposte e di esse non si terrà conto ai fini della decisione del presente giudizio.

Nel merito, va osservato che in atti è pacifico che l'attore ha realizzato sul lastrico solare in suo uso esclusivo una struttura metallica per sostenere i pannelli

fotovoltaici ivi posizionati e che tale realizzazione è avvenuta senza alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Parte attrice ha eccepito che la detta installazione fosse visibile dal cortile interno condominiale e violasse il decoro architettonico e la fisionomia del Condominio, invocando il dettato dell'art.1102 c.c. a sostegno delle sue doglianze. ██████████

Parte convenuta ha invece contestato la esistenza della eccepita violazione ed ha invocato a sostegno della sua difesa l'art. 1122 bis cod. civ. ai fini della liceità della *"installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare"* senza necessità di autorizzazione condominiale.

Il richiamo a tale norma non coglie nel segno perchè, per quanto in atti, non risulta essere in discussione tra le parti il diritto del condomino convenuto, alla *"installazione"* di un impianto sul lastrico solare in suo uso esclusivo, bensì innanzitutto la possibile violazione del decoro architettonico e della fisionomia del Condominio in conseguenza delle modalità realizzative della installazione oggetto di giudizio.

Peraltro sul punto va anche osservato che, nel regolamento di condominio - che è ritenuto pacificamente applicabile da entrambe - le parti con la clausola E) rubricata "USO ESCLUSIVO DI ALCUNE PARTI COMUNI" è previsto che : *«Sono parti comuni destinate ad uso esclusivo: ... (omissis)..." la parte di lastrico sovrastante per le unità immobiliari site all'ultimo piano al solo scopo di installarvi pannelli fotovoltaici e/o impianti utili al godimento delle rispettive unità, immobiliari sottostanti, senza che si pregiudichi la destinazione"»*.

E dunque nello stesso non si rinviene un divieto all'installazione di pannelli fotovoltaici che i condòmini sono invece facoltativizzati a installare; mentre, invece, nella stessa norma regolamentare, di seguito ed a chiusura della stessa, si prescrive che *"Tali impianti dovranno comunque essere protetti da idonea struttura tale da non pregiudicare il decoro estetico del condominio"*.

In merito al richiamo compiuto da tale norma regolamentare al possibile pregiudizio del decoro architettonico dell'edificio che una simile installazione possa comportare viene in rilievo, nel caso in esame, quanto osservato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione (vedi da ultimo Cass. Civ., Sez. II n° 25790/2020 del 13/11/2020) in ordine al fenomeno della alterazione del decoro architettonico del fabbricato condominiale, che *"si verifica non già quando si*

mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. Neppure può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1102 c.c., al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate (Cass. Sez. 2, 16/01/2007, n. 851)".

Mentre in ordine alla necessità o meno di una autorizzazione assembleare alle modificazioni della cosa comune la giurisprudenza della Corte di Cassazione (vedi da ultimo Cass. Civ., Sez. II n° 25790/2020 del 13/11/2020; Cass. Civ., Sez. 2° n° 20712 del 4/9/2017) ha compiuto una distinzione tra fattispecie regolate dall'art.1120 e quelle regolate dall'art.1102 c.c. specificando che "l'art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. sono disposizioni non sovrapponibili, avendo presupposti ed àmbiti di operatività diversi. Le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 c.c., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. Ric.2014 n. 28467 sez. 52-ud. 11-07-2017 -5- Sez.2,19/10/2012, n. 18052). In realtà, tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione (e, pertanto, tra le sfere di operatività delle norme di cui all'art. 1102 e dell'art. 1120 c.c.) vi è una differenza che è di carattere innanzitutto soggettivo, giacchè, fermo il tratto comune dell'elemento obiettivo consistente nella trasformazione della "res" o nel mutamento della destinazione, quel che rileva nell'art. 1120 c.c. (mentre è estraneo all'art. 1102 c.c.) è l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea. Le modificazioni dell'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., non si confrontano con un interesse generale, poiché perseguono solo l'interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell'assemblea.

Ciò posto in punto di diritto deve quindi escludersi che per la mera installazione di pannelli fotovoltaici sul lastrico solare in uso esclusivo del condomino convenuto fosse necessaria una autorizzazione condominiale, ma la stessa non deve *"pregiudicare il decoro estetico del condominio"*.

A tale ultimo proposito, va ritenuto in punto di fatto che proprio le modalità di tale installazione documentate dalle foto hanno determinato una alterazione del decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Ciò perchè detta installazione, tenuto conto delle foto allegate da entrambe le parti, dei progetti e degli stessi rilievi di entrambi i tecnici di parte, ed avuto riguardo a visibilità, dimensioni, consistenza e tipologia del manufatto, quali immediatamente evincibili da tale documentazione, si riflette negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile.

Tenuto conto dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, poi, a nulla rileva che detta installazione sia visibile solo dal cortile interno condominiale; oppure che in altri punti del condominio, diversi da quella facciata condominiale, possa essersi realizzata una qualche ulteriore violazione del decoro architettonico, trattandosi di circostanze che non riguardano la facciata condominiale in esame, per quanto in atti e, comunque, che non legittimano certamente l'ulteriore aggravio del decoro dell'immobile complessivamente considerato.

Ne consegue l'accoglimento della domanda attorea ed il sig. [REDACTED] va condannato alla rimozione a sua cura e spese del manufatto in ferro che sostiene i pannelli solari realizzato dallo stesso sul lastrico solare concesso in suo uso esclusivo e sito nel [REDACTED], oggetto di causa.

- Con assorbimento di ogni altra domanda e questione sollevata in giudizio tra le parti, in applicazione del principio processuale della "ragione pia liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008).

3) - Le spese e competenze processuali e di mediazione, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico del convenuto ed a favore del Condominio attore. Le stesse, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

monocratica, ogni-altra istanza -disattesa; rigettata- o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti, come in motivazione:

- Accoglie la domanda del Condominio attore e accerta la illegittimità della installazione del manufatto in ferro che sostiene i pannelli solari realizzato dal sig. [REDACTED] lastrico solare concesso in

suo uso esclusivo e sito nel [REDACTED], oggetto di causa.

- Per l'effetto, condanna it sig. [REDACTED] alla rimozione a sua cura e spese del suddetto manufatto in ferro, oggetto di causa.

- Condanna it convenuto sig [REDACTED] a corrispondere al Condominio attore, in persona

del suo amministratore pro tempore, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €.600,00 per spese ed €.4.000,00 per compensi, oltre a spese generali in misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge. Sentenza immediatamente esecutiva come per legge e resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 9 febbraio 2021.

Il Giudice

[REDACTED]