



TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
SETTIMA SEZIONE CIVILE

Il Giudice dott.ssa Maria Letizia Tricoli,
a scioglimento della riserva che precede,
letti gli atti ed i documenti,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso proposto ai sensi degli artt. 1168 e 1170 c.c., il Condominio di Piazza Cavour n. 3, in Roma, in persona dell'amministratore p.t., e Cicala Saverio ricorrevano al Tribunale adito esponendo che la società L3L-CO, proprietaria di un'unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale, in esito all'intervenuta concessione in sanatoria per il mutamento della destinazione d'uso da locale deposito a negozio, dava corso a lavori di ristrutturazione che interessavano parti comuni dell'edificio condominiale, segnatamente consistenti nella trasformazione, sulla facciata prospiciente Piazza Cavour, di finestre, esistenti da oltre un secolo, in porte finestre per l'accesso al locale commerciale, sino ad allora raggiungibile soltanto dall'androne, nonché nell'installazione, sulla parete perimetrale del fabbricato affacciandosi su una chiostrina interna, di una canna fumaria di circa 70 cm. di diametro; che su tale parete affacciavano le finestre di cinque diversi appartamenti tra cui quelle del Cicala, posto al terzo piano, che si era trovato ad avere la canna fumaria a distanza inferiore di un metro dalla finestra stessa, considerando che la parete su cui era stata apposta la canna fumaria aveva la larghezza complessiva di quattro metri lineari e che soltanto tale parete faceva parte del Condominio ricorrente, mentre le altre tre pareti che delimitavano la chiostrina facevano parte di altro fabbricato condominiale; che l'art. 3 del Regolamento condominiale disponeva che erano da considerare proprietà comune non soltanto le facciate ma anche l'estetica delle facciate, mentre l'art. 11 dello stesso Regolamento prevedeva il divieto di qualsiasi opera che pregiudicasse le strutture portanti del Condominio e quelle che ne alterassero l'aspetto architettonico, vietando al singolo condomino innovazioni e modifiche delle parti comuni non preventivamente autorizzate dall'assemblea; che i descritti interventi erano stati realizzati senza la prescritta autorizzazione; che il comportamento posto in essere dalla società resistente integrava gli estremi dello spoglio tutelabile o, comunque, una turbativa del compossesso.

Concludevano, pertanto, chiedendo che venisse ordinata l'immediata reintegrazione dei ricorrenti nel pieno possesso dei beni condominiali e, comunque, la cessazione di ogni turbativa e, per l'effetto, che venisse ordinata la rimessione in pristino dei luoghi come alterati dai lavori eseguiti sulla facciata dello stabile condominiale prospiciente Piazza Cavour n. 3 e sulla parte condominiale prospiciente la chiostrina interna, o, comunque, in via subordinata, che venisse ordinato alla società

resistente di procedere all'arretramento della canna fumaria installata a distanza non inferiore ai tre metri dall'estremità della finestra dell'appartamento del Cicala, con riserva di agire per il risarcimento dei danni e con vittoria delle spese di lite.

La società resistente L3L-CO s.r.l.s., in persona del legale rappresentante p.t., costituitasi in giudizio, contestava la fondatezza del ricorso avversario deducendo di aver realizzato gli interventi contestati previa acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative e concludendo per il rigetto, con vittoria delle spese di lite.

Il ricorso è fondato e merita, pertanto, di trovare accoglimento.

Ed invero, nel premettere che non risulta in contestazione tra le parti la realizzazione ad opera della società resistente degli interventi denunciati nel ricorso, deve rilevarsi che assume rilievo dirimente la previsione contenuta nell'art. 11, al punto 9) del Regolamento condominiale, la quale dispone che *“sono vietate al singolo condomino innovazioni e modifiche delle parti comuni non preventivamente autorizzate dall'assemblea”*.

Orbene, in conformità all'orientamento consolidato della Suprema Corte, proprio in riferimento a disposizioni che, come quella sopra citata, stabiliscano il divieto al singolo condomino di apportare innovazioni e modifiche delle parti comuni non preventivamente autorizzate dall'assemblea, deve essere riconosciuta all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà (cfr., *ex plurimis*, Cass., sez. II, 19 dicembre 2017, n. 30528), non essendo, peraltro, in dubbio che il regolamento di Condominio possa validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c.

Tanto premesso, deve ritenersi che l'uso delle parti comuni da parte di un condomino in difformità da quanto previsto nel Regolamento condominiale rende, da una parte, illegittimo tale uso, mentre, dall'altra, lede il compossesso delle parti comuni da parte degli altri condomini, nella misura in cui, apportando sulle stesse una modifica o un'innovazione non autorizzata, viene ad incidere sulla modalità di godimento delle dette parti comuni da parte degli altri condomini sino a quel momento esercitata, integrando così una lesione possessoria.

Peraltro, considerato che la violazione del divieto di apportare modifiche o innovazioni sulle cose comuni integra già di per sé una lesione possessoria, in riferimento all'intervento di sostituzione delle finestre preesistenti con porte finestre effettuato sulla facciata principale dell'edificio, il giudice è esonerato dal valutare l'incidenza dell'intervento sul decoro architettonico, viepiù ove si consideri che nel Regolamento condominiale *“anche l'estetica delle facciate”* risulta annoverata tra le parti comuni e che l'art. 11 del richiamato Regolamento al punto 8) prevede che *“è vietata la realizzazione di qualsiasi opera che pregiudichi le strutture portanti del Condominio e quelle che ne alterino l'aspetto architettonico”*; così come, analogamente, in riferimento all'installazione della canna fumaria, il giudice è esonerato dalla valutazione circa l'idoneità di tale opera a recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e ad alterarne il decoro architettonico, non essendo in dubbio che l'appoggio della canna fumaria integra una modifica della cosa comune

consentita, secondo la previsione del Regolamento condominiale, soltanto previa autorizzazione dell'assemblea.

Né, del resto, può dubitarsi della natura vincolante del Regolamento condominiale per la società convenuta, considerato che nell'atto di acquisto dell'immobile facente parte del fabbricato condominiale, stipulato in data 30 ottobre 2020, all'art. 3 è stato espressamente previsto che *“La vendita viene fatta ed accettata ... con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal Regolamento di Condominio vigente, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, impegnandosi ad osservarlo per sé e suoi aventi causa per qualsiasi titolo”*, con la conseguenza che, a fronte dell'obbligo espressamente assunto, non può essere attribuita alcuna rilevanza alla circostanza, dedotta dalla società convenuta in riferimento all'intervento operato sulla facciata, che le porte finestre erano previste dal progetto originario del fabbricato, risalente al 1890 ovvero in epoca anteriore alla redazione del Regolamento condominiale, né alla circostanza che le opere siano state eseguite previa preventiva acquisizione di tutte le necessarie autorizzazioni da parte delle Autorità amministrative, in quanto tali autorizzazioni non possono, comunque, in alcun modo pregiudicare i diritti dei terzi.

Quanto sinora rappresentato rende evidente anche la sussistenza dell'*animus spoliandi* dovendosi osservare che tale requisito è insito nel comportamento di colui che sovverta la situazione possessoria contro la volontà espressa o presunta (fino a prova contraria) del possessore o del detentore, onde privarlo del potere di fatto sulla cosa, rimanendo irrilevante l'intento di nuocere o meno dell'agente, così come la sua convinzione di esercitare un proprio diritto.

In considerazione di quanto sinora argomentato, devono ritenersi integrati tutti gli estremi dello spoglio denunciato dai ricorrenti.

Quindi il ricorso proposto dal Condominio di Piazza Cavour n. 3, in Roma, in persona dell'amministratore p.t., e da Cicala Saverio deve ritenersi fondato e va, pertanto, accolto con conseguente ordine alla società resistente di reintegrare immediatamente i ricorrenti nel compossesso dei beni condominiali da attuarsi mediante la rimessione in pristino dei luoghi come alterati dai lavori eseguiti sulla facciata dello stabile condominiale prospiciente Piazza Cavour n. 3 e sulla parte condominiale prospiciente la chiostrina interna.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

accoglie il ricorso come sopra proposto e, per l'effetto, ordina alla società L3L-CO, in persona del legale rappresentante p.t., di reintegrare immediatamente il Condominio di Piazza Cavour n. 3, in Roma, in persona dell'amministratore p.t., e Cicala Saverio nel compossesso dei beni condominiali da attuarsi mediante la rimessione in pristino dei luoghi come alterati dai lavori eseguiti sulla facciata dello stabile condominiale prospiciente Piazza Cavour n. 3 e sulla parte condominiale prospiciente la chiostrina interna;

condanna la società resistente al pagamento delle spese processuali in favore della parte ricorrente, che liquida in €. 320,00 per spese ed in €. 2.500,00 per compensi, oltre iva, cap e rimborso forfettario delle spese generali come per legge.

Si comunichi.

Roma, 11 settembre 2023.

Il Giudice
dott.ssa Maria Letizia Tricoli