



TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **3000/2023**

tra

Parte_1

ATTORE/I

e

CP_1

CONVENUTO/I

Oggi **18 aprile 2025** chiamata la causa ad ore 9,00 innanzi al dott. Dora Sciortino, sono comparsi:

Per Parte_1 l'avv. BARONE VINCENZO e l'avv. BONUSO DARIO
(C.F._1) VIA CATANIA 25 90141 PALERMO; , oggi sostituito dall'avv. Vincenzo Barone

Per Controparte_1 l'avv. e l'avv. , oggi sostituito dall'avv.

L'avv. Barone discute come in note conclusive e chiede che la causa venga decisa.

Il G.I.

alle ore 15,30, all'esito della Camera di Consiglio, pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Dora Sciortino



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Dora Sciortino ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3000/2023** promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1* , con il patrocinio dell'avv. BARONE VINCENZO e dell'avv. BONUSO DARIO (*C.F._1*) VIA CATANIA 25 90141 PALERMO; elettivamente domiciliato in C/O AVV. D. BONUSO VIA CATANIA 25 PALERMO presso il difensore avv. BARONE VINCENZO

ATTORE/I

contro

CP_1 (C.F. *C.F._2* , con il patrocinio dell'avv. , elettivamente domiciliato in presso il difensore avv.

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note conclusive e verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 25.02.2023 il *Parte_1* con sede in Villabate, via Giovanni Falcone 12, in persona dell'amministratore pro-tempore,

citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Palermo CP_I e, premesso che il Parte_I era formato da un insieme di villette, tra cui quella di proprietà di CP_I, dedotto che il convenuto aveva installato una tenda da sole con struttura fissa e motorizzata ancorata alla pavimentazione in uno dei due spazi esterni di pertinenza della propria abitazione, che l'opera era stata realizzata in violazione del regolamento condominiale e del decoro architettonico del complesso di villette, di aver chiesto più volte al CP_I di rimuovere la tenda senza esito, rappresentava di aver promosso il procedimento di mediazione con esito negativo e chiedeva di accertare la responsabilità di CP_I per aver violato le disposizioni di cui agli artt. 1120 c.c. e 24 del regolamento condominiale, con condanna del convenuto al ripristino e/o alla modifica dello stato dei luoghi ed al risarcimento del danno patrimoniale per un importo pari ad € 1146,00, o alla diversa cifra accertata in corso di causa, con vittoria di spese del giudizio.

Nessuno si costituiva per il convenuto.

Istruita la causa a mezzo ctu ed acquisita la documentazione prodotta, questa veniva discussa e decisa ai sensi dell'art. 281 sexies cpc.

Preliminarmente va dichiarata la contumacia di CP_I, regolarmente citato e non costituitosi.

Nel merito, la domanda di parte attrice è volta ad accertare la responsabilità del convenuto per aver violato sia l'art. 1120 c.c. sia l'art. 24 del regolamento condominiale, installando una tenda da sole in uno dei due spazi esterni di pertinenza della propria abitazione.

La domanda è infondata per i motivi che seguono.

In primo luogo, va osservato che l'art. 24 del regolamento condominiale, indipendentemente dalla natura contrattuale o meno della clausola richiamata, prevede che *“possono apporsi ombrelloni o gazebo, di natura mobile e non fissa con dei colori che si intonino alla struttura ed all'ambiente paesaggistico”*, mentre l'art. 1120, ultimo comma, c.c. prescrive che sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo

condomino.

Fatte le superiori premesse, è pacifico, in quanto allegato dalla stessa parte attrice, che il convenuto ha installato la tenda nello spazio esterno di pertinenza della propria abitazione e non su uno spazio condominiale.

Infatti, il ctu ing. *Persona_1* le cui conclusioni per logicità e coerenza sono pienamente condivise da questo decidente alla luce della documentazione fotografica allegata, ha accertato che gli edifici che compongono il complesso condominiale *Parte_1* ivi compreso quello del convenuto, sono dotati di due piani fuori terra, più un piano sottotetto che ha aperture solo sui prospetti principali che, per effetto della distribuzione architettonica, si affacciano sugli spazi pertinenziali del complesso, opposti alla viabilità pubblica.

Al momento dell'accesso ai luoghi, come riportato nel verbale delle operazioni peritali e nella istanza del 18.03.2024, il ctu ha potuto rilevare che la tenda da sole oggetto del procedimento non risulta visibile dalla strada e dagli spazi di pertinenza del *Parte_1* poiché integralmente nascosta da una fitta siepe.

Ciò detto, parte attrice non ha violato l'art. 1120 c.c. che regola le innovazioni sulle parti comuni dell'edificio, proprio perché, come detto, l'installazione della tenda è avvenuta in un'area di proprietà privata e non condominiale, né l'art.1122 c.c. non richiamato da parte attrice, ma pertinente al caso in esame, il quale vieta al condomino di eseguire opere nell'unità immobiliare di sua proprietà che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità ed al decoro architettonico dell'edificio.

In proposito va ricordato che deve ritenersi del tutto legittimo che le norme del regolamento di condominio - ove di natura contrattuale, id est predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti d'acquisto dai subentrati condomini ovvero adottate con il consenso unanime di questi ultimi in sede assembleare, questione, comunque, non sollevata in questa sede - possano derogare od integrare la disciplina legale ed, in particolare, possano dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 CC, estendendo il divieto d'immutazione sino alla conservazione degli elementi attinenti alla

simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio quali risultanti nel momento della sua costruzione od esistenti in quello della manifestazione della volontà negoziale» (Cass. 6 ottobre 2009 n. 11121).

Non rileva altresì che si tratti di facciata principale o secondaria dell'edificio, in quanto nell'ambito del condominio edilizio le facciate stanno ad indicare l'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che connotano un fabbricato, imprimendogli una fisionomia autonoma e un particolare pregio estetico.

La facciata rappresenta quindi l'immagine stessa dell'edificio, la sua sagoma esterna e visibile nella quale rientrano, senza differenza, sia la parte anteriore, frontale e principale, che gli altri lati dello stabile

Nel caso di specie, il ctu non ha potuto accertare alcuna lesione del decoro architettonico, né la violazione dell'art. 24 del regolamento condominiale, proprio perché la tenda non è visibile dall'esterno e risulta nascosta da una siepe.

Non vi è, anzi, prova della realizzazione del manufatto da parte del convenuto, prima ancora della sua lesività.

E poiché il decoro architettonico, ossia il rispetto delle linee armoniche dell'edificio ed in questo caso del complesso residenziale può essere valutato dall'esterno dell'immobile, è evidente che l'ipotetica struttura che non è visibile dall'esterno non può di per sé ledere il decoro architettonico, non essendo possibile accertarne neanche l'esistenza.

La circostanza poi che il ctu abbia ritenuto che la tenda da sole esaminata nella documentazione fotografica di cui all'allegato 6 dell'atto di citazione, da cui si evince la presenza di una tettoia non oscurata dalle siepi, sia lesiva del decoro architettonico, non può essere condivisa dal decidente, in considerazione del fatto che il ctu in sede di sopralluogo non ha potuto verificare che il manufatto rappresentato nelle foto esaminate sia ancora esistente nell'immobile di parte convenuta e abbia la stessa consistenza di quella rappresentata.

Parimenti, va disattesa la domanda volta ad accertare la violazione dell'art. 24 del regolamento condominiale, proprio perché non è visibile alcuna struttura dall'esterno dell'unità immobiliare del convenuto e non vi è prova dell'esistenza di una tenda

realizzata in violazione del predetto regolamento.

Da qui il rigetto della domanda di condanna del convenuto all'eliminazione della tettoia e della conseguente domanda di risarcimento del danno.

Le spese del giudizio, in considerazione della soccombenza di parte attrice e della mancata costituzione del convenuto sono irripetibili.

Le spese della ctu, in assenza di apposita istanza non vengono liquidate.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara la contumacia di CP_I ;

rigetta le domande di parte attrice;

spese irripetibili.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura ed allegazione al verbale.

Palermo, 18 aprile 2025

Il Giudice
dott. Dora Sciortino

