



**In Nome del popolo Italiano**

**LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**

**Settima Sezione Civile**

composta dai magistrati:

dott. Franco Petrolati	presidente
dott.ssa Francesca Falla Trella	consigliere
dott.ssa Maria Rosaria Rizzo	consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

**sentenza**

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 7431/2014R.G.A.C., trattenuta in decisione il 10/2/2021, con termini ex articolo 190 c.p.c., a seguito di trattazione scritta, ai sensi dell'articolo 1, comma 3, lettera a), d.l. 125/2020, e vertente tra le seguenti parti

**Appellanti**

... ..  
... ..

rappresentate e difese dall'avv. ...., come da delega in atti.

**Appellati**

... ..  
... ..  
... ..  
... ..  
... ..

in qualità di condomini del condominio di Viale ... .. Ciampino rappresentate e difese dagli avv. .... e ...., come da delega in atti.

**Appellata contumace**

**Condominio Viale ... n. ... Ciampino**

**Oggetto:** demolizione opere.

**Fatto e diritto**

La controversia ha per oggetto la costruzione, in un giardino privato antistante l'appartamento di proprietà dei coniugi ...-..., realizzata, secondo il condominio in cui insiste la proprietà, senza l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, in violazione delle norme regolamentari; opere di chiusura che pregiudicherebbero l'aspetto dello stabile sia sul piano estetico che architettonico e agevolerebbero possibili intrusioni di terzi.



§ La domanda è stata accolta con sentenza del Tribunale di Latina n. 1073/2014, ordinando la rimozione della tettoia, realizzata in violazione delle regole condominiali, con ripristino dello stato dei luoghi e la condanna al pagamento delle spese processuali.

§ Gli appellanti lamentano una decisione priva di motivazione, pienamente aderente alla prospettazione della parte attrice, pur in mancanza di qualsiasi riscontro.

La censura non è centrata, perché si muove sostanzialmente solo sul piano formale.

Diversamente da quanto sostenuto con l'impugnativa, la decisione del tribunale si fonda sulla documentazione fotografica, in atti, che ha reso superflua la prova per testi, e l'esame del regolamento condominiale.

Il tribunale ha rilevato che la tettoia, realizzata in sostituzione della tenda da sole, non è stata autorizzata dall'assemblea condominiale; non è in armonia con il resto dell'edificio e può creare problemi di sicurezza, agevolando possibili intrusioni nelle abitazioni di altri condomini.

Quanto alla violazione delle norme regolamentari, la motivazione esposta è effettivamente sintetica (*“appare ictu oculi che la tettoia realizzata sia in disarmonia con il resto dell'edificio nel risulta autorizzata dall'assemblea condominiale”*), ma costituisce la sintesi di un compiuto esame della riproduzione fotografica, da cui emerge una copertura fissa, in sostituzione della precedente tenda, su cui è anche possibile arrampicarsi, per accedere agli altri piani, considerata la breve distanza dal balcone superiore (*“inoltre, è facilmente evincibile alla luce della documentazione fotografica allegata che la stessa tettoia possa creare nocumento e permettere eventuali intromissioni nelle private abitazioni di altri condomini e dunque creare problemi di sicurezza”*).

L'appellante richiama una serie di principi giurisprudenziali in materia di lesione del decoro architettonico; non considera specificamente la disciplina convenzionale regolamentare, posta a base della decisione, che può anche derogare alle norme codicistiche, e trascura del tutto l'aspetto della sicurezza.

All'articolo 5, del regolamento condominiale si legge: *“Sono vietate tutte le innovazioni che possono recare pregiudizio alla sicurezza e alla stabilità del fabbricato, ne alterino l'aspetto architettonico o rendano una parte comune inservibile.*

*Con l'approvazione dell'assemblea potranno essere apportate le innovazioni alle cose comuni che diano maggior comodità e vantaggio ai condomini”*; All'articolo 11, *“E' fatto espresso divieto a tutti i condomini di apportare innovazioni o aggiunte o nelle proprietà private quando possono turbare l'estetica e la stabilità del fabbricato.*

*L'eventuale messa in opera di tende da sole va sottoposta ad approvazione dell'assemblea che sceglierà modello e colore uguale per tutti.”*



I condomini hanno, quindi, concordato di sottoporre all'approvazione dell'assemblea la scelta di eventuali tende da sole.

Nella fattispecie, la struttura fissa, ben più invasiva, viene a sostituire la tenda ed è pacifico che è stata realizzata senza interessare l'assemblea condominiale.

La violazione, è, quindi, evidente così come i problemi di sicurezza, nemmeno contestati; né risulta un particolare degrado dell'edificio, che possa rendere meno apprezzabile l'alterazione estetica della parte di edificio interessata.

§ Per completezza, va precisato che, in appello, sono intervenuti alcuni condomini, aderendo alla linea difensiva del condominio, attore in primo grado, che non si è costituito in appello.

E' incontestata – e anche documentata - la qualità di condomini e non vi sono ragioni per escludere la legittimazione ad intervenire.

L'orientamento della giurisprudenza di legittimità è consolidata (cfr., tra le tante, Cass. n. 6856 del 1993; Cass. n. 2392 del 1994; Cass. n. 8842 del 2001; Cass. n. 12588 del 2002; Cass. n. 9206 del 2006; Cass. n. 10717 del 2011 e Cass. n. 14765 del 2012), nel senso che *“configurandosi il condominio come un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale, con la conseguenza che non sussistono impedimenti a che i singoli condomini, non solo intervengano nel giudizio in cui tale difesa sia stata assunta dall'amministratore, ma anche si avvalgano, in via autonoma, dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio rappresentato dall'amministratore, non spiegando influenza alcuna, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione di tale sentenza da parte dell'amministratore.”* Cass. civ. 2840/2103; ancora, *“Nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analoga difesa già svolta dallo stesso.”* Cassazione, sentenza a sezioni unite, n. 10934/2019.



§ Alla soccombenza segue la condanna al pagamento delle spese processuali anche per questo grado di giudizio, nonché l'obbligo ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater dpr n.115 del 2002, al pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

p.q.m.

La Corte, definitivamente pronunciando, rigetta l'appello proposto da ... .. e ... .. avverso la sentenza del tribunale di Latina n. 1073/2014, con la condanna al pagamento delle spese processuali in favore di controparte, liquidate, per questo grado di giudizio in € 3000,00 euro, oltre spese generali ed accessori di legge; spese da distrarre in favore degli avvocati ... .. e ... .., dichiaratisi antistatari. sussistono i presupposti di legge, per il pagamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Roma 3/6/2021

L'estensore

Il Presidente

