



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Pesaro, nella persona del dr. Fabrizio Melucci, in funzione di

GIUDICE UNICO MONOCRATICO

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2467 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2021 posta in decisione all'udienza del 21.11.2024, promossa

DA

Parte_1 (c.f. *C.F._1*) rappresentato dagli avv.ti Francesca Fiorani e Floro Bisello presso il cui studio sito a Pesaro (PU), Via Nicola Sabbatini n. 8, ha eletto domicilio in virtù di delega posta in calce all'atto di citazione

- attore -

CONTRO

Controparte_1 (cf *C.F._2*) rappresentata e difesa dall'avv. Pia Perricci presso il cui studio sito a Vallefoglia (Pu) via Livorno 22, ha eletto domicilio in virtù di delega posta in calce alla comparsa di risposta

- convenuta -

In punto a: condominio.

Conclusioni

Per l'attore:

*“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, in caso di mancata conciliazione, accogliere la domanda e per l’effetto: - ogni contraria e diversa istanza disattesa, per tutte le motivazioni espresse in narrativa: - ordinare alla convenuta il ripristino dello status quo ante con demolizione del manufatto relativo al balcone posto al piano primo, chiuso con pannello perimetrato; - ordinare alla convenuta di eliminare in riferimento al balcone posto al piano sotto tetto, le modifiche effettuate con l’apposizione di ende e apposizione di spuntone alla ringhiera del balcone; - determinare la somma per il ristoro del pregiudizio subito dal sig. *Parte_1* a causa delle violazioni compiute dalla convenuta, anche in relazione alla*

eventuale diminuzione di valore dell'immobile; - condannare la convenuta al pagamento di spese e onorari, oltre IVA e CPA come per legge”.

Per la convenuta:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, le seguenti conclusioni: IN VIA PRINCIPALE 1. Respingere la richiesta del ricorrente di ripristino dello status quo ante con demolizione del manufatto relativo al balcone posto al piano primo, chiuso con pannello perimetrato, dal momento che la tenda viene tenuta aperta dalla CP_1 e non è assolutamente un manufatto chiuso; 2. Respingere la richiesta del ricorrente di eliminare in riferimento al balcone posto al piano sotto tetto, le modifiche effettuate con l’apposizione di ende e apposizione di spuntone alla ringhiera del balcone, dal momento che è sufficiente effettuare la modifica della gamba della tenda; 3. Respingere la richiesta di ristoro del pregiudizio subito dal ricorrente a causa delle violazioni compiute dalla convenuta, anche in relazione alla eventuale diminuzione di valore dell’immobile 4. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio”.

MOTIVAZIONE

1 - Con atto di citazione notificato il 3.11.2021 *Parte_1*, premesso d'essere proprietario di un appartamento sito in Montelabbate via Spadolini n. 57, conveniva in giudizio *Controparte_1*, proprietaria dell'appartamento soprastante, distribuito su due livelli al civico n. 59, deducendo che la stessa convenuta aveva chiuso il balcone al primo piano mediante pannello con profilo di metallo ed al piano secondo aveva installato una tenda parasole con prolungamento della ringhiera del balcone sporgente rispetto al profilo dell'edificio; che si trattava di opere illegittime perché realizzate senza permesso di costruire e tali da alterare il decoro architettonico del fabbricato, oltre ad essere causa di infiltrazioni e riduzione di aria e luce.

Tanto premesso, domandava che la convenuta fosse condannata al ripristino mediante demolizione delle opere, oltre al risarcimento del danno.

Si costituiva *Controparte_1*, la quale contestava le domande, eccependo che le strutture non erano chiuse né fisse, ma solo tende parasole non producenti alcuna infiltrazione, né aumento di volumetria, e neppure alterazione del decoro architettonico. Concludeva, pertanto, per il rigetto delle domande con il favore delle spese.

In istruttoria erano escussi alcuni testimoni e si dava corso ad una consulenza tecnica.

La causa, quindi, sulle opposte conclusioni delle parti, come in epigrafe trascritte, passava in decisione all'udienza del 21.11.2024.

2 – La realizzazione dei manufatti è fatto incontestato, e di essi è data rappresentazione fotografia e descrittiva nella consulenza tecnica.

Si tratta di tende in tessuto o in PVC retrattili e avvolgibili con strutture di supporto metalliche leggere ancorate alla costruzione con viti e bulloni di limitate dimensioni. In particolare: 1) al primo piano vi è una tenda parasole in corrispondenza dell'apertura finestrata del soggiorno, di tessuto bianco e struttura metallica retrattile vincolata alla parete perimetrale del fabbricato con estensione dalla facciata fino al parapetto in direzione obliqua; 2) sempre al primo piano, vi è una seconda tenda parasole avvolgibile in corrispondenza della loggia esterna alla camera da letto, realizzata in PVC e struttura metallica laterale vincolata con viti alla parete perimetrale del fabbricato con estensione verticale (dall'alto al basso); 3) al piano secondo è presente una pergotenda con tenda in tessuto e struttura metallica vincolata da un lato alla parete del fabbricato e dal lato opposto

alla ringhiera del parapetto mediante staffe metalliche e bulloni, con estensione obliqua che segue la pendenza della copertura ed in minima parte verticale per l'ultimo tratto in corrispondenza del parapetto.

Di tali opere parte attrice deduce la illegittimità: a) per violazione della normativa urbanistica, siccome realizzate in difetto di permesso di costruire; b) per alterazione del decorso architettonico del fabbricato; c) perché asseritamente produttive, in danno della proprietà dello stesso attore, di infiltrazioni, nonché riduzione di aria e luce.

2.1 – Il primo profilo è irrilevante ai fini della controversia.

Costituisce invero *ius receptum* nella giurisprudenza di legittimità che “*la rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati, regolati dalle disposizioni dettate dal codice civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali. Ne consegue che, ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto l'esistenza della concessione (salva la ipotesi della c.d. licenza in deroga),*

quanto il fatto di avere costruito in conformità alla concessione, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione dei diritti dei terzi di cui al codice civile ed agli strumenti urbanistici locali, così come è, del pari, irrilevante la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate” (Cass. 2021 n. 29166; conformi Cass. 2007 n. 12405; Cass. 2000 n. 6038).

Le (diffuse) considerazioni di parte attrice sulla mancanza del permesso a costruire sono, dunque, del tutto irrilevanti, da esse non potendo comunque conseguire il diritto alla rimozione delle opere.

2.2 – Quanto alla lamentata alterazione del decoro architettonico del fabbricato, è risalente l'affermazione secondo cui per «decoro architettonico del fabbricato», ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (cfr., *ex multis*, Cass. 2013 n. 18350).

Nella specie, come si trae dalle fotografie allegate alla relazione del consulente tecnico, le strutture poste dalla convenuta sui balconi di proprietà esclusiva consistono in tende retrattili e avvolgibili, e, dunque, non destinate ad essere aperte in modo permanente, né idonee a creare un incremento di volume; sono sostenute da strutture di supporto metalliche leggere appena visibili dal fronte del fabbricato; hanno tutte colore bianco compatibile, come pure rilevato dal c.t.u., con la cromia della facciata, al pari dell'intelaiatura di colore neutro; le tende sono in coerenza con le linee strutturali del fabbricato, perché non debordano dalla sagoma del fabbricato e non interrompono la continuità delle linee anche prospettiche dei balconi, seguendone il profilo lineare.

Le tende non provocano, dunque, alcun danno all'estetica ed euitmia della facciata condominiale, tenuto anche conto che in altri balconi della medesima facciata, segnatamente in quello dell'attore (v. doc. 2 attore, foto n. 2), è stata apposta – in epoca anteriore alle tende della convenuta (v. terza memoria attore; dep. *Testimone_1*) - una tenda parasole del tutto simile per aspetto e dimensioni, elemento questo di rilievo ai fini *de quibus*, atteso che, secondo i principi elaborati dalla giurisprudenza in tema di decoro architettonico dell'edificio,

è necessario condurre il relativo apprezzamento in concreto, prendendo anche in considerazione la situazione complessiva di fatto dell'edificio esistente nel momento in cui l'accertamento è compiuto (cfr. Cass. 2009 n. 4679; Cass. 2007 n. 21835).

Anche sotto il profilo in esame, i manufatti realizzati dalla convenuta non costituiscono, dunque, opere illegittime (ex art. 1122 c.c.).

2.3 – Quanto infine, alla lamentata riduzione di aria e luce, si tratta di doglianza palesemente destituita di fondamento, giacché le tende non gettano ombra, né creano riduzioni di aria sulla proprietà sottostante dell'attore, come pure su quella comune, aspetto considerato anche dal c.t.u. (*“Dal punto di vista della riduzione della luce e dell'aria, tali manufatti, considerata la flessibilità e la rimovibilità degli stessi e non costituendo ambiente chiuso ermeticamente quando serrate od estese, non vanno ad inficiare sui rapporti aero-illuminanti di cui al D.M. 05/07/1975, sia per la parte attrice che per la parte convenuta”*).

Il consulente d'ufficio ha anche rilevato che *“i manufatti oggetto di causa, considerati anche i relativi ancoraggi al fabbricato delle loro strutture leggere di supporto, non possono essere causa di infiltrazioni in danno della proprietà*

dell'attore, in quanto le stesse non vanno ad inficiare sulla possibilità pluviometrica, sulle superfici di deflusso del balcone, sull'integrità delle superfici stesse, né tanto meno sulla stratigrafia del balcone". Non vi è, in ogni caso, prova alcuna che le tende in questione siano la causa delle pregresse (e cessate) infiltrazioni nella proprietà attrice.

3 – Per quanto esposto le domande di parte attrice vanno disattese, inclusa quella di risarcimento anche in ragione della mancata prova del danno, oggetto di generica allegazione.

4 – Le spese di lite, liquidate come in dispositivo (al minimo quelle della fase decisionale stante il mancato deposito delle conclusionali), seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pesaro, definitivamente pronunciando sulla causa promossa da *Parte_1* contro *Controparte_1*, così provvede:

1) respinge le domande proposte da *Parte_1* ;

- 2) condanna *Parte_1* a rifondere a *Controparte_1* le spese di lite, che si liquidano in €.6.164,00 per compensi, oltre rimborso forfetario al 15 per cento delle spese generali, i.v.a. e c.p.a. come per legge;
- 3) pone le spese di consulenza tecnica, liquidate con decreto 20.8.2024, definitivamente a carico di *Parte_1* .

Così deciso a Pesaro il 12.5.2025.

Il giudice

dr. Fabrizio Melucci