

N. R.G. 495/2016



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE**

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 495/2016

Oggi **14 settembre 2021** ad ore **10:30** innanzi al dott. [REDACTED], sono comparsi: Per [REDACTED], l'avv. [REDACTED] per delega dell'avv. [REDACTED].

Per [REDACTED], presente personalmente, l'avv. [REDACTED].

Per [REDACTED], presente personalmente, l'avv. [REDACTED].

Per [REDACTED], nessuno è presente.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni. L'avv. [REDACTED] si riporta al contenuto di tutte le conclusioni e difese formulate in atti, insistendo per l'accoglimento delle stesse. L'avv. [REDACTED] si riporta al contenuto di tutte le conclusioni e difese formulate in atti, insistendo per l'accoglimento delle stesse.

Dopo breve discussione orale, il Giudice si ritira in camera di consiglio, all'esito della quale pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* come da fogli allegati.

Il Giudice
[REDACTED]

N. R.G. 495/2016

**REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI
SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, in persona del Giudice dott. [REDACTED], ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 495/2016 promossa

da

[REDACTED], C.F. [REDACTED]; rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] giusta mandato a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. [REDACTED] in [REDACTED], via [REDACTED];

ATTORE

contro

[REDACTED] C.F. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in [REDACTED] via [REDACTED];

CONVENUTO - ATTORE IN RICONVENZIONALE

e con la chiamata in causa ex art. 102 c.p.c. di

[REDACTED] C.F. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED];
rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] giusta mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in [REDACTED] via [REDACTED];

LITISCONSORTE NECESSARIO

e di

████████████████████, C.F. ████████████████████, nata a ██████████ il
██████████;

LITISCONSORTE NECESSARIO CONTUMACE

OGGETTO: altri rapporti condominiali.

CONCLUSIONI

Per ██████████:

“Piaccia all’ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis* - e respinte le domande riconvenzionali ex adverso perché infondate in fatto e in diritto - così giudicare:

nel merito: previa ogni più opportuna declaratoria, anche in ordine al regime (comunione o condominio) da applicare alla palazzina per cui è causa e all’individuazione delle parti che in ipotesi residuino in comune tra le due porzioni divise: **A)** accertare e dichiarare le violazioni di cui in premessa, 1) condannare ██████████, a) a rimuovere il tubo di derivazione dell’acqua di cui al punto 5 a della premessa; b) ad eliminare il tubo di scarico di cui al punto 5 b della premessa e/o subordinatamente al ripristino, a sue spese, del muro danneggiato dall’innesto del manufatto; c) a rimuovere il tubo dell’acqua posto sulla scala esterna di accesso alla proprietà del convenuto di cui al punto 5 c della premessa; d) a rimuovere il pluviale della copertura del cancello che carica acqua sul giardino di proprietà esclusiva dell’attore, di cui al punto 5 d della premessa; e) a provvedere, a sue spese, al rifacimento/manutenzione straordinaria della copertura del tetto, in stato di degrado e contenente eternit e/o, alternativamente, a rifondere all’attore il 50% delle spese da quest’ultimo sostenute per la realizzazione del vespaio aerato al piano terreno, che si quantificano nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria; j) a demolire la porzione di scala e di pianerottolo edificata sul giardino di proprietà esclusiva dell’attore e in posizione non antistante il nuovo cancello d’ingresso, come previsto dall’atto divisionale di cui alla narrativa; g) a riparare la porzione di muro di cinta divelta in occasione della realizzazione del nuovo cancello d’ingresso; 2) condannare il convenuto al risarcimento in favore dell’attore, dei danni di cui ci si riserva la quantificazione in separato giudizio, oltre interessi e rivalutazione monetaria; **B)** accertato e dichiarato che il giardino circostante la villetta al piano terra è di proprietà esclusiva dell’attore, dichiarare che l’attore ha diritto all’installazione di videocamere sul proprio giardino, previa ogni più opportuna declaratoria del caso e con ogni ulteriore conseguente pronuncia; C) il tutto nell’ambito della competenza del Tribunale adito;

in ogni caso: vinte le spese del presente giudizio, oltre al rimborso forfettario del 15%;

In via istruttoria: si reitera l’istanza di ammissione della prova orale in relazione ai capitoli non ammessi, riportandosi sul punto alla memoria 183, comma VI, n. 2, C.P.C.

in data 22/11/2016. Si insiste per il supplemento di perizia e la convocazione del CTU a chiarimenti riportandosi sul punto a quanto dedotto nel verbale di udienza del 2/10/2020”.

Per [REDACTED]:

“Voglia l'on. Tribunale, *contrariis reiectis*:

- 1- In via preliminare: Dichiarare improcedibile la domande attrice per le ragione detta alla prima motivazione;
- 2- Nel merito: rigettare le domande attrice perché infondate in fatto e diritto;
- 3- Con condanna alle spese di giudizio.
- 4- Ex art. 96 CPC, condannarsi la parte soccombente che ha agito in malafede per quel che concerne la presunta partecipazione alla medezione al risarcimento nella misura di legge ritenuta dal Tribunale; ed ogni caso in misura non inferiore a € 10.000,00.

Quanto alla domanda riconvenzionale:

A-Accogliersi tutte le domande con condanna alle spese”.

Per [REDACTED]:

- “1-In via preliminare: Dichiarare improcedibile la domanda attrice per le ragioni dette alla prima motivazione;
- 2- Nel merito: rigettare le domande attrici perché infondate in fatto e diritto;
- 3- Confermarsi le prove istruttorie richieste, ammesse ed espletate;
- 4- Con condanna alle spese di giudizio”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, [REDACTED] - premesso di essere esclusivo proprietario di un appartamento ubicato al piano terra di una villetta a due piani sita in [REDACTED], via [REDACTED] località [REDACTED] con area pertinenziale di proprietà esclusiva adibita a giardino, e che il fratello [REDACTED] era esclusivo proprietario dell'appartamento ubicato al primo piano del medesimo edificio - affermava che il germano:

(a) nell'estate dell'anno 2009 aveva illegittimamente collocato il tubo di derivazione dell'acqua potabile, derivante dalla rete idrica pubblica, sulla porzione di giardino di proprietà dell'attore, in violazione dell'art. 1058 C.C., in quanto avrebbe dovuto installare il tubo sulla rampa di accesso alla sua proprietà dalla via [REDACTED];

(b) nella primavera dell'anno 2009 aveva illegittimamente inserito la tubatura di scarico del lavandino, costruito sul proprio terrazzo al primo piano, in un muro interno dell'appartamento al piano terra di proprietà dell'attore, in violazione dell'art. 1058 C.C., in quanto avrebbe potuto innestare lo scarico su quello già esistente;

(c) nell'estate dell'anno 2011 aveva collocato sul muro di sostegno della rampa della scala, lato verso il giardino dell'attore e quindi sullo spazio aereo sovrastante il giardino, un tubo a vista utilizzato per innaffiare il proprio orto, con conseguente violazione dell'art. 840 C.C.;

(d) aveva collocato la parte terminale dello scarico del pluviale della tettoia di copertura del cancello di ingresso alla sua proprietà sulla proprietà dell'attore, con conseguente violazione dell'art. 908 C.C.;

(e) nella primavera dell'anno 2009, aveva costruito una nuova scala ed un nuovo cancello di ingresso per l'accesso diretto dalla via [REDACTED] invadendo la proprietà dell'attore, anziché realizzarla "di fronte alla scala di accesso", come invece previsto nell'atto di divisione;

(f) non aveva provveduto alla riparazione della porzione di muro di cinta divelta per realizzare il nuovo cancello alla sua proprietà, come invece stabilito nell'atto di divisione;

(g) non aveva provveduto alla sostituzione della copertura in eternit deteriorato del tetto ed alla relativa sistemazione, disattendendo l'impegno verbale assunto in tal senso nel corso di un incontro avvenuto presso l'immobile oggetto di causa, incontro durante il quale le parti avevano previsto che l'attore avrebbe provveduto a realizzare il vespaio aerato sottostante il suo appartamento ed il convenuto avrebbe provveduto al rifacimento della copertura del tetto soprastante il suo appartamento;

(h) aveva impedito all'attore di installare telecamere sul giardino di sua proprietà esclusiva.

In punto di diritto, precisava che le due unità immobiliari erano dotate di autonomi accessi ed impianti elettrici e del gas e che, tra esse, residuava in comune la sola soletta di separazione tra i due piani, sicché non era nella specie configurabile un condominio, essendosi invece in presenza di una comunione disciplinata dagli artt. 1100 e segg. C.C. limitata esclusivamente alla suddetta soletta divisoria; pertanto, secondo l'attore, il convenuto doveva ritenersi proprietario esclusivo del tetto e dei muri perimetrali dell'appartamento al piano terra, mentre l'attore conservava la proprietà esclusiva del sottosuolo e dei muri perimetrali dell'appartamento al primo piano.

Evocato in giudizio esclusivamente il fratello [REDACTED], rassegnava le seguenti conclusioni:

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare:

nel merito: previa ogni più opportuna declaratoria, anche in ordine al regime (comunione o condominio) da applicare nella palazzina per cui è causa e all'individuazione delle parti che in ipotesi residuino in comune tra le due porzioni divise: A) accertate e dichiarate le violazioni di cui in premessa, 1) condannare [REDACTED] a) a rimuovere il tubo di derivazione dell'acqua di cui al punto 5 a della premessa; b) ad eliminare il tubo di scarico di cui al punto 5 b della premessa e/o subordinatamente al ripristino, a sue spese, del muro danneggiato dall'innesto del manufatto; c) a rimuovere il tubo dell'acqua posto sulla scala esterna di accesso alla proprietà del convenuto di cui al punto 5 c della premessa; d) a rimuovere il pluviale della copertura del cancello che scarica acqua sul giardino di proprietà esclusiva dell'attore, di cui al punto 5 d della premessa; e) a provvedere, a sue spese, al rifacimento/manutenzione straordinaria della copertura del tetto, in stato di degrado e contenente eternit e/o, alternativamente, a rifondere all'attore il 50% delle spese da quest'ultimo sostenute per la realizzazione del vespaio aerato al

piano terreno, che si quantificano nella somma risultanda in corso di causa e di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria; f) demolire la porzione di scala e di pianerottolo edificata sul giardino di proprietà esclusiva dell'attore e in posizione non antistante il nuovo cancello d'ingresso, come previsto dall'atto divisionale di cui alla narrativa; g) a riparare la porzione del muro di cinta divelta in occasione della realizzazione del nuovo cancello d'ingresso; 2) condannare il convenuto al risarcimento in favore dell'attore, dei danni di cui si riserva la quantificazione in separato giudizio, oltre interessi e rivalutazione monetaria; B) accertato e dichiarato che il giardino circostante la villetta al piano terra è di proprietà esclusiva dell'attore, dichiarare che l'attore ha diritto all'installazione di videocamere sul proprio giardino, previa ogni più opportuna declaratoria del caso e con ogni ulteriore conseguente pronuncia; C) il tutto nell'ambito della competenza del Tribunale adito;

In ogni caso: vinte le spese del presente giudizio, oltre al rimborso forfettario del 15%".

2. [REDACTED], costituitosi tempestivamente in giudizio depositando comparsa di costituzione e risposta in data 18.07.2016, eccepiva in via preliminare l'improcedibilità delle avverse domande per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex D.Lgs. n. 28/2010.

Nel merito, si opponeva alle avverse domande, chiedendone il rigetto, con condanna dell'attore ai sensi dell'art. 96 C.P.C.

Nello specifico, rilevava che la scala di accesso all'abitazione di sua proprietà non poteva essere demolita né sostituita, in quanto opera necessaria e presente fin dal tempo della divisione, come concordato dalle parti; che il pluviale posto sopra la tettoia del cancello di ingresso scaricava l'acqua piovana verso la strada comunale; che le spese di manutenzione del tetto andavano ripartite tra tutti condomini nella quota della metà a carico di ciascuno, trattandosi di bene comune; che la servitù di acquedotto e di scolo si era costituita per destinazione del padre di famiglia, poiché non vi era altra modalità di smaltimento delle acque, essendo tutto il terreno circostante all'edificio di proprietà dell'attore in forza dell'atto di divisione; che anche le spese per intonacare il muro esterno dell'edificio andavano ripartite tra i condomini in ragione delle rispettive quote millesimali; che il pianerottolo rappresentava il raccordo con la scala e costituiva un tutt'uno con il manufatto; che il muro di cinta non era stato danneggiato e, comunque, spettava all'attore ripararlo ai sensi dell'art. 1123, comma 2, C.C., in quanto funzionale alla recinzione della sua proprietà; che le telecamere di sicurezza non potevano essere installate senza il consenso di tutti i condomini.

Spiegava, altresì, domanda riconvenzionale volta ad ottenere: (i) la demolizione di un forno-barbecue che l'attore aveva costruito senza autorizzazioni amministrative, senza l'autorizzazione dei Vigili del Fuoco ed "in violazione di ogni disposizione di legge in materia"; (ii) la rimozione della tinteggiatura impressa sulla facciata dell'edificio, poiché non concordata e lesiva del decoro architettonico. Precisava che, in merito a tale domande, era stato ritualmente esperito il procedimento di mediazione.

3. Alla prima udienza di comparizione, la parte attrice si opponeva all'eccezione di improcedibilità ed, in subordine, chiedeva la concessione del termine di legge per presentare la domanda di mediazione.

Il precedente giudice istruttore, senza pronunciarsi sulla suddetta eccezione, concedeva i chiesti termini ex art. 183, comma 6, C.P.C.

Si procedeva, quindi, alla prova testimoniale.

Seguivano alcuni rinvii per trattative di bonario componimento.

Con ordinanza del 29.03.2019, lo scrivente disponeva, ai sensi dell'art. 5 comma 1 -bis del D.Lgs. n. 28/2010, l'esperimento della procedura di mediazione in relazione alle domande proposte dall'attore, assegnando all'uopo il termine di legge per la presentazione della relativa istanza.

Espletata con esito negativo la mediazione, veniva disposta C.T.U., affidando l'incarico al geom. [REDACTED], il quale depositava l'elaborato peritale in data 16.06.2020.

4. Precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 20.11.2020, previa concessione dei termini ex art. 190 C.P.C. per il deposito delle comparse conclusionali e delle eventuali repliche.

5. Dopodiché, con ordinanza in data 09.03.2021, il G.I. disponeva ex art. 102 C.P.C. l'integrazione del contraddittorio nei confronti di [REDACTED] e di [REDACTED], mogli dell'attore e del convenuto oltre che comproprietarie pro indiviso con i rispettivi mariti delle due abitazioni che compongono il fabbricato oggetto di causa.

6. Dei due litisconsorti necessari, entrambi tempestivamente chiamati in causa, si costituiva in giudizio soltanto [REDACTED], la quale faceva proprie le deduzioni difensive del convenuto e le risultanze dell'istruttoria espletata senza la sua partecipazione, concludendo per il rigetto delle domande attoree.

7. Nella contumacia di [REDACTED], la causa veniva decisa all'udienza odierna ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c., previa assegnazione alle parti di un termine per il deposito di note difensive.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. In via preliminare, si rileva che l'eccezione di improcedibilità delle domande attoree per mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria risulta superata dall'infruttuoso svolgimento del procedimento in questione, disposto in corso di causa su ordine del giudice istruttore.

2. Giova innanzitutto premettere che dagli atti di causa è emerso che il fabbricato in oggetto, ubicato in [REDACTED] via [REDACTED], è composto da due unità immobiliari e, più precisamente, da un appartamento per civile abitazione sito al piano terra con corte annessa, identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 14, particella 282 sub 6, in comproprietà "pro indiviso" tra l'attore [REDACTED] e la di lui moglie [REDACTED], e da un appartamento per

civile abitazione sito al primo piano, identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 14, particella 282 sub 5, in comproprietà "pro indiviso" tra il convenuto [REDACTED] e la di lui moglie [REDACTED].

Si precisa che, con l'atto di divisione ereditaria e compravendita del 15.12.2008 a rogito del Notaio [REDACTED] (Rep. n. 10083 - Racc. n. 3781) (doc. 1, parte attrice), l'attore ed il convenuto hanno acquistato, rispettivamente, il subalterno 3 ed il subalterno 4 della particella 282, che hanno in seguito assunto la numerazione di subalterno 6 e di subalterno 5 in forza dell'atto di accatastamento in data 26.09.2012 (v. consulenza tecnica d'ufficio, pagg. 4 e 5).

Inoltre, dal citato atto notarile del 15.12.2008 risulta che la proprietà delle suddette unità abitative è in capo non soltanto alle odierne parti in causa ma anche alle rispettive consorti, avendo i due germani acquistato gli immobili in regime di comunione legale dei beni.

Sulla base di tali risultanze deve quindi ritenersi corretta l'integrazione del contraddittorio disposta nei confronti sia di [REDACTED] che di [REDACTED], giusta ordinanza del 09.03.2021.

2.1. In ordine alla posizione della [REDACTED] si osserva quanto appresso.

La sua chiamata in causa ex art. 102 C.P.C. trova giustificazione nel fatto che la stessa risulta comproprietaria "pro indiviso" con il convenuto [REDACTED], con cui è coniugata in regime di comunione legale dei beni, dell'unità immobiliare sita al civico n. 52/B della via [REDACTED], [REDACTED] piano, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 14 particella 282 sub 5, acquistata dal marito con il citato atto di divisione ereditaria e compravendita in data 15.12.2008.

Con le domande di cui al punto A) - 1) dell'atto di citazione, e con l'unica eccezione della domanda di cui alla lettera g) [REDACTED] ha esperito un'azione negatoria ai sensi dell'art. 949, di natura reale, diretta ad un mutamento di uno stato di fatto mediante la rimozione di opere abusivamente costruite sulla proprietà dell'attore medesimo (cfr. Cass. civ. Sez. II, 05/08/2005, n. 16495).

Invero, l'attore non si è limitato a richiedere la rimozione della situazione lesiva posta in essere dal fratello a danno della sua proprietà, ma, come emerge dal tenore delle conclusioni rassegnate nell'atto introduttivo del giudizio, ha accompagnato le domande di cui al citato punto A) da una esplicita richiesta di "*declaratoria, anche in ordine al regime (comunione o condominio) da applicare nella palazzina per cui è causa e all'individuazione delle parti che in ipotesi residuino in comune tra le due porzioni divise*" (sul punto, si veda Cass., ord. 17/01/2011, n. 884, secondo cui la domanda diretta ad ottenere la rimozione della situazione lesiva del diritto di proprietà, non accompagnata dalla contestuale richiesta di declaratoria del diritto reale, esorbita dai limiti della "*negatoria servitutis*" e può assumere la veste di azione di reintegrazione in forma specifica (art. 2058 C.C.) di natura personale se è intesa al ristabilimento di un'attività esercitata sulla base del diritto di proprietà, in quanto l'azione si fonda sul diritto di credito conseguente alla lesione del diritto reale; conf. Cass., Sez. II, 18/07/1991, n. 7984; Cass. n. 1744 del 1979; Cass., Sez. II, 09/01/2017, n. 203).

Nella specie non si controverte soltanto sulla sussistenza o meno della violazione materiale della sfera giuridica dell'attore, determinata dalla esecuzione delle opere (tubi, pluviali, scala e pianerottolo) da parte del convenuto, ma è in

discussione la natura condominiale del fabbricato.

Pertanto, le domande di cui al citato punto A) non sono qualificabili come di natura personali, tranne quella indicata alla lettera g), giacché dalle allegazioni svolte dall'attore si evince che quest'ultima si fonda, in realtà, sulla dedotta violazione di una clausola contenuta nell'atto notarile del 15.12.2008 e, dunque, su una obbligazione di fonte contrattuale lesiva del diritto di proprietà vantato dall'attore: la domanda di condanna proposta alla lettera g) si configura quindi come azione di reintegrazione in forma specifica ex art. 2058 c.c., di carattere personale.

D'altronde, è appena il caso di rilevare che, in fattispecie analoghe a quella che ci occupa, la Corte di Cassazione ha statuito che *“La domanda di rimozione di una condotta idrica, che l'attore assume essere stata abusivamente installata sul proprio fondo da parte del proprietario di un fondo vicino, anche se accompagnata da richieste risarcitorie, va qualificata actio negatoria servitutis (avente come contraddittore il proprietario del preteso fondo dominante), e non azione di risarcimento del danno mediante reintegrazione in forma specifica, in quanto — per la natura dell'opera, tale da determinare, nel suo uso normale, l'asservimento del primo fondo al secondo — la domanda deve ritenersi intesa a difendere in prospettiva la libertà del fondo dall'acquisto per usucapione della corrispondente servitù” (Cass. n. 3637/1982).*

Dalla situazione di contitolarità dell'immobile oggetto della domanda di cui all'art. 949 c.c. discende la necessità che al presente giudizio partecipino tutti i proprietari del bene interessato (tra cui - appunto - anche la ██████████), restando irrilevante il fatto che ad essere l'autore dell'opera sia soltanto uno dei comproprietari, essendo la pronuncia destinata ad incidere su situazioni necessariamente comuni (cfr. Cass., Sez. II, 15/02/1999, n. 1270; Cass., Sez. II, 13/06/1997, n. 5335).

Infatti, la giurisprudenza di legittimità ha ripetutamente precisato che *“In tema di "actio negatoria servitutis", sussiste un'ipotesi di litisconsorzio necessario allorché il fondo, nel quale sono state realizzate le opere di cui si chiedi la rimozione, appartenga a più soggetti; ne deriva, in fase di appello, la inscindibilità delle cause, ai sensi dell'art. 331 c.p.c., e, quindi, la necessità della partecipazione a tale fase di tutte le parti originarie, la quale deve essere verificata dal giudice del gravame preliminarmente ad ogni altra pronuncia, con l'emissione di un eventuale ordine d'integrazione del contraddittorio; in difetto, si determina la nullità, rilevabile di ufficio pure in sede di legittimità, dell'intero processo di secondo grado e della sentenza che lo ha concluso” (cfr., tra le tante, Cass. ordinanza n. 7040 del 12/03/2020; Cass., Sez. II, 10/05/2004, n. 8843, secondo cui “In tema di servitù prediali, ove la "actio confessoria servitutis" sia diretta anche a modificare lo stato dei luoghi mediante rimessione in pristino rispetto alle opere eseguite in violazione del diritto di servitù, la domanda deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i proprietari dei fondi ritenuti serventi”).*

Sentenza n. 619/2021 pubbl. il 14/09/2021

RG n. 495/2016

Repert. n. 771/2021 del 20/09/2021

2.2. In ordine alla posizione della [REDACTED] si osserva quanto appresso.

Come detto, quest'ultima è comproprietaria "pro indiviso" con l'attore [REDACTED], con cui è coniugata in regime di comunione legale dei beni, dell'unità immobiliare sita al civico n. 54/A della via [REDACTED], [REDACTED] terra, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 14 particella 282 sub 6 (già sub 3), acquistata dal marito con il citato atto di divisione ereditaria e compravendita in data 15.12.2008.

Pertanto, anche la [REDACTED] riveste la qualifica di litisconsorte necessaria con riferimento alla domanda di rimozione della tinteggiatura impressa sulla facciata dell'edificio, formulata dal convenuto in via riconvenzionale.

Detta domanda va infatti qualificata come di natura reale, poiché essa tende al ripristino di cose comuni, qual è il muro perimetrale in controversa, che, secondo gli accertamenti eseguiti dal C.T.U., rappresenta un muro maestro e, come tale, un bene condominiale ai sensi dell'art. 1117 C.C.

In altri termini, la domanda in esame mira ad ottenere una modificazione della cosa comune che altrimenti non potrebbe essere disposta od attuata "pro quota" in assenza di uno dei contitolari del diritto dominicale, pena la nullità della sentenza, che risulterebbe *inutiliter data*, non potendo conseguire un risultato utile se non pronunciata nei confronti di tutti i partecipanti alla comunione.

La richiesta di ripristino delle opere che pregiudicano il decoro architettonico va indirizzata nei confronti del proprietario attuale, anche se non è l'autore materiale delle opere stesse.

Pertanto, legittimati passivi in riferimento all'azione *de qua* sono tutti i proprietari delle opere asserite illegittime, quali destinatari dell'ordine di condanna, tra cui anche la Villanova.

3. In punto di qualificazione giuridica, al fabbricato per cui è causa deve essere riconosciuta natura condominiale.

Secondo la giurisprudenza, la disciplina del condominio degli edifici è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni - quali quelle elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c. - ad unità o porzioni di proprietà individuale, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso (cfr., *ex multis*, Cass., Sez. II, ordinanza 16/01/2018, n. 884).

Nel caso di specie, il C.T.U. ha rilevato che il fabbricato presenta quali parti comuni alle due unità immobiliari di proprietà delle parti:

- il tetto, posto a copertura dell'intero edificio;
- le pareti esterne alle abitazioni, che sono qualificabili alla stregua di muri maestri alla luce del costante insegnamento della Suprema Corte, in base al quale "I

muri perimetrali dell'edificio in condominio, pur non avendo funzione di muri portanti, vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 C.C., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio

stesso" (cfr. Cass., Sez. D, 10/05/2018, n. 11288; Cass., Sez. II, 02/03/2007, n. 4978; Cass., Sez. II, 11/06/1986, n. 3867).

Ne consegue l'applicabilità della disciplina prevista in materia di condominio.

4. Con riguardo alle domande svolte da [REDACTED], si osserva quanto segue.

4.1. È fondata la domanda di rimozione del tubo di derivazione dell'acqua dall'appartamento al primo piano, indicato al punto 5 a) della premessa dell'atto di citazione.

All'esito del sopralluogo, il C.T.U. ha accertato che tale tubo, a beneficio esclusivo dell'unità immobiliare di cui sono comproprietari [REDACTED] e [REDACTED], è stato realizzato all'interno del cortile di proprietà dell'attore.

L'opera risulta illegittima, non essendovi prova della valida costituzione di una servitù di acquedotto da parte del convenuto secondo una delle modalità previste dall'art. 1031 C.C.

Ad avviso del convenuto, la servitù sarebbe stata acquistata per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 C.C.).

Com'è noto, la costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia - che è fattispecie non negoziale e postula la presenza di opere visibili e permanenti destinate all'esercizio della servitù - presuppone l'originaria appartenenza di due fondi (o porzioni del medesimo fondo) ad un unico proprietario, il quale abbia posto gli stessi, l'uno rispetto all'altro, in una situazione di subordinazione idonea ad integrare il contenuto di una servitù prediale e che, al fatto della loro separazione, sia mancata una manifestazione di volontà contraria al perdurare della relazione di sottoposizione di un fondo nei confronti dell'altro (cfr., tra le tante, Cass., Sez. II, 20/07/2009, n. 16842). In altri termini, ai fini della costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia, è necessaria la sussistenza dell'opera di asservimento, visibile e permanente, nel momento dell'alienazione dei fondi da parte dell'unico originario proprietario (cfr. Cass., Sez. II, 18/01/2013, n. 1269).

Alla stregua delle richiamate coordinate giurisprudenziali, l'assunto del convenuto non può trovare accoglimento, in quanto dalle testimonianze raccolte è emerso che il tubo in controversia è stato apposto dal convenuto durante la stagione estiva dell'anno 2009 (v. deposizione del teste [REDACTED], escusso all'udienza dell'11.05.2018, nonché di [REDACTED], escussa all'udienza del 09.11.2018), cioè non da parte dell'unico originario proprietario delle due unità immobiliari, bensì dal proprietario del preteso fondo dominante successivamente alla divisione del fabbricato, avvenuta nel mese di dicembre dell'anno 2008 (cfr. Cass., Sez. II, 22/06/2007, n. 14654: *"In tema di servitù di presa d'acqua, deve ritenersi predicabile, ai sensi dell'art.1062 cod. civ., la costituzione per destinazione del padre di famiglia tutte le volte in cui l'originario unico proprietario, imprimendo una oggettiva situazione di subordinazione o di servizio tra i fondi, abbia collocato in quello servente delle tubazioni per la conduzione dell'acqua che, fuoriuscendo dai pozzi ed essendo idonee ad irrigare il fondo dominante nel quale confluiscono, siano*

non soltanto visibili, ma anche stabilmente destinate a soddisfare le esigenze idriche del secondo”).

Peraltro, la servitù non può reputarsi costituita coattivamente ai sensi dell'art. 1033 C.C.

Vero è che l'esonero dei cortili dalla servitù coattiva di acquedotto, sancita dalla norma di cui all'art. 1033 C.C., non opera in presenza di situazioni di interclusione assoluta non altrimenti eliminabile (cfr. Cass., Sez. II, 26/05/1998, n. 5223; Cass., Sez. II, 01/08/1995, n. 8426), come quella riscontrata dal C.T.U. nel caso di specie (v. risposta all'osservazione di parte attrice in riferimento al quesito 3.2. Punto b, ove il geom. ██████████ ha precisato che *“sia gli scarichi che la condotta dell'acqua devono necessariamente passare dal piano terra per giungere al piano primo altrimenti non c'è altro modo per poter collegare gli scarichi e la condotta dell'acqua, pertanto devono passare per obbligatoriamente dal cortile dell'attore”).*

Il convenuto, tuttavia, non risulta aver chiesto la costituzione di una servitù coattiva di acquedotto.

In difetto, l'opera risulta illegittima e, conseguentemente, deve essere ordinato a ██████████ ed a ██████████ di rimuovere con effetto immediato il tubo in questione dalla posizione in cui attualmente si trova e di collocarlo in un luogo diverso dalla porzione di proprietà del fratello ██████████ e di ██████████.

4.2. Va rigettata, invece, la domanda di eliminazione del tubo di scarico del lavandino posto sul terrazzo al primo piano, indicato al punto 5 b) della narrativa dell'atto di citazione, così come quella ad essa conseguente volta alla condanna del convenuto al ripristino, a sue spese, del muro danneggiato dall'innesto del manufatto.

Le domande, infatti, si fondano sul presupposto di fatto - errato - che il muro all'interno del quale il tubo è stato installato sia di proprietà esclusiva dell'attore ██████████.

Al contrario, il C.T.U. ha accertato che la linea dello scarico del lavandino è stata realizzata lungo la parte esterna del muro maestro a piano terra, di proprietà dell'attore e della di lui consorte: dunque, il tubo è stato inserito all'interno di un muro maestro, ovvero sia di una parte comune dell'edificio (v. art. 1117 C.C.).

L'accertamento della condominialità di una porzione immobiliare non comporta necessariamente anche la condanna del condomino ██████████ alla rimozione della tubazione inserita all'interno del muro maestro.

Secondo quanto previsto dall'art. 1102 C.C., infatti, in un condominio edilizio ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (cfr. Cass., Sez. II, 09/06/1975, n. 2293). Invero, i limiti posti da tale norma all'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo condòmino, se rispettati, di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità (cfr. Cass., Sez. II, 06/03/2019, n. 6458).

Ebbene, la S.C. ha precisato che la destinazione della cosa comune - che, a norma dell'art. 1102 C.C., ciascun partecipante alla comunione non può alterare, divenendo altrimenti illecito l'uso del bene - dev'essere determinata attraverso elementi economici, quali gli interessi collettivi appagabili con l'uso della cosa, elementi giuridici, quali le norme tutelanti quegli interessi ed elementi di fatto, quali le caratteristiche della cosa (cfr. Cass., Sez. II, 28/08/2020, n. 18038).

Sotto altro profilo, si è altresì chiarito che la nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 C.C., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, atteso che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica, solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (cfr. Cass., Sez. II, 28/08/2020, n. 18038; nello stesso senso, si veda Cass., Sez. II, 14/04/2015, n. 7466, secondo cui *“La nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 cod. civ., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione”*).

In definitiva, al condomino è consentito di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa, senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione, di non alterare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio e di non ledere i diritti degli altri condomini.

Nel caso di specie, l'apposizione della conduttura idrica *de qua* costituisce un uso lecito della cosa comune, posto che:

a) l'altro condomino (██████████) non ha allegato di avere intenzione di utilizzare la parete condominiale per installare una tubatura a servizio della propria abitazione, e, comunque, non risulta che una siffatta attività sarebbe impedita dall'opera realizzata dal convenuto;

b) l'opera non risulta aver compromesso la stabilità del muro maestro e, dunque, la destinazione della cosa comune utilizzata dal convenuto;

c) la tubatura risulta inserita all'interno del muro, che è completamente pitturato con la medesima tinta della restante porzione della facciata (v. risposta dal C.T.U. all'osservazione della parte attrice in riferimento al quesito 3.2. Punto b), sicché non sussiste alcuna lesione del decoro architettonico.

Le domande in esame sono pertanto prive di fondamento.

4.3. La domanda di rimozione del tubo dell'acqua posto sulla scala esterna di accesso alla proprietà del convenuto, descritto al punto 5 c) della premessa dell'atto di citazione, è parzialmente fondata.

All'esito del sopralluogo, il C.T.U. ha accertato che il tubo in controversia è stato realizzato lungo la scala che dal pianerottolo porta al piano primo ed è collegato al contatore del convenuto, ubicato sulla veranda del primo piano.

Nello specifico, il geom. ██████████ ha rilevato che: *le) Non vi è nessuna invasione di cortile dell'attore, pertanto se dovessero necessitare opere di manutenzione sulla condotta dell'acqua non si andrà ad invadere il cortile dell'attore;*

-2c) Non c'è nessun tratto di tubo che occupa una porzione di terreno dell'attore;

-3c) Il tubo dell'acqua, parte dal contatore posto al piano primo del convenuto, percorre tutto il profilo metallico inferiore della ringhiera della scala, fino a girare lungo il pianerottolo, quindi passante lungo la scala di proprietà del convenuto e non occupa spazio aereo dell'attore;

-3d) Il pluviale di scarico nella posizione in cui si trova adesso, occupa una piccolissima porzione di terreno di proprietà dell'attore, proprio quel triangolo ricavato fra la demolizione del muretto di recinzione e la muratura in mattoni realizzata dietro il pluviale" (v. risposta dal C.T.U. all'osservazione della parte attrice in riferimento al quesito 3.2. Punto c).

Ora, alla luce delle risultanze peritali, deve ritenersi che l'opera qui in contestazione sia illegittima limitatamente all'area cortilizia di proprietà dell'attore e della di lui moglie descritta dal C.T.U. al punto 3d) sopra richiamato (l'unica, cioè, interessata dal passaggio della condotta de qua), essendo detta servitù di scolo stata realizzata senza il rispetto delle modalità di costituzione previste dall'art. 1031 C.C.

Di conseguenza, va ordinato al convenuto ██████████ di rimuovere il tubo in questione dall'area di forma triangolare indicata dal C.T.U. al punto 3d) della risposta all'osservazione della parte in riferimento al quesito 3.2. Punto c) (v. pag. 24 della relazione tecnica). "

4.4. La domanda di rimozione del pluviale indicato al punto 5 d) della premessa dell'atto di citazione è destituita di fondamento.

A sostegno della domanda l'attore assume che il pluviale scarichi l'acqua all'interno del giardino di sua proprietà.

L'assunto è errato nei suoi presupposti di fatto, avendo il C.T.U. accertato che alla data del sopralluogo il pluviale in questione, realizzato per lo scarico dell'acqua piovana della pensilina a copertura del cancello d'ingresso del convenuto, scarica l'acqua lungo strada comunale, come pure si evince dalle fotografie allegate all'elaborato peritale.

S'impone, quindi, il rigetto della domanda in esame, non ricorrendo gli estremi della dedotta servitù di scolo.

4.5. L'attore ha poi chiesto la condanna del fratello ██████████ "a provvedere, a sue spese, al rifacimento/manutenzione straordinaria della copertura del tetto, in

stato di degrado e contenente eternit e/o, alternativamente, a rifondere all'attore il 50% delle spese da quest'ultimo sostenute per la realizzazione del vespaio aerato al piano terreno".

Sostiene l'attore che "subito dopo la stipula dell'atto divisionale in data 15.12.08 tra i due fratelli, nel corso di un incontro presso l'immobile per cui è causa, era intercorso un accordo verbale in base al quale [REDACTED] avrebbe provveduto a realizzare il vespaio aerato sottostante il suo appartamento, mentre [REDACTED] avrebbe provveduto al rifacimento della copertura del tetto, soprastante il suo appartamento. In tale contesto, l'attore ha pagato per intero le spese relative alla realizzazione del vespaio, come da documentazione che si produce" (v. atto di citazione, pagg. 8 e 9). Aggiunge parte attrice che, in ogni caso, quand'anche fosse accertato l'obbligo di [REDACTED] a contribuire alle spese di rifacimento del tetto, il convenuto sarebbe tenuto a rifondere al fratello la metà delle spese sostenute per la realizzazione del vespaio aerato, quantificate nella somma di Euro 15.000,00.

La domanda di condanna del convenuto ad eseguire, a sue spese, il rifacimento della copertura del tetto (che, come accertato dal C.T.U., risulta realizzato in lastre di amianto eternit) va respinta, non sussistendo a carico di [REDACTED] alcun obbligo legale o contrattuale in tal senso. Invero, le spese per le opere di manutenzione straordinaria di tale bene, annoverato dall'art. 1117 C.C. tra le cose comuni dell'edificio, devono essere ripartite tra i partecipi al condominio in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascun condomino (art. 1123 C.C.), né è stata raggiunta la prova in ordine alla fonte convenzionale dell'obbligazione suddetta, non essendo emerso dall'espletata prova testimoniale che le parti avessero concluso un accordo avente il contenuto indicato dall'odierno attore.

Stante il difetto di prova della pattuizione in virtù della quale, secondo l'attore, sarebbe sorto l'obbligo del convenuto di contribuire alla costruzione del vespaio aerato, deve essere rigettata anche la domanda alternativa di condanna di [REDACTED] al pagamento della metà delle spese per la realizzazione di tale manufatto, non essendo dimostrato che quest'ultimo abbia prestato il consenso all'esecuzione dei lavori. In ogni caso, si rileva che [REDACTED], sul quale incombeva il relativo onere probatorio in base all'ordinaria regola di cui all'art. 2697 C.C., non ha provato l'importo degli esborsi effettivamente sostenuti in occasione della realizzazione dell'opera (avvenuta nella primavera del 2009), non potendosi ritenere prova documentale idonea a tale fine il computo metrico relativo ai lavori di ristrutturazione né tantomeno i prospetti di spesa allegati all'atto di citazione (doc. 3, fascicolo attoreo).

4.6. Parimenti infondata è la domanda di demolizione della porzione di scala e di pianerottolo di accesso all'abitazione del convenuto, di cui alla lettera f) delle conclusioni formulate nell'atto di citazione.

Secondo [REDACTED], tali opere sarebbero illegittime perché le stesse sarebbero state realizzate dal convenuto sul giardino di proprietà esclusiva dell'attore ed in posizione non antistante il nuovo cancello d'ingresso, come invece

previsto dall'atto notarile del 15.12.2008, in base al quale "le parti hanno già convenuto dopo la conclusione del presente atto: a) a carico del proprietario dell'appartamento al primo piano l'apertura di un varco nel muro di recinzione della particella 282, al fine di realizzare un altro cancello, con laterali due pilastri in cemento armato, posto di fronte alla scala di accesso, cancello che consentirà a detto primo piano l'accesso diretto dalla via Calvario; b) a carico del proprietario del piano terreno il ripristino del residuo muro di recinzione dell'intera particella 282".

Entrambi i profili di doglianza risultano privi di pregio.

Invero, il C.T.U. ha accertato, da un lato, che le opere *de quibus* insistono sulla proprietà del convenuto anziché su quella dell'attore e, dall'altro lato, che i lavori edili, per il posizionamento e la dimensione degli stessi, sono stati eseguiti in conformità alle previsioni dell'atto notarile invocato dalla parte attrice.

Essendo esclusa tanto l'invasione dell'immobile di proprietà dell'attore quanto la difformità rispetto alle previsioni pattizie, la domanda non può che essere rigettata.

4.7. Merita accoglimento, nei limiti di seguito indicati, la domanda di riparazione della porzione di muro di cinta divelta in occasione della realizzazione, da parte del convenuto, del nuovo cancello d'ingresso previsto dalla clausola contenuta nell'atto notarile del 15.12.2008, richiamata al paragrafo che precede.

Il C.T.U. ha accertato che il convenuto, nell'esecuzione delle opere suddette, ha demolito una parte del muro di cinta, stimando il costo a corpo per la riparazione della recinzione mancante in muratura e l'intonaco in Euro 400,00.

Stante l'acclarata lesione del diritto di proprietà dell'attore, [REDACTED] va condannato, ai sensi dell'art. 2058 C.C., a realizzare le opere di riparazione meglio indicate dal C.T.U. a pagina 11 della relazione tecnica, onde ripristinare la porzione di muro di cinta abbattuta durante i lavori di edificazione della scala e del pianerottolo di accesso al proprio appartamento al primo piano del fabbricato.

4.8. Va accolta la domanda di accertamento del diritto dell'attore ad installare videocamere all'interno del giardino di sua esclusiva proprietà, con la precisazione che rimpianto di videosorveglianza deve essere posizionato in modo tale da riprendere unicamente le zone di cui [REDACTED] è esclusivo proprietario.

4.9. Infine, l'attore ha chiesto, ai sensi dell'art. 2043 C.C., la condanna generica del convenuto al risarcimento dei danni derivanti dai pesi (tubazioni, scala e denegata installazione delle telecamere di sicurezza) gravanti sulla propria unità immobiliare a causa del comportamento tenuto dal fratello [REDACTED], del degrado del tetto nonché del danneggiamento del muro di cinta, con espressa limitazione della stessa all'an *debeatur*".

4.9.1. La domanda è infondata e, pertanto, deve essere rigettata con riferimento alle dedotte violazioni esaminate nei superiori paragrafi 4.2., 4.4., 4.5. e 4.6., non avendo la condotta contestata al convenuto leso il diritto di proprietà dell'attore.

4.9.2. La domanda va rigettata, altresì, con riferimento alle accertate

violazioni esaminate nei superiori paragrafi 4.1. e 4.3., difettando la prova del danno patrimoniale lamentato.

A livello generale, giova rammentare che la Corte di Cassazione ha più volte sostenuto che il proprietario ha pieno diritto di usare e godere della cosa propria secondo la naturale destinazione della stessa, per cui qualsiasi intervento del vicino diretto a limitare tale uso e godimento costituisce turbativa del diritto di proprietà sul bene e legittima il proprietario a chiedere non solo la tutela in forma specifica, mediante cessazione di tale turbativa e ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, ma anche il risarcimento dei danni. Prendendo le mosse da tali premesse, la S.C. è spesso arrivata alla conclusione che il danno, in tale ipotesi, è *in re ipsa*, in quanto automatica conseguenza della limitazione del godimento e della diminuzione temporanea del valore della proprietà, senza neppure che vi sia necessità di una specifica attività probatoria, salva concreta determinazione del danno stesso in sede di liquidazione, cui eventualmente procedere anche in via equitativa. In tal senso, l'azione risarcitoria si dice volta a porre rimedio all'imposizione di una servitù di fatto, causa di un inevitabile perdita di valore del fondo che si produce per l'intero periodo di tempo anteriore all'eliminazione dell'abuso (cfr. indicativamente, di recente Cass. Sez. II, 31/08/2018, n. 21501; Cass., Sez. II, 16/12/2010, n. 25475; in epoca ben più risalente, Cass., Sez. II, 03/10/1974, n. 2576; Cass., Sez. II, 23/02/1965, n. 299; Cass., Sez. II, 21/07/1962, n. 2007).

Vanno però richiamate altre pronunce di legittimità che, parallelamente all'analogo percorso seguito per i danni non patrimoniali, negano l'astratta risarcibilità *in re ipsa* dei danni subiti dal proprietario per la perdita o la diminuzione della disponibilità del bene, affermando la necessaria correlazione della medesima risarcibilità al rapporto causale intercorrente tra "*condotta materiale*", "*evento lesivo*" e "*conseguenza dannosa*", sicché identiche risulterebbero le esigenze di prova - sia per l'an che per il quantum - del danno non patrimoniale o patrimoniale (cfr. ad esempio, Cass. Sez. 3, 25/05/2018, n. 13071; Cass. Sez. 3, 04/12/2018, n. 31233).

In realtà, come osservato di recente dalla Cassazione nella sentenza n. 21584 del 22 agosto 2019, anche allorché si confuta in giurisprudenza la configurabilità di un danno *in re ipsa* subito dal proprietario per l'indisponibilità della cosa, si riconosce comunque all'interessato la facoltà di dare prova mediante ricorso a presunzioni semplici o al fatto notorio, onerando lo stesso di indicare tutti gli elementi, le modalità e le circostanze della situazione, da cui, in presenza dei requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 C.C., possa desumersi l'esistenza e l'entità del concreto pregiudizio patrimoniale subito.

Ebbene, nel caso di specie, l'attore si è limitato a lamentare l'esistenza del peso abusivamente imposto dalla controparte sul proprio diritto dominicale, ma, al di là di ciò, non ha allegato alcuna circostanza idonea a provare, anche in via presuntiva, la sussistenza di un qualche danno patrimoniale correlato alla limitazione del godimento ed alla diminuzione temporanea del valore della proprietà, tenuto peraltro conto che nel caso concreto l'invasione del suolo

attoreo è limitata ad una ristretta area e che non risulta allegata né dimostrata l'intenzione concreta di [REDACTED] di impiegare l'immobile per finalità produttive nel periodo della sua illegittima occupazione.

4.9.3. Analogamente, è infondata la domanda relativa al danneggiamento del muro di cinta, trattata nel precedente paragrafo 4.8., non essendovi prova del danno lamentato.

4.9.4. Del pari, va respinta la domanda risarcitoria fondata sul dedotto stato di degrado del tetto, posto che, trattandosi di bene comune (art. 1117 C.C.), la responsabilità di tale condizione è imputabile anche all'inerzia dell'odierno attore, quale partecipante alla comunione.

4.9.5. La domanda di risarcimento del danno fondata sulla mancata autorizzazione rilasciata dal convenuto alla installazione delle telecamere è infondata, non avendo [REDACTED] provato che il comportamento oppositivo del fratello gli ha arrecato un quale pregiudizio, di natura patrimoniale o non patrimoniale.

5. In ordine alle domande riconvenzionali spiegate da [REDACTED], si osserva quanto segue.

5.1. Va respinta la domanda di demolizione del forno-barbecue, costruito da [REDACTED] all'interno del cortile di sua esclusiva proprietà, per mancanza di autorizzazione amministrativa e per la nocività delle immissioni di fumo emesse dal manufatto in questione.

Quanto alla lamentata assenza di autorizzazioni amministrative, si rileva che l'eventuale violazione di norme di settore, inerendo al solo rapporto pubblicistico fra la pubblica amministrazione ed il privato costruttore, non può incidere nei rapporti fra quest'ultimo e i vicini.

Né, d'altro canto, si ravvisano gli estremi della dedotta violazione dell'art. 844 C.C., giacché il convenuto, il quale — invero - si è limitato ad allegare in modo generico la pericolosità dell'opera in contestazione a causa della idoneità della stessa a provocare incendi, non ha però offerto alcuna prova del fatto che le immissioni di fumo che si propagano dal forno superano la soglia di normale tollerabilità, considerato peraltro che l'opera si trova in uno spazio aperto e che negli atti di causa non è stata neanche specificata la distanza della stessa dall'abitazione del convenuto medesimo.

5.2. È infondata, altresì, la domanda di rimozione della tinteggiatura impressa sulle pareti esterne dell'appartamento dei coniugi [REDACTED] per violazione del decoro architettonico della proprietà comune.

5.2.1. Com'è noto, la nozione di decoro architettonico, di cui all'art. 1120 c.c. opera come limite alle innovazioni.

Poiché l'art. 1122 C.C., nel vietare le innovazioni pregiudizievoli alle parti comuni dell'edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, inteso come modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che elidono o riducono in modo apprezzabile le utilità da essa detraibili, anche se di ordine edonistico od estetico, devono ritenersi vietate tutte quelle

modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato; al riguardo, il decoro è correlato non solo all'estetica - che è data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato imprimendogli una determinata armonia complessiva - ma anche all'aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano suscettibili per sé di considerazione autonoma (cfr. Cass., Sez. II, 19/01/2005, n. 1076).

La S.C. ha chiarito che costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio (cfr. Cass., Sez. II, ord. 11/09/2020, n. 18928; Cass., Sez. II, 11/05/2011, n. 10350).

Invero, secondo la risalente e consolidata definizione fornita in giurisprudenza, 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. Cass., Sez. II, 14/12/2005, n. 27551; Cass., Sez. II, 08/06/1995, n. 6496; Cass., Sez. II, 23/10/1993, n. 10513; Cass., Sez. II, 07/03/1988, n. 2313; Cass., Sez. II, 13/04/1981, n. 2189). L'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che immutino l'originario aspetto anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato tutte le volte che la immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile. L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini o meno l'alterazione del decoro di un determinato fabbricato è demandata al giudice di merito il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se congruamente motivato (cfr. Cass., Sez. II, 03/09/1998, n. 8731; Cass., Sez. II, 06/10/1999, n. 11121).

Pertanto, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ. in materia di divieto di innovazioni 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 (cfr. Cass., Sez. II, 19/06/2009, n. 14455).

In argomento, la giurisprudenza ha poi chiarito che la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, secondo comma, cod. civ. - è stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della consequenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare, caso per caso, criteri di

maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenersi insito (cfr. Cass., Sez. II, 27/10/2003, n. 16098; Cass., Sez. II, 15/04/2002, n. 5417).

5.2.2. Nella specie, la facciata del fabbricato condominiale risulta completamente pitturata in colore rosa al piano terra (di proprietà di [REDACTED] e della moglie) e priva di tinteggiatura al primo piano (di proprietà di [REDACTED] e della moglie).

Orbene, ritiene questo giudicante che le modifiche compiute dal condomino [REDACTED], costituite dalla tinteggiatura del muro perimetrale della propria unità abitativa, non abbiano danneggiato il decoro dell'edificio.

E ben vero che l'innovazione, dal punto di vista cromatico, è particolarmente visibile: il colore rosa sbiadito del primo piano, infatti, contrasta con le restanti superfici non tinteggiate.

Tuttavia, a fronte del preesistente stato di totale assenza di pittura in cui si trovava la porzione di facciata corrispondente all'abitazione dell'attore e si trova tuttora quella del convenuto, deve ritenersi che l'innovazione realizzata da [REDACTED] abbia un impatto migliorativo dell'aspetto estetico del fabbricato che, lungi dal comportare un deprezzamento dell'unità immobiliare di proprietà del convenuto e, dunque, un pregiudizio economico per quest'ultimo, ne accresce, al contrario, il valore di mercato.

In definitiva, la domanda *de qua* deve essere rigettata, considerato che la tinteggiatura di parte della facciata con il colore rosa, rispetto alla precedente condizione del muro dovuto all'assenza di colorazione, non ha compromesso l'aspetto esteriore del fabbricato alternandone il decoro architettonico.

6. Le istanze istruttorie (ammissione dei capitoli di prova per testi non ammessi; supplemento di C.T.U. ovvero convocazione a chiarimenti dell'ausiliario) reiterate dalla [REDACTED] vanno rigettate, considerato che la prova testimoniale è stata ammessa ed espletata in riferimento all'intero capitolato di articolato dall'attore e che l'elaborato peritale risulta completo ed esaustivo sotto tutti gli aspetti di fatto rilevanti ai fini della definizione della controversia, come si è dato conto nei paragrafi che precedono.

7. Va *de plano* rigettata la domanda di condanna dell'attore ex art. 96 C.P.C. per difetto del requisito oggettivo della soccombenza, essendo quest'ultimo risultato parzialmente vittorioso in relazione ad alcune delle domande proposte.

8. In ragione della reciproca soccombenza (art. 92, comma 2, C.P.C.), le spese di lite vanno interamente compensate tra tutte le parti in causa.

9. Per le medesime ragioni, le spese di C.T.U., liquidate come da separato decreto in favore del geom. [REDACTED], vanno poste in via definitiva per la metà a carico di [REDACTED] e di [REDACTED] e per la metà a carico di [REDACTED] e di [REDACTED].

P.Q.M.

Il Tribunale di Locri, in persona del Giudice Unico dott. [REDACTED], definitivamente pronunciando, ogni diversa e ulteriore istanza, eccezione e deduzione disattesa, così giudica:

1. **accerta** che il fabbricato sito in [REDACTED], via [REDACTED] composto dalle unità immobiliari riportate nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio di mappa 14, particella 282 sub 5 e sub 6, ha natura condominiale;
2. **ordina** a [REDACTED] di rimuovere, con effetto immediato, dalla posizione in cui attualmente si trova il tubo di derivazione dell'acqua dall'appartamento al primo piano, indicato al punto 5 a) della premessa dell'atto di citazione, e di collocarlo in un luogo diverso dalla porzione di proprietà dell'attore [REDACTED];
3. **ordina** a [REDACTED] di rimuovere, con effetto immediato, il pluviale di scarico descritto al punto 5 c) della premessa dell'atto di citazione dall'area di forma triangolare indicata dal c.t.u. al punto 3d) della risposta all'osservazione della parte attrice in riferimento al quesito 3.2. Punto c);
4. **ordina** a [REDACTED] di realizzare, a sue spese, le opere di riparazione meglio indicate dal C.T.U. a pagina 11 della relazione tecnica, onde ripristinare la porzione di muro di cinta abbattuta durante i lavori di edificazione della scala e del pianerottolo di accesso al proprio appartamento al primo piano del fabbricato oggetto di causa;
5. **dichiara** che sussiste in capo a [REDACTED] il diritto ad installare videocamere di sorveglianza all'interno del giardino di sua esclusiva proprietà, di pertinenza all'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. del Comune di [REDACTED] al foglio 14, particella 282 sub 6, purché l'angolo visuale delle telecamere di sicurezza non risulti puntato in direzione della proprietà del convenuto ovvero di aree comuni;
6. **rigetta** le restanti domande proposte da [REDACTED];
7. **rigetta** le domande riconvenzionali proposte da Muscatello Bruno;
8. **rigetta** la domanda di condanna di [REDACTED] per lite temeraria ai sensi dell'art. 96 C.P.C.;
9. **compensa** per intero le spese di lite tra tutte le parti;
10. **pone** in via definitiva le spese di C.T.U., liquidate come da separato

decreto in favore del geom. [REDACTED], per il 50% a carico di
[REDACTED] e per il 50% a carico
di [REDACTED].

Così deciso in Locri il 14 settembre 2021.

Il Giudice
[REDACTED]

Sentenza n. 619/2021 pubbl. il 14/09/2021

RG n. 495/2016

Repert. n. 771/2021 del 20/09/2021