

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MASSA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Massa, sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice D.ssa Elisa Pinna, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento iscritto al n. 205728 dell'anno 2008, pendente

TRA

Ad. Gu.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV. ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

Ro. Ro.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV. ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

An. Ma. Be.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV. ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

Te. Ca.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV. ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

An. Ni.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV. ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

Ma. Ba.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV. ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

Co. Ci.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV. ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

Ca. Ma.,

DIFENSORE: Avv. LAZZINI ROBERTO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE N. 177/F 54033
AVENZA CARRARA

Ar. De.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV.
ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

Ra. Gi.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV.
ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

Ca. De.,

DIFENSORE: Avv. ALTAVILLA GIANCARLO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIALE XX SETTEMBRE 177/F C/O AVV.
ROBERTO LAZZINI 54033 CARRARA

- PARTE ATTRICE -

CONTRO

Se. La.,

DIFENSORE: Avv. TOLINI ADOLFO

DOMICILIO ELETTO: c/o Studio legale VIA ROMA N°9 54033 CARRARA

- PARTE CONVENUTA -

Con le conclusioni così precisate:

PER TUTTE LE PARTI: come da verbale di udienza del 05/06/2018.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato Gu. Ad., Ro. Ro., An. Ma. Be., Te. Ca., An. Ni., Ma. Ba., Co. Ci., Ca. Ma., Ar. De., Ra. Gi. e Ca. De. convenivano dinanzi al Tribunale di Massa Se. La., al fine di sentir condannare il condomino convenuto a ripristinare lo stato dei luoghi, previo accertamento dell'illiceità di tutte le opere realizzate dallo stesso, se necessario anche disapplicando i titoli abilitativi rilasciati dall'Amministrazione; nonché al risarcimento del danno estetico arrecato all'immobile.

Deducevano, a sostegno della domanda, i) di essere proprietari degli appartamenti situati nel Condominio sito in Carrara, via Tacca n. 14-bis (docc. 1 a 7 attori); ii) di essere tale immobile collocato nell'area qualificata dal regolamento urbanistico come ~~R2~~ ove non è ammesso alcun intervento edilizio che comporti un aumento di superficie utile lorda; iii) di essere riportata in tutti i contratti

di compravendita delle unità immobiliari costituenti il Condominio la clausola contenente il divieto di costruire sulle terrazze e le aree scoperte; iv) di vietare il regolamento condominiale all'art. 4 lett. b) di eseguire modifiche che pregiudichino l'estetica del fabbricato; v) di avere il condomino Se. La. presentato una denuncia di inizio attività in data 14/03/2006 (con successiva variante) con la quale comunicava l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo attraverso opere interne tese ad una nuova configurazione dell'unità immobiliare di sua proprietà sita al piano attico del Condominio, senza apportare alcuna modifica ai prospetti dell'edificio.

Lamentavano, pertanto, come il La. avesse illegittimamente, arbitrariamente e senza alcuna autorizzazione realizzato le seguenti opere: a) chiusura della terrazza di sua proprietà, che costituisce il lastrico solare di parte dell'edificio, realizzando un ampliamento abusivo con conseguente creazione di due camere, un bagno, un locale di servizio, per complessivi 38 mq; b) modificazione di tutti i parapetti dell'attico; c) apertura di un'altra porta di accesso al proprio appartamento, demolendo una parete del vano scale condominiale; d) chiusura delle finestre che fornivano luce ed aria al vano scale condominiale; e) demolizione della canna fumaria condominiale, nel tratto che attraversava la di lui terrazza.

Di conseguenza, contestavano come le opere realizzate da condomino dell'ultimo piano avessero modificato l'estetica del palazzo, peggiorandola, violando così sia l'[art. 1122 c.c.](#), sia le pattuizioni contrattuali sottoscritte da tutti i proprietari al momento dell'acquisto degli appartamenti, sia il regolamento condominiale.

Radicatosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio Se. La., eccependo in via preliminare l'intervenuta prescrizione del diritto azionato da parte attrice (domanda poi non riproposta in sede di precisazione delle conclusioni, e dunque rinunciata); nel merito chiedendo il rigetto delle domande formulate da parte attrice, in quanto infondate in fatto ed in diritto; e in via riconvenzionale, domandando l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva posta già in essere dal manufatto realizzato dalla propria dante causa fin dal 1972↓ (cfr. pag. 9 comparsa) (domanda poi non riproposta in sede di precisazione delle conclusioni, e dunque rinunciata).

La causa proseguiva con la fase istruttoria, attraverso produzioni documentali, e poi completata con una C.T.U. tecnica, e successiva rinnovazione, come da ordinanza del 01/07/2016.

All'udienza del 05/06/2018 le parti precisavano le conclusioni e il giudice, a seguito di trattazione mista della causa, tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti termini ordinari per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

ART. 1120 C.C.: INNOVAZIONI ED ESTETICA DEL FABBRICATO.

Il presente giudizio ha ad oggetto il tema della lesione del decoro architettonico conseguente alla realizzazione di opere sulle parti in proprietà esclusiva.

In tema di condominio degli edifici, il decoro architettonico cui è apprestata tutela ex art. 1120, comma 2, c.c. riguarda l'estetica fornita dalle linee e dalle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio od anche di sue singole parti, ma non l'impatto dell'opera con l'ambiente circostante. (Nella specie la S.C. ha cassato la decisione della Corte d'Appello che non aveva chiarito se la rispondenza a decoro architettonico della trasformazione di un terrazzamento a gradoni, destinato a giardino, in un lastrico pavimentato fosse stata valutata con riferimento all'edificio in sé o piuttosto, con erronea motivazione, al panorama marino circostante) (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1286 del 25/01/2010 (Rv. 611161 - 01)).

Di fondamentale importanza è, dunque, il concetto di decoro architettonico.

Secondo l'orientamento consolidato della Corte di Cassazione, con esso s'intende indicare l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica; pertanto, nessuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., può essere attribuita 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. civ. Sez. II, 31-07-1987, n. 6640; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 851 del 16/01/2007 (Rv. 594579 - 01)).

Partendo da tale definizione, la Suprema Corte ha più volte precisato che l'alterazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale deve valutarsi non soltanto con riferimento all'estetica data dalle linee e delle strutture che connotano il fabbricato nel suo insieme, ma anche dalla modifica dell'originario aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano comunque suscettibile di per sé di considerazione autonoma, tale da causare significative ripercussioni pregiudizievoli nella valutazione economica delle singole unità immobiliari ([Cass. civ. 24.3.2004 n. 5899](#); Cfr. anche [Cass. civ. 19.1.2005 n. 1076](#)).

È sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14455 del 19/06/2009](#) (Rv. 608503 - 01)). In particolare, l'alterazione del decoro deve essere tale da riflettersi negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10350 del 11/05/2011](#) (Rv. 618113 - 01)). Deve poi essere economicamente apprezzabile, dovendosi l'alterazione tradurre in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo, è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere.

Ai fini della legittimità dell'innovazione, è irrilevante che l'autorità amministrativa abbia autorizzato l'opera, in quanto il rapporto tra la pubblica autorità e il condomino esecutore dell'opera non può incidere negativamente sulle posizioni soggettive degli altri condomini ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20985 del 06/10/2014](#) (Rv. 632393)).

La giurisprudenza della Suprema Corte ha anche stabilito che, poiché le norme del regolamento di condominio di natura negoziale possono derogare o comunque integrare la disciplina legale, deve ritenersi che qualora una norma del regolamento di condominio vieti le innovazioni che modifichino l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa non solo contribuisce a definire la nozione di decoro architettonico formulata dall'[art. 1120 c.c.](#), ma percepisce anche un autonomo valore (dandone una definizione più rigorosa), nel

senso che il decoro architettonico del fabbricato condominiale in questione è qualificato da elementi attinenti alla simmetria, estetica ed architettura generale impressi dal costruttore o comunque esistenti al momento dell'esecuzione della innovazione, sicché l'alterazione di esso (decoro) è ravvisabile, con conseguente operatività del divieto di cui all'[art. 1120 c.c.](#), alla menomazione anche di uno solo dei predetti elementi ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013](#); [Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8883 del 29/04/2005](#) (Rv. 582643 - 01)).

Sul versante processuale è stato poi evidenziato che, nel caso di esecuzione nei locali di proprietà individuale di opere e lavori lesivi del decoro dell'edificio condominiale o di parte di esso, ciascun condomino ha diritto di chiedere ed ottenere, in via di adempimento in forma specifica dell'obbligo di non fare ([art. 2923 c.c.](#)), la demolizione delle opere illegittimamente eseguite ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 175 del 15/01/1986](#) (Rv. 443820 - 01)). L'azione del condomino a tutela del decoro architettonico dell'edificio, estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, è imprescrittibile, in applicazione del principio per cui in facultativis non datur praescriptio. L'imprescrittibilità, tuttavia, può essere superata dalla prova della usucapione del diritto a mantenere la situazione lesiva. ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7727 del 07/06/2000](#) (Rv. 537383 - 01)).

Alla luce delle considerazioni svolte, dunque, può affermarsi che il singolo condomino, nell'eseguire opere sulle parti di sua proprietà, altera il decoro architettonico dello stabile se, tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio al momento dell'opera, altera l'estetica dell'intero fabbricato o di parti di esso e reca un pregiudizio tale da comportare un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese.

In applicazione dei suesposti principi, nella fattispecie portata all'attenzione di questo Tribunale, deve, perciò, verificarsi se le opere realizzate dal convenuto pregiudichino l'estetica del fabbricato, anche tenuto conto della definizione di decoro architettonico contenuta nel regolamento condominiale (doc. 15 attori), fornita dalle linee e dalle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio od anche di sue singole parti ma non l'impatto dell'opera con l'ambiente circostante,

ovverosia, se vengono alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità; se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle porzioni in esso comprese, tenendo conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione è stata posta in essere.

Orbene, all'esito dell'istruttoria svolta, si ritiene che le innovazioni realizzate dal convenuto condomino Se. La. non siano tali da pregiudicare il decoro architettonico, con riferimento all'art. 4 del Regolamento condominiale, il quale recita che ~~è~~ vietato ad ogni condomino di eseguire modifiche che pregiudicano l'estetica del fabbricato↓.

Il C.T.U. Arch. Mo. - con una relazione dettagliata ed approfonditamente motivata, sorretta da argomentazioni logiche convincenti, che questo Tribunale intende fare propria, non ravvisandosi motivi per discostarsene, in quanto frutto di un iter logico ineccepibile e privo di vizi, condotto in modo accurato ed in continua aderenza ai documenti agli atti ed allo stato di fatto analizzato - ha accertato che sono state eseguite, dal convenuto, nel 2006, sull'unità immobiliare di sua proprietà le seguenti opere interne: 1) realizzazione di nuova porta di ingresso dal vano scala condominiale; 2) tamponatura interna del vasistas presente sul pianerottolo condominiale; 3) ristrutturazione totale di tutti gli impianti; 4) rimodulazione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature; 5) realizzazione di nuovi pavimenti e rivestimenti; 6) rifacimento totale degli intonaci (cfr. pag. 6 C.T.U. Arch. Mo.); unitamente alle seguenti opere esterne: 7) demolizione della struttura in metallo e dei pannelli di copertura della veranda e sostituzione della stessa con una nuova struttura in acciaio per la realizzazione di due camere, un bagno ed un locale ripostiglio; 8) modifica del parapetto innalzandolo ad una quota di 110 cm dal pavimento della terrazza e rivestimento dello stesso in materiale lapideo; 9) modifica ai prospetti dell'immobile su tutti i lati; 10) modifica della canna fumaria condominiale; 11) demolizione del manto di copertura, del massetto e rifacimento degli stessi a regola d'arte; 12) rifacimento intonaci esterni; 13) rifacimento

pavimentazione terrazzi compresa nuova impermeabilizzazione degli stessi (cfr. pag. 7 C.T.U. Arch. Mo.).

Si evidenzia come tale individuazione di opere è stata accertata all'esito dell'esame degli atti della pratica di condono edilizio di **Ampliamento Attico** (docc. 2a-2b-3-4-5 convenuto), relativi ad un precedente intervento edilizio sull'unità immobiliare per cui è causa: in forza di tale documentazione, pertanto, è stata fornita la prova che quantomeno fin da quella data (indicata nell'anno 1995) tutto il manufatto in ampliamento, nelle sue attuali dimensioni volumetriche, già era chiuso. Difatti, preme osservarsi: i) che la **Scheda tecnica di istruttoria** ha per oggetto **l'ampliamento attico con destinazione d'uso abitazione, data di esecuzione 1985**; ii) che l'opera allora condonata è costituita dalla **chiusura terrazza per ampliamento attico**; iii) che gli oneri di concessione sono stati calcolati sulle **nuove volumetrie** e iv) che la relativa planimetria agli atti del Catasto fin dal 1977 la descrive come **veranda chiusa** (cfr. pag. 5 C.T.U. Arch. Mo.).

Ciò premesso, per quanto attiene alle opere interne, solo la nuova porta di ingresso (punto 1) e la tamponatura interna della finestra vasistas posta sul pianerottolo comune (punto 2) costituiscono le opere interne visibili nelle parti comuni del condominio (cfr. pag. 6 C.T.U. Arch. Mo.).

Nessuno dei due elementi è risultato alterare l'estetica del fabbricato.

In particolare, si è evidenziato che **il nuovo ingresso è stato realizzato a regola d'arte e le uniche differenze rispetto all'accesso esistente che si notano ad una valutazione minuziosa sono la diversa disposizione dei mattoncini nell'architrave e le ciambrane a vista**; ed ancora **la finestra vasistas è stata tamponata dall'interno ed installato un vetro satinato**: opera che costituisce una **modifica che non determina un cambiamento apprezzabile in termini estetici**, anzi **una più ampia finestra aperta sull'esterno, sita sul pianerottolo di accesso al vano motori ascensori garantisce adeguata illuminazione anche all'ultima parte del vano scale**.

Entrambe **le innovazioni, pur coinvolgendo il vano scale interno del fabbricato e quindi parti comuni dello stesso, risultano visibili**

solo accedendo all'ultimo piano di proprietà esclusiva del convenuto↓ (cfr. pag. 6 C.T.U. Arch. Mo.).

Ancora, per quanto riguarda le opere esterne realizzate da parte convenuta e visibili dall'esterno si osserva quanto segue.

Il convenuto, condomino dell'ultimo piano, come poc'anzi detto, ha demolito la vecchia struttura in metallo della veranda lato sud andando a realizzarne una nuova (punto 7). Tale modifica ha comportato un'incidenza sui prospetti dell'edificio condominiale, essendosi modificata l'estetica del prospetto sud creando nuovi paramenti murari e aperture finestrate, poiché la situazione preesistente presentava sul lato sud una veranda realizzata con struttura in ferro.

Tali opere sono state eseguite a regola d'arte, dal punto di vista estetico ed architettonico, ponendo attenzione per la loro integrazione architettonicamente nell'edificio, come rendono evidente alla vista la colorazione dei paramenti murari e gli infissi del medesimo colore; ed hanno ricevuto il nullaosta per la tutela dei caratteri storici, culturali e architettonici rilasciato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Carrara. Non ledono, pertanto, l'estetica del fabbricato: invero, rispetto alla situazione preesistente hanno migliorato il decoro architettonico globale del bene de quo (cfr. pagg. 8-10 C.T.U. Arch. Mo.).

È stato poi modificato il parapetto, innalzandolo di circa 15 cm rispetto a quello preesistente (punto 8). Tale modifica, difficilmente visibile, per essere l'appartamento posto al quinto piano fuori terra, è stata ben realizzata e presenta sulla sommità un rivestimento in pietra che ben si inserisce nel contesto. A livello estetico, è stato invece evidenziato in modo molto negativo il rivestimento esterno del parapetto, utilizzando una guaina verde scura: tuttavia, dal contenuto della delibera condominiale del 18/01/1986 si evince che tale elemento risulta preesistente ai lavori eseguiti da parte convenuta nel 2006. Pertanto, le opere compiute dal La. non pregiudicano l'estetica del fabbricato (cfr. pag. 10 C.T.U. Arch. Mottini).

Sono stati, poi, variati i prospetti del bene de quo andando a rimodulare in dimensione e numero le aperture presenti (punto 9). Ad

eccezione del lato sud, i restanti prospetti non sono facilmente visibili da nessuna angolazione e quindi le modifiche effettuate non interferiscono in nessun modo con l'architettura globale dell'edificio. Per quanto attiene invece al prospetto posto al lato sud, si richiama quanto evidenziato per la finestra vasistas posta sul pianerottolo comune (punto 2) (cfr. pag. 10 C.T.U. Arch. Mo.).

Ne consegue che nemmeno le modifiche ai prospetti sono tali da ledere l'estetica del fabbricato.

Infine, vi è stata la demolizione di una parte della muratura della canna fumaria (punto 10). Questa modifica non è facilmente visibile, salvo trovarsi direttamente nell'appartamento per cui è causa; in ogni caso, l'elemento architettonico è visibile dall'esterno e la sua interruzione ai fini estetici complessivi non ha particolare rilevanza (cfr. pag. 11 C.T.U. Arch. Mo.).

In conclusione, tutte le innovazioni realizzate non hanno determinato né un pregiudizio della estetica dell'intero edificio, né un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle porzioni in esso comprese. Invero, è stato riscontrato un miglioramento del decoro architettonico globale dell'edificio (cfr. pag. 12 C.T.U. Arch. Mo. e CTP di parte attrice).

In conclusione, la domanda attorea relativa alla lesione del decoro architettonico è infondata e come tale deve essere respinta.

INNOVAZIONI E PREGIUDIZIO ALLA STATICITÀ.

A questo punto, non appare superfluo evidenziare come nessuna doglianza sia stata sollevata da parte attrice, nei limiti delle preclusioni assertive, sull'asserito pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza dell'edificio condominiale arrecato dalle innovazioni realizzate dal La. nel 2006 (cfr. pag. 7 atto citazione, ove viene contestato solamente che  lavori oramai eseguiti hanno comportato modificazioni al prospetto, al decoro e all'estetica dell'edificio↓; cfr. pag. 11 atto citazione, ove si afferma che le  irregolarità riscontrate dal C.T.U. avrebbero determinato una modifica dell'esteriorità del fabbricato ed incidenti sia sulla volumetria che sul prospetto↓; cfr. pag. 13-14 laddove ribadisce che  la chiusura della tettoia, la modifica delle aperture, l'innalzamento del

parapetto della terrazza del La., la chiusura della luce del vano scale, la demolizione della canna fumaria e l'apertura di una nuova porta di ingresso dell'appartamento di controparte sul pianerottolo condominiale costituiscano interventi che vulnerano gravemente l'estetica del fabbricato, alterandone la fisionomia, causando, quindi, un danno estetico, anche ove le opere in questione risultassero (il che non è) regolarmente assentite dall'autorità competente↓).

Pertanto, la circostanza fattuale del pregiudizio della stabilità dell'edificio non era stata allegata nel termine delle preclusioni assertive, allorquando si ha la cristallizzazione del complesso dei fatti costitutivi delle domande e delle eccezioni che identificano l'oggetto del giudizio (c.d. thema decidendum).

La fase istruttoria presuppone logicamente l'esaurimento dell'attività assertiva delle parti e da ciò deriva che la successiva attività di deduzione dei mezzi di prova è profondamente condizionata dal thema decidendum posto dalle parti, assolvendo alla funzione di fornire il supporto probatorio delle domande ed eccezioni svolte e cioè la prova dei fatti allegati dalle parti a fondamento delle rispettive pretese. Il nesso logico e processuale tra attività assertiva, determinazione e cristallizzazione del thema decidendum e, dall'altro lato, attività probatoria delle parti, porta all'affermazione del fondamentale principio per il quale non è possibile provare fatti che non siano stati ritualmente e tempestivamente allegati dalle parti.

Di conseguenza, tali contestazioni, formulate tardivamente, non possono essere oggetto di decisione.

RAPPORTO DI VICINATO E ABUSIVITÀ DELLE OPERE: L'AZIONE [EX ART. 872 C.C.](#).

Parte attrice ha formulato una ulteriore domanda, da qualificarsi [ex art 872 c.c.](#), volta ad ottenere la condanna del convenuto al ripristino dello stato dei luoghi, con contestuale loro condanna al risarcimento del danno ingiustamente patito dagli stessi attori, a fronte delle opere realizzate dal condomino dell'ultimo piano, sull'appartamento di sua proprietà esclusiva.

Lamentavano, infatti, gli altri condomini attori come le opere per le quali è causa non fossero regolarmente assentite dall'autorità competente.

Tanto premesso, si ricorda che il legislatore ha previsto con l'[art. 872 c.c.](#) delle regole per la repressione degli abusi edilizi, ricordando al primo comma che la violazione della disciplina urbanistica di cui all'[art. 871 c.c.](#), comporta sanzioni amministrative contenute in leggi speciali e, al contempo, che la tutela risarcitoria è svincolata dalle conseguenze amministrative ([Cass. Sez. U, Ordinanza n. 13673 del 16/06/2014](#) (Rv. 631630)).

Secondo un'interpretazione giurisprudenziale costante, alla luce di quanto dispone la norma in esame, il proprietario vicino che abbia subito un danno a seguito di un illecito edilizio altrui ha diritto al risarcimento del danno. Una tutela più intensa come la riduzione in pristino, è accordata solo nell'ipotesi di illecito urbanistico, ossia di violazione di regole urbanistiche concernenti le distanze tra costruzioni, poiché le regole della sezione VI, cui la norma rinvia, ineriscono solo a questo aspetto dei rapporti di vicinato ([Cass. civ. Sez. II, 18-07-2013, n. 17635](#) (rv. 627242)).

Di conseguenza, in caso di violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni, è concessa l'azione risarcitoria per il danno determinatosi prima della riduzione in pristino, senza la necessità di una specifica attività probatoria, perché il danno che il proprietario subisce (danno conseguenza e non danno evento) è l'effetto (certo) dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo e quindi della limitazione del relativo godimento, che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7752 del 27/03/2013](#) (Rv. 625902)).

Nel caso in cui siano violate disposizioni non integrative delle norme sulle distanze, viceversa, mancando un asservimento di fatto del fondo contiguo, la prova del danno è richiesta ed il proprietario è tenuto a fornirne una dimostrazione precisa, sia in ordine alla sua potenziale esistenza che alla sua entità obiettiva, in termini di amenità, comodità, tranquillità ed altro ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7752 del 27/03/2013](#) (Rv. 625902)). In quest'ultimo caso, la realizzazione di opere abusive dall'impatto deturpante sull'ornato

degli immobili limitrofi costituisce un atto illecito che obbliga l'autore al risarcimento del danno nei confronti dei proprietari finitimi, laddove il danno consista nel deprezzamento degli immobili confinanti con quello su cui sono state realizzate le opere abusive o deturpanti, da liquidarsi in via equitativa ex art. 2056 c.c. tenendo conto del valore dell'appartamento danneggiato e dell'intensità del danno ricevuto; tuttavia, il diritto al risarcimento non deriva dalla sola violazione delle norme edilizie, ma richiede la prova del danno subito, essendo al riguardo necessario che chi agisca per la sua liquidazione deduca e dimostri l'esistenza e la misura del pregiudizio effettivamente realizzatosi (Cass. civ. Sez. II, 24-09-2009, n. 20608 (rv. 610079)).

Dunque, la realizzazione di opere in violazione di norme recepite dagli strumenti urbanistici locali, diverse da quelle in materia di distanze, non comportano immediato e contestuale danno per i vicini, il cui diritto al risarcimento presuppone l'accertamento di un nesso tra la violazione contestata e l'effettivo pregiudizio subito. La prova di tale pregiudizio deve essere fornita dagli interessati in modo preciso, con riferimento alla sussistenza del danno ed all'entità dello stesso (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24387 del 01/12/2010 (Rv. 615001)).

Nel caso in esame, risulta come il Comune di Carrara, previa istanza del 03/08/2007, abbia rilasciato al convenuto La., con atto del 30/05/2008 (e pertanto in data antecedente all'instaurazione del presente procedimento civile), la sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 140 L.R. Toscana 1/2005, per la ristrutturazione della veranda sulla terrazza, con modifica delle aperture esterne dell'appartamento al piano attico (cfr. TAR Toscana sent. n. 1571/2011, in motivazione, depositata in data 25/10/2011, passata in giudicato, sul ricorso in annullamento sull'assenso prestato dal Comune di Carrara all'esecuzione dei lavori di cui alle denunce di inizio di attività del 16/03/2006 e del 23/09/2006, presentato dagli odierni attori, contro il Comune di Carrara, e nei confronti di Se. La. - doc. 24 convenuto).

Pertanto, non sussiste alcun illecito edilizio per le opere per cui è causa.

In ogni caso, l'illecito edilizio rilevato non integra un caso di violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni (non rientrandosi in alcuna delle fattispecie di cui alla sezione VI del capo II del titolo II): e, di conseguenza, gli attori avrebbero dovuto dimostrare l'accertamento di un nesso tra la violazione contestata e l'effettivo pregiudizio subito, con riferimento alla sussistenza del danno ed all'entità dello stesso. Mentre, non è stato dimostrato quale pregiudizio concretamente avrebbero subito a seguito dei lavori compiuti sull'appartamento posto al piano attico del Condominio.

Tanto premesso, deve essere respinta la domanda di risarcimento del danno a seguito di un (asserito) illecito edilizio.

DIVIETO DI SUCCESSIVA E ULTERIORE EDIFICAZIONE CONTENUTO NEGLI ATTI DI ACQUISTO.

Con una ulteriore doglianza, parte attrice lamenta come le opere realizzate dal condomino La. Se. integrino una violazione del divieto, pattiziamente previsto, di realizzare ~~ogni~~ ulteriore e successiva edificazione anche in prefabbricato sopra le coperture, i lastrici solari, i cortili, e le terrazze, i balconi, le aree scoperte dell'edificio, anche se di proprietà uso o godimento assoluto↓ (cfr. ad esempio clausola riportata nel contratto di compravendita sottoscritto in data 05/04/1971 tra Paradiso S.p.A. - società costruttrice - e Fr. Iv. e Dell'Am. Ar. - quest'ultimo uno degli attori - doc 7 attori).

Orbene, le opere realizzate nel 2006 dal convenuto - come chiarito anche dal C.T.U. Arch. Mo. - rappresentano una ristrutturazione edilizia e non possono pertanto essere qualificate quale ~~ulteriore~~ e successiva edificazione↓: invero, per ~~edificare~~↓ deve necessariamente intendersi ~~costruire~~ e dunque realizzare una costruzione ulteriore e successiva. Dunque, non può dirsi violata tale clausola pattizia.

In ogni caso, tale divieto non risulta essere stato inserito nel regolamento condominiale.

Ed ancora, non è stato prodotto il contratto di compravendita in forza del quale il convenuto è divenuto proprietario dell'unità

immobiliare per cui è causa, così precludendo ogni verifica sulla sussistenza anche per parte convenuta di tale divieto.

Tanto premesso, anche tale domanda formulata dagli attori appare destituita di fondamento e dunque da respingere.

SPESE DI LITE.

Le spese processuali seguono la soccombenza e devono essere liquidate come da dispositivo, tenuto conto delle caratteristiche, dell'urgenza e del pregio dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, delle condizioni soggettive del cliente, dei risultati conseguiti, del numero e della complessità delle questioni giuridiche e di fatto trattate ([art. 1 d.m. 13 marzo 2014 n. 55](#), pubblicato sulla G.U. n. 77 del 2.4.2014, applicabile ex art. 28 alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore).

P.Q.M.

Il TRIBUNALE DI MASSA,

SEZIONE CIVILE,

in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nel giudizio civile n. 205728 dell'anno 2008, disattesa ogni ulteriore istanza, eccezione e difesa, sulla domanda proposta da Gu. Ad., Ro. Ro., An. Ma. Be., Te. Ca., An. Ni., Ma. Ba., Co. Ci., Ca. Ma., Ar. De., Ra. Gi. e Ca. De. nei confronti di La. Se., così provvede:

1. RIGETTA le domande formulate da Gu. Ad., Ro. Ro., An. Ma. Be., Te. Ca., An. Ni., Ma. Ba., Co. Ci., Ca. Ma., Ar. De., Ra. Gi. e Ca. De.;

2. CONDANNA Gu. Ad., Ro. Ro., An. Ma. Be., Te. Ca., An. Ni., Ma. Ba., Co. Ci., Ca. Ma., Ar. De., Ra. Gi. e Ca. De., in solido tra loro, a rifondere al La. Se. le spese processuali, che liquida in complessivi E 8.342,10, di cui E 1.620,00 per la fase di studio della controversia, E 1.147,00 per la fase introduttiva del giudizio, E 1.720,00 per la fase istruttoria/di trattazione, E 2.767,00 per la fase decisionale, E 1.088,10 per spese generali [ex art. 2 d.m. 55/14](#), oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge;

3. PONE le spese di entrambe le C.T.U. a carico di Gu. Ad., Ro. Ro., An. Ma. Be., Te. Ca., An. Ni., Ma. Ba., Co. Ci., Ca. Ma., Ar. De., Ra. Gi. e Ca. De., in solido tra loro

Così deciso in Massa, in data 22.10.2018

Depositata in Cancelleria il 23/10/2018