

Cassazione Civile, Sez. VI (Ord.) 30.01.2012, n. 1326: Ai fini del decoro architettonico non rileva l'apposizione di tendaggi e stracci sul terrazzo dell'edificio e rimuovibili

Dettagli

Categoria principale: [Decoro architettonico](#)

Categoria: [Casistica](#)

Scritto da [Edoardo Riccio](#)

Visite: 405

Presidente Dott. Goldoni Umberto, Relatore Dott. D'Ascola Pasquale

In tema di condominio negli edifici, non rileva, ai fini del decoro architettonico, l'apposizione di tendaggi e stracci sul terrazzo dell'edificio e rimuovibili. Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., comma 2 in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, devono essere alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Pa.Ba. intendeva trasformare una soffitta sita all'ultimo piano in locali abitabili.

Altri condomini, tra i quali P.G. vi si opponevano, non consentendo l'allaccio delle utenze di luce e gas all'immobile Pa..

Costei, dopo aver agito in via di urgenza, conveniva in giudizio il sig. P. e tale sig.ra Z., i quali in via riconvenzionale chiedevano la condanna dell'attrice alla rimozione dei manufatti illecitamente costruiti.

Venivano chiamate in causa le signore G. e R., acquirenti del locale Pa..

Il tribunale di Roma nel novembre 2002 ordinava alla Z. di consentire a G. e R. di accedere alla corte di sua proprietà per l'allaccio delle utenze e condannava entrambi i convenuti al risarcimento dei danni.

Pi. proponeva appello e la Pa. appello incidentale in ordine alla compensazione delle spese di lite.

La Corte d'appello di Roma l'11 novembre 2009 rigettava il gravame.

Pi. ha proposto ricorso per Cassazione, notificato il 22 gennaio 2010 alla Pa., la quale ha resistito con controricorso. Il giudice relatore ha avviato la causa a decisione con il rito previsto per il procedimento in camera di consiglio.

Parte ricorrente ha depositato memoria.

Il ricorso, imperniato su tre motivi, è stato ritenuto infondato dalla relazione preliminare.

Il Collegio ritiene invece che il primo motivo lamenta violazione degli artt. 112 e 132 c.p.c. per omessa pronuncia sulla domanda di danno da lesione del decoro architettonico, conseguente alla trasformazione del manufatto sito sulla terrazza condominiale in appartamento in uso residenziale, meriti accoglimento, nei limiti che si vanno a precisare.

E' vero che dalla sentenza impugnata non emerge un'esplicita decisione della Corte di appello in ordine alla domanda relativa alla violazione del decoro architettonico del fabbricato, questione oggetto di specifica conclusione contenuta in comparsa di risposta e riproposta in appello.

L'omissione di pronuncia è quindi sussistente.

Tuttavia il ricorso sul punto può essere con statuizione di merito da questa Corte sulla base degli accertamenti di fatto contenuti in sentenza.

Quest'ultima ha affermato (pag. 3) che la trasformazione dei locali Pa. è stata effettuata solo mediante opere interne, "sicchè non essendovi stata alcuna variazione nè ampliamento di volume dei locali originari non si è verificata nessuna compromissione per l'accesso al lastrico solare di proprietà condominiale".

Questa motivazione vale a escludere la lesione del decoro architettonico del fabbricato, che è logicamente incompatibile con l'insussistenza di modifiche esterne dello stabile.

Nè rileva, ai fini del decoro architettonico, l'apposizione di tendaggi e stracci sul terrazzo dell'edificio e rimuovibile. Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., comma 2 in materia di divieto di innovazioni sulle

parti comuni dell'edificio condominiale, devono essere alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità.

In relazione a questo principio pacifico, non merita di essere presa in considerazione neppure la generica affermazione della lesività dell'installazione di "servizi e impianti". Questa espressione, rimasta priva di precisazione sia in ricorso sia in memoria, è di per sé indicativa non di modifiche murarie strutturali o di alterazioni delle linee architettoniche di un edificio, ma di adeguamenti e aggiunte funzionali, che non rilevano sulla 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 identità.

Ne consegue che, sulla base degli accertamenti di fatto già esperiti in sentenza d'appello e della stesse deduzioni del ricorrente, nonché di quanto osservato dalla relazione preliminare in ordine al secondo motivo, la domanda può essere ritenuta infondata.

Il secondo motivo lamenta omessa motivazione su un fatto controverso e decisivo per la decisione; l'omissione riguarderebbe il rinvio che la Corte d'appello avrebbe fatto "agli atti di causa" per descrivere le modalità e l'entità della trasformazione del locale Pa..

La censura è inammissibile per più profili.

In primo luogo di essa non viene illustrata la rilevanza: non viene cioè spiegato quale è l'aspetto che avrebbe dovuto emergere da una più dettagliata descrizione delle opere e che non sarebbe emerso e in qual modo ciò sia stato determinante per il rigetto di una domanda del P..

In secondo luogo essa sembra evolvere nella doglianza circa la mancata ammissione di prove richieste dal ricorrente, prove indicate nel primo motivo.

Se si considerano i due capi di prova per interrogatorio formale riportati a pag. 7 del ricorso, si evince che essi si riferiscono a deposito di materiale sul terrazzo comune, all'affissione di "tendaggi e stracci" al fine di arrecare disturbo, "con danno al decoro architettonico dello stabile".

Orbene, come rilevato in precedenza, nonché in controricorso, tali comportamenti non meritano di essere considerati ai fini della lesione del decoro architettonico, cioè delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità, giacché non concernono opere edili incidenti sulla sagoma o la facciata del fabbricato, ma la posa transeunte di oggetti rimovibili, che non possono quindi pregiudicare il decoro architettonico, inteso nel preciso senso che a tale istituto conferisce il codice civile.

Il terzo motivo lamenta violazione degli artt. 1223, 1226 e 2056 c.c. e omessa motivazione.

Si riferisce alla liquidazione del danno da mancata disponibilità degli allacciamenti a causa degli impedimenti illegittimamente apposti dall'odierno ricorrente.

Questi lamenta che il ricorso alla liquidazione equitativa di Euro 6.000 sia immotivato e non giustificato.

La censura è infondata, perchè dalla sentenza emerge congrua e logica motivazione della statuizione, basata sulla disdetta di un contratto di locazione pervenuta alla resistente, proprio a causa del mancato allaccio delle utenze e nella valutazione, necessariamente approssimativa, anche se ancorabile al primo elemento indicato, della compromissione di "usufruità e godibilità dell'immobile".

In considerazione della modestia degli importi di cui si tratta, relativi al mancato godimento di un appartamento al piano attico in Roma, la motivazione offerta è da ritenere sufficiente.

In memoria si ribadisce che il criterio di liquidazione del danno non sarebbe stato esplicitato; il rilievo non è divisibile, atteso che la compensazione del mancato godimento di un bene immobile di rilievo sito nella capitale si riferisce esplicitamente ed inequivocabilmente all'utilizzazione locatizia di esso; lo si evince dal riferimento in sentenza alla fonte del danno, costituita dalla disdetta della locazione pattuita.

In relazione a ciò, la valutazione offerta dai giudici dei due gradi di merito, neppure contestata, è congrua e logica.

Discende da quanto esposto il rigetto del secondo e terzo motivo del ricorso.

L'accoglimento del primo motivo in ordine all'omissione di pronuncia, in relazione alla decisione di merito adottata, lascia ferma ogni statuizione dei giudici di appello; tuttavia giustifica la compensazione delle spese di lite.

Irrilevante è la mancata intimazione delle acquirenti dell'immobile.

P.Q.M.

La Corte rigetta il secondo e terzo motivo di ricorso.

Accoglie il primo e, decidendo nel merito, rigetta il motivo di appello relativo alla domanda riconvenzionale.

Spese compensate.