

N. Sent. Cont.

R.G. N. 41025/2010

SENT. N° 12215/12
REP. N° 9832/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico
dott. Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

Condominio **Residenza La Maggiorina** di **Via Barzin** n. **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,**
11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e **Via Bironi** n. **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 e 17** in persona del legale
rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. **David Dimato** in forza
di procura agli atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via
Beltrami n. 3

- ATTORE -

CONTRO

Mica Chiommi, rappresentata e difeso dall'avv. **Paolo Franco** in forza di procura agli
atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, **Piazza Diaz n. 7**

- CONVENUTA -

Oggetto: rimozione tettorie e decoro architettonico

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La domanda del Condominio attore avente ad oggetto la condanna della convenuta **Elisa Chionna** alla demolizione delle tetterie da quest'ultima erette in modo permanente sulla facciata dello stabile di Via **Strolli n. 14** in corrispondenza dei terrazzini di pertinenza dell'appartamento di proprietà nonché al ripristino dello stato dei luoghi è da respingere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Occorre dapprima spendere qualche parola per enucleare la nozione di decoro e di aspetto architettonico e poi vedere se in concreto i manufatti realizzati dalla convenuta **Chionna** si siano posti in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 8, lettera B, del regolamento di condominio o con il disposto di cui all'art. 1120 c.c. come prospettato dalla difesa di parte attrice.

Il decoro architettonico di un edificio, che in misura più o meno rilevante ed ampia sussiste per tutti gli edifici anche di carattere popolare e che viene menzionato nell'art. 1120, secondo comma, c.c., risulta dall'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile: esso è opera particolare di colui che ha costruito l'edificio e di colui che ha redatto il progetto, ma una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni.

Il decoro architettonico, quindi, non costituisce una qualità eventuale bensì un valore connaturale all'esistenza stessa di un edificio come tale; non si tratta di un valore assoluto, ma deve essere misurato in relazione alle caratteristiche specifiche del singolo fabbricato, il quale possiede una propria ed unica dignità estetica.

Nel Condominio il decoro architettonico costituisce poi una qualità coesenziale al contesto edilizio in cui ciascuna unità immobiliare si inserisce: la Suprema Corte di Cassazione ha identificato l'alterazione del decoro architettonico non in tutte le opere

che producono un mutamento delle originarie linee architettoniche dell'edificio, ma in quelle che si riflettono negativamente sul suo aspetto armonico (si veda la sentenza n. 14455 del 19 giugno del 2009).

Nel ricostruire il decoro architettonico proprio di ciascun edificio occorre pertanto individuare le linee dell'aspetto esteriore ed i motivi architettonici ed ornamentali che si ripetono come "note uniformi dominanti" e che, quindi, contrassegnano la "fisionomia, unitaria ed armonica" dell'intero fabbricato.

La giurisprudenza ha poi precisato che ciascun prospetto del fabbricato, in ragione delle sue caratteristiche di visibilità, può essere oggetto di autonoma considerazione, e che un'alterazione del decoro architettonico può derivare anche da una modificazione interessante, in via immediata, solo singoli elementi o singoli punti del fabbricato – quali il tetto di copertura dello stabile - ma suscettibile, tuttavia, di riflettersi negativamente sull'insieme dell'aspetto esteriore dell'edificio (si veda la sentenza della Suprema Corte n. 8731 del 3 settembre del 1998).

Una clausola generale analoga a quella prevista dall'art. 1120 cod. civ. è formulata dall'art. 1127 c.c. in tema di sopraelevazioni e si pone quale limite peculiare rispetto a quello generale esplicitato in tema di innovazioni: l'art. 1127 cod. civ., infatti, dopo aver previsto il diritto del proprietario esclusivo dell'ultimo piano o del lastrico solare a "elevare nuovi piani o nuove fabbriche" (comma 1), stabilisce che gli altri condomini possono, tuttavia, "opporsi alla sopraelevazione se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio" (comma 3).

In quest'ultimo caso, a differenza della tutela di cui all'articolo 1120 c.c. che è disposta in favore dei condomini dissenzienti a fronte di eventuale ipotetico esercizio arbitrario da parte della maggioranza, l'articolo 1127 c.c. tutela tutti i condomini nella loro totalità di fronte all'esercizio di un potere insindacabile da parte del proprietario dell'ultimo piano.

Si tratta, tuttavia, di un valore immateriale che presenta taluni connotati del tutto assimilabili a quelli del decoro architettonico: è una qualità di ogni pur modesto edificio, risultante dalla considerazione dell'intera struttura in tutte le sue

articolazioni ed incidente, altresì, sulla valutazione economica delle unità immobiliari che vi sono comprese

La giurisprudenza più risalente non coglieva, invero, una sostanziale diversità tra i due concetti di decoro ed aspetto architettonico, utilizzandoli quasi come una endiadi, mentre l'orientamento più recente si è ingegnato a valorizzare la diversità delle espressioni utilizzate, rispettivamente, dagli artt. 1120 e 1127 del codice civile.

Si è così affermato che l'"aspetto", nel senso di facies o caratteristica principale con la quale una cosa appare a chi la osservi, va inteso, se qualificato dall'aggettivo "architettonico", come caratteristica insita nello stile architettonico adottato e che l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente dell'edificio, comporta normalmente un mutamento dell'aspetto architettonico complessivo percepibile da qualsiasi osservatore; da tale nozione viene distinta quella di "decoro architettonico", da intendersi come qualità positiva dell'edificio derivante dal complesso delle caratteristiche architettoniche principali e secondarie.

La diversa ricostruzione del limite di natura estetica viene, in particolare, giustificata con l'esigenza di fronteggiare diversi tipi di modificazioni edilizie: essendo la sopraelevazione un'aggiunta quantitativa in senso verticale, l'accento viene posto sulla conservazione dello stile complessivo dell'edificio, mentre l'innovazione consiste in una trasformazione o addizione che può investire qualsiasi porzione, anche di modesta consistenza, dell'edificio ed è suscettibile di incidere non tanto sullo stile quanto su altre caratteristiche – come la simmetria o la proporzione tra le varie parti – integranti la fisionomia estetica dello stabile.

Il concetto di "decoro" sembra, quindi, profilarsi come più ampio ed articolato, rispetto a quello di "aspetto", in considerazione della maggiore varietà di collocazione e consistenza che può assumere l'innovazione rispetto alla sopraelevazione, con conseguente necessità di tener conto – per la prima ma non per la seconda – anche delle caratteristiche secondarie dell'edificio.

La dottrina ha sottolineato la maggiore rigidità del parametro costituito dall'“aspetto architettonico” rispetto a quello previsto dall'art. 1120 cod. civ.: mentre, infatti, attraverso le innovazioni il gruppo dei condomini può anche mutare l'architettura purché ne sostituisca una altrettanto decorosa, nella sopraelevazione il condomino, non potendo intervenire sull'intero fabbricato, non può mutare lo stile, costruendo per es. un piano in gotico su un edificio di stile classico o neoclassico.

Ciò premesso e passando a vagliare la fattispecie oggetto di causa, l'espletata consulenza d'ufficio a firma arch. **Paolo DelFINO** non ha ravvisato alcuna alterazione del decoro e/o dell'aspetto architettonico dello stabile condominiale ad opera delle tettoie oggetto della richiesta di rimozione con motivazioni condivisibili ed immuni da censure e da vizi logico-motivazionali cui questo Giudice aderisce: alcun contrasto si è pertanto palesato tra la realizzazione delle tettoie ad opera della convenuta **Chionni** e le disposizioni di cui all'art. 8, lettera B, del regolamento di condominio e di cui all'art. 1120 c.c. come prospettato dalla difesa di parte attrice.

In particolare il c.t.u. ha accertato:

- 1) Che i condomini hanno in precedenza realizzato sulle facciate condominiali alcuni manufatti quali ad esempio griglie antintrusione, tettoie di copertura dei balconi al piano sottotetto, macchine per l'aria condizionata, parabole per TV satellitare, tende da sole, ecc., manufatti resisi necessari nel corso del tempo;
- 2) Che le tettoie realizzate dalla convenuta **Chionni** sono state posizionate con una discreta attenzione alle forme, alle dimensioni, al materiale impiegato per la struttura e per la copertura, ed infine ai colori utilizzati: tali tettoie risultano essere in buona compagnia sol se si considera che vari condomini ne hanno posizionate altre sia sulla facciata interna che su quella esterna del stabile;
- 3) Che, avuto riguardo al contesto ambientale ove è ubicato il Condominio, la pose delle tettoie non ha deturpato l'ambiente circostante considerato il fatto che gli edifici circostanti presentano opere dello stesso tenore quali tettoie di copertura, pergolati, griglie esterne alle finestre serrande antenne paraboliche ed impianti di aria condizionata;

4) Che le tettoie erette dalla convenuta **Chionna** non hanno pregiudicato la statica dell'edificio e non hanno modificato i tratti originari del fabbricato ove sono state posizionate;

5) Che, in definitiva, le tettoie erette dalla convenuta **Chionna** non hanno alterato il decoro e/o l'aspetto architettonico dello stabile condominiale ove risultano ubicate.

Il c.t.u. arch. **Delfino** è pervenuto alle conclusioni di cui sopra non soltanto analizzando compiutamente le modalità di realizzazione delle tettoie in esame asserendone la piena compatibilità con il contesto ambientale di riferimento, ma anche operando un raffronto tra i pregressi interventi edilizi ed i manufatti realizzati nel tempo dagli altri condomini sulle facciate dell'edificio e la posa delle tettoie pervenendo alla soluzione della non disarmonicità delle stesse rispetto alle linee della facciata.

Occorre poi fugare ogni dubbio con riguardo all'eventuale incidenza delle tettorie per cui è causa sul decoro architettonico dello stabile in esame e capire se, ai fini della eventuale lesione del decoro architettonico, possano venire in rilievo o meno precedenti interventi edilizi che abbiano già influito sull'originario stato complessivo dell'immobile e/o se possano venire in rilievo anche altri fattori, quali lo stato complessivo del fabbricato od il suo eventuale apprezzamento/deprezzamento economico a seguito della realizzazione degli interventi oggetto di censura: come detto il c.t.u. ha accertato che i condomini del fabbricato ove sono posizionate le tettorie hanno nel corso del tempo effettuato delle opere simili a quelle oggetto di contestazione.

Ad una giurisprudenza più rigorosa (si veda la sentenza n. 14455 del 19 giugno del 2009 secondo la quale *“Ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ. in materia di divieto di innovazione sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma 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") che attribuisce rilevanza ai fini del giudizio sulla lesione del decoro a qualsivoglia intervento se ne contrappone una più recente (si veda la sentenza n. 1286 del 25 gennaio del 2010) che ha ripercorso l'intera materia e che ha sostenuto tra l'altro:

- 1) che il decoro architettonico, inteso quale estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia, va valutato, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma; c.c., con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità (potendo comunque anche interessare singoli punti del fabbricato purché l'immutazione di essi sia suscettibile di riflettersi sull'intero stabile) e non rispetto all'impatto con l'ambiente circostante;
- 2) che l'alterazione del decoro deve essere apprezzabile, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità dei condomini e del singolo condomino che ha agito nella sua proprietà esclusiva;
- 3) che l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro architettonico deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole 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;
- 4) che la mancanza di pregio dello stabile interessato dalle innovazioni non esclude di per sé che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro architettonico.

Questo Giudice ritiene di aderire a tale ultimo arresto giurisprudenziale che cerca di contemperare gli opposti interessi della collettività condominiale da una parte e del singolo condomino che ha realizzato l'intervento edilizio sulle parti comuni dall'altra, e che attribuisce rilevanza, al fine del giudizio di eventuale lesione del decoro architettonico, non solo all'attuale stato in cui si trova la parte comune a seguito dell'eventuale stratificarsi nel tempo dei vari interventi edilizi che l'hanno via via interessata, dovendosi dare rilievo unicamente allo stato estetico del fabbricato al

momento in cui l'innovazione viene posta in essere, ma anche all'eventuale pregiudizio economico scaturente dall'intervento edilizio di volta in volta oggetto di censura ed al conseguente deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese. Se si applicano i predetti principi al caso in esame, occorre sottolineare come la c.t.u. espletata in corso di causa ha accertato che:

- 1) le tettoie oggetto di lite sono compatibili con l'ambiente circostante e non ledono il decoro architettonico dello stabile: a tale conclusione il perito del giudice è pervenuto non soltanto analizzando compiutamente le modalità ed i materiali con cui tali tettoie sono state realizzate ma confrontando viepiù tali tettoie con quanto realizzato dai condomini in precedenza sulle facciate componenti il condominio attore;
- 2) le tettoie per cui è causa non hanno pregiudicato la statica dell'edificio e non hanno inciso sul valore economico del fabbricato operandone un complessivo deprezzamento.

Ne consegue il rigetto della domanda di parte attrice.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. rigetta le domande azionate dal Condominio **Residenza La Maggioletta** di Via **Barzini** n. **2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20** e **Birilli** n. **2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 20** attore avverso la convenuta **Lisa Chioma**;
2. condanna il Condominio **Residenza La Maggioletta** **Via Barzini** n. **2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 14, 16, 18, 20** e **Via Birilli** n. **2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 e 20** attore alla rifusione delle spese della presente lite sostenute da **Lisa Chioma**, spese che si liquidano in Euro 4.000,00 per compenso di avvocato, oltre I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 7 novembre 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI

7/11/12