

R.G. n. 1246/2018

**REPUBBLICA ITALIANA**

**In nome del popolo italiano**

**Il Tribunale Ordinario di Modena**

**SEZIONE PRIMA CIVILE**

in persona del dott. Eugenio Bolondi, in funzione di Giudice Unico,  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa di primo grado iscritta al n. del Ruolo Generale degli  
affari contenziosi per l'anno 2018

promossa da

**X (C.F. \*\*\*),** rappresentato e difeso dall'Avvocato

**ATTORE**

contro

**CONDOMINIO ALFA (C.F. \*\*\*),** in persona dell'amministratore pro  
tempore, rappresentato e difeso dagli Avvocati

**CONVENUTO**

**OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera  
assembleare**

**CONCLUSIONI DELLE PARTI:** come da fogli di precisazione delle conclusioni depositati in via telematica la parte attrice in data 29.1.2021 e la parte convenuta in data 28.1.2021

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. L'assemblea del condominio "Alfa" di Modena, via Vittorio Emanuele n. 46, con delibera del 6.11.2017, ha autorizzato a maggioranza il condomino a installare "un pergolato a copertura del terrazzo dell'ultimo piano" di proprietà di quest'ultimo.

2. Dopo aver dato tempestivamente corso a procedimento di mediazione (domanda del 5.12.2017), il condomino X ha radicato il presente giudizio impugnando tale delibera e lamentando la violazione, da parte della stessa, dell'art. 1122 c.c. nonché di norme urbanistiche e paesaggistiche.

3. Il Condominio "Alfa" si è costituito tramite l'amministratore in carica eccependo difetto di legittimazione passiva e chiedendo comunque, nel merito, il rigetto delle pretese avversarie, sostenendo la legittimità della delibera impugnata in forza dell'art. 12 del regolamento condominiale e negando inoltre che il manufatto autorizzato leda il decoro architettonico dell'edificio o la sua stabilità.

4. Il giudizio è stato istruito con CTU dell'arch..

\*\*\*

La presente controversia ha per oggetto l'impugnazione di delibera condominiale autorizzativa di attività di costruzione che, benché effettuata all'interno di unità immobiliare di proprietà esclusiva di singolo condomino, incide tuttavia sull'edificio nel suo complesso, quanto meno a livello di decoro architettonico. Sussiste, di conseguenza, legittimazione passiva esclusiva del convenuto amministratore del Condominio ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c., come anche di recente ribadito dalla S.C. (Cass., 4.2.2021, n. 2636).

Nel merito, la domanda di X è fondata per le ragioni che seguono.

L'art. 1122 c.c., come noto:

- al primo comma vieta a ogni condominio l'esecuzione, nella propria unità immobiliare, di opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio o pregiudichino la sua stabilità, sicurezza, decoro architettonico;

- al secondo comma prescrive che "in ogni caso", dunque anche qualora non sussistano le riferite criticità, occorre comunque notiziare

preventivamente l'amministratore in modo che questi ne informi l'assemblea.

Trattasi di **norma** che, tutelando interessi quali la sicurezza, la stabilità e il decoro architettonico dello stabile, è da qualificare come **imperativa** e dunque non derogabile da pattuizioni di contenuto differente eventualmente presenti nel regolamento condominiale.

Già per ciò solo risulta **priva di fondamento la difesa del Condominio convenuto** per cui, in sostanza, la delibera impugnata sarebbe legittima per il solo fatto di essere stata adottata dall'assemblea condominiale ai sensi dell'art. 12 del regolamento del condominio con la maggioranza richiesta (pagine 2-3 della comparsa di costituzione e risposta).

L'art. 1137, secondo comma, c.c. prevede infatti la facoltà di ogni condomino (in questo caso dissenziente) di impugnare nel termine di giorni trenta (rispettato) delibera contraria alla legge, dunque anche se assunta con la maggioranza prevista, il che è proprio quanto si verifica **nella fattispecie.**

Inoltre, **l'art. 12 del regolamento condominiale** invocato dalla parte convenuta (doc. 2), non solo non ha neppure in astratto possibilità di derogare al disposto imperativo dell'art. 1122 c.c. ma, in concreto, nemmeno lo fa.

Tale previsione, rubricata "*modifiche esterne – deposito biciclette*" recita al primo comma "*qualsiasi modifica o installazione esterna (tendoni, capottine, veneziane, o sostituzione di infissi esterni) deve essere discussa e approvata dalla maggioranza dell'Assemblea e previa autorizzazione dei competenti organi. Le capottine che verranno installate dovranno essere uguali tra loro.*" (il secondo comma si occupa del deposito delle biciclette che qui non rileva).

La clausola, lungi dal contenere un'inammissibile deroga al disposto imperativo dell'art. 1122 c.c., stabilisce, al contrario, un rafforzamento della tutela prevista dalla norma a favore degli altri condomini, limitando ulteriormente la facoltà del proprietario esclusivo di eseguire opere esterne alla propria unità immobiliare.

Si impone, infatti, la necessaria preventiva approvazione da parte dell'assemblea di qualunque modifica o installazione esterna, dunque anche di quelle non recanti pregiudizio alle parti comuni dell'edificio né incidenti sulla sua stabilità, sicurezza o decoro architettonico, le quali, a differenza di quanto avverrebbe nel solo vigore dell'art. 1122 c.c., all'interno del Condominio in questione potrebbero invece essere comunque vietate dall'assemblea al singolo condomino proprietario esclusivo.

Al contrario, come detto, l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale non può mai determinare deroghe al disposto di norma imperativa, in sostanza autorizzando l'esecuzione di opera che violi i dettami dell'art. 1122 c.c.

Venendo al caso di specie, l'autorizzazione del 6.11.2017 da parte dell'assemblea condominiale non preclude, ma anzi impone, la verifica del rispetto dei requisiti dell'art. 1122 c.c. che il condomino X lamenta non sussistere, con particolare riguardo al decoro architettonico dello stabile, che assume pregiudicato, oltre alla violazione delle norme urbanistiche, pure dedotta.

La CTU svolta ha confermato il fondamento di tali doglianze.

L'arch. ha evidenziato come il manufatto in questione si sostanzia in "struttura prefabbricata in alluminio verniciato marrone scuro ... con copertura dotata di lame frangisole orientabili realizzate anch'esse in alluminio ... il manufatto è stato montato, appoggiandolo sulla pavimentazione del terrazzo e ancorandolo al paramento murario, mediante tassellatura." (pag. 20 dell'elaborato" e sia pertanto qualificabile alla stregua di vera e propria tettoia, la quale avrebbe richiesto l'ottenimento di previo permesso edilizio nonché autorizzazione della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (pag. 30), tuttavia non rinvenute a seguito di accesso agli archivi del Comune di , con conseguente irregolarità dell'opera dal punto di vista urbanistico.

Il Consulente, premesso poi che "Per decoro architettonico si può intendere l'estetica data dall'insieme degli elementi architettonici e delle strutture che connotano un fabbricato e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia." ha rimarcato che "A seguito dell'analisi delle principali caratteristiche del manufatto oggetto di causa (la tipologia di manufatto, il linguaggio compositivo, i materiali, il colore, gli elementi formali) si ritiene che esso non sia coerente con gli elementi tipologici e l'armonia estetica complessiva del fabbricato." (pagina 31).

L'opera autorizzata, dunque, incide sul decoro architettonico dell'edificio oltre che, sia pure in misura ridotta, sulla cosiddetta "skyline" in relazione ai fabbricati adiacenti.

Si tratta di valutazione che il Tribunale condivide e fa propria, giacché formulata al termine di indagini attente e scrupolose, corredata di ampia e chiara documentazione fotografica e motivata in modo adeguato e convincente.

In conclusione, la delibera condominiale del 6.11.2017 ha autorizzato l'esecuzione, all'interno di appartamento di singolo condomino, di opera che incide sul decoro architettonico dell'edificio, così violando l'art. 1122 c.c., oltre a non rispettare le prescrizioni urbanistiche. Va,

di conseguenza, accolta l'impugnazione proposta dal condomino X e annullata ai sensi dell'art. 1137 c.c. tale delibera nella parte in cui contiene l'autorizzazione menzionata.

Le spese di lite seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91, primo comma, c.p.c. e sono poste a carico del Condominio convenuto.

Le spese legali sono quantificate ai sensi del d.m. 55/2014 in complessivi euro 7.000,00, oltre accessori di legge e costi vivi di causa documentati, considerando la presente controversia di valore indeterminabile, dunque ricompresa nello scaglione da euro 26.000,00 a euro 52.000,00, ritenendo svolte tutte le quattro fasi e liquidando valori prossimi a quelli medi tariffati.

Le spese di CTU, come separatamente liquidate, sono poste definitivamente a carico del Condominio convenuto, con diritto dell'attore di ripetere dallo stesso quanto versato a tale titolo.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale Ordinario di Modena, in composizione monocratica, definitivamente decidendo la causa N.R.G. /2018, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa e respinta:

1. accoglie l'impugnazione proposta da X e per l'effetto;
2. annulla la delibera dell'assemblea del Condominio "Alfa" di Modena, via del 6.11.2017 (doc. 5 di parte attrice), nella parte in cui la stessa ha autorizzato il condomino a installare "un pergolato a copertura del terrazzo dell'ultimo piano" di proprietà di quest'ultimo;
3. condanna il Condominio "Alfa" di Modena a rifondere a X le spese legali, liquidate in euro 7.000,00 oltre 15% per spese generali, 4% per CPA, 22% per IVA, oltre costi vivi di causa se documentati;
4. pone le spese di CTU, come separatamente liquidate, a carico del Condominio "Alfa" con diritto di X di ripetere quanto versato a tale titolo.

Così deciso in Modena in data 16.9.2021

IL GIUDICE

dott. Eugenio Bolondi

Pubblicazione il 17/09/2021