





10) DCV che gli attori dal momento della realizzazione del terrazzo di proprietà [redacted], stendono ancora la biancheria sulla loro terrazza, come facevano in precedenza;

11) DCV che dal terrazzo dei sigg.ri [redacted], cadono nella sottostante proprietà degli attori foglie, fiori e acqua sul sottostante terrazzo degli attori.

Inoltre con riferimento alla documentazione fotografica depositata si pongono i seguenti capitoli di prova sempre ai medesimi testimoni:

12) DCV che nella foto di cui al doc. 2 riconosce lo stato dei luoghi anteriore alla realizzazione del terrazzo da parte del sig. [redacted];

13) DCV che nella foto di cui al doc. 6 riconosce lo stato dei luoghi al mese di aprile 2012, ossia al momento dell'esecuzione del terrazzo da parte del sig. [redacted];

14) DCV che nella foto di cui al doc. 10 riconosce lo stato dei luoghi attuale e successivo alla realizzazione del terrazzo da parte del [redacted].

Nel merito:

► accertato preliminarmente alla luce degli artt. 873, 905, 1063 e 1067 c.c., 1102, 1120-1122, nonché ex art. 949 c.c. l'illegittimità della realizzazione della terrazza da parte dei sigg.ri [redacted] e [redacted], ai danni degli istanti, oltre che la mancanza di un valido titolo ed in ogni caso di autorizzazione da parte degli istanti alla realizzazione del manufatto da parte dei sigg.ri [redacted] e [redacted].

► in via principale ordinare ai sigg.ri [redacted] per tutti i motivi esposti in narrativa, l'eliminazione della situazione antiggiuridica posta in essere dai convenuti [redacted] e [redacted] sull'immobile di loro proprietà sito in Pisa, [redacted] (f. [redacted]), mediante l'ordine di demolizione del balcone realizzato dai sigg.ri [redacted] e [redacted], in quanto opera non autorizzata, lesiva del diritto di proprietà degli attori, ordinando altresì il ripristino dello stato preesistente dei luoghi, con la demolizione o quantomeno l'arretramento del terrazzo di proprietà dei sigg.ri [redacted] e nel rispetto delle distanze minime legislativamente previste, come stabilite dal C.T.U., e per l'effetto.

► condannare i convenuti al risarcimento dei danni subiti dagli odierni istanti, consequenziali alla lesione dei loro diritti nella misura che viene indicata in € [redacted] o quella minore che sarà ritenuta di giustizia e/o di equità.

► Sempre in via principale e nel merito nei confronti del Condominio di Pisa, [redacted] per tutti i motivi esposti in narrativa:



dichiarare nulla la delibera assembleare del 20.2.12 adottata dal Condominio di Pisa, V. [redacted], relativamente al punto 4 all'ordine del giorno e la successiva delibera del [redacted] relativamente al punto 4 all'ordine del giorno;

► in subordine nel caso in cui non dovesse essere dichiarata nulla la delibera condominiale del Condominio di [redacted] del [redacted], annullare la delibera del [redacted] relativamente al punto 4 dell'ordine del giorno.

► In ogni caso con ogni consequenziale pronunzia di diritto e ragione e con vittoria di spese e compensi di difesa, oltre spese generali, iva e cap come legge, se dovute”.

Convenuti: “precisa le conclusioni nel merito, come da memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 cpc” e quindi: “Affinché l'Ill.mo Tribunale di Pisa, ogni contraria domanda, istanza ed eccezione disattesa e reietta, Voglia rigettare le domande attrici perché infondate. In denegata ipotesi, nella non creduta ipotesi nella quale si ritenga violata la normativa in materia di distanze e/o vedute e/o di servitù, accertare e dichiarare il diritto dei convenuti di mantenere il balcone così come realizzato prevedendo soltanto l'adozione di specifici accorgimenti idonei a salvaguardare i diritti degli attori e senza ricorrere alla modifica del balcone o, più in generale, dello stato dei luoghi. A tal fine, dunque, nella denegata ipotesi, si chiede al giudice l'esercizio di tale potere dichiarando e disponendo in concreto soluzioni alternative alla demolizione. In ulteriore denegata ipotesi, in ogni caso, rigettare la domanda di demolizione integrale del balcone disponendo eventualmente una minima riduzione dello stesso l' arretramento del parapetto” e in via istruttoria: “per l'ammissione delle istanze non ammesse e richieste nella memoria ex art. 183, comma 6, n.2 cpc”.

Convenuto Condominio: “precisa le conclusioni come da memoria ex art. 183, comma 6, n. 1 cpc”. E quindi: “chiede il rigetto delle domande ex adverso proposte, con condanna al pagamento delle spese di lite, anche ex art. 96 ult. comma c.p.c.”.

#### Fatto e Processo

Gli attori hanno chiesto a questo Tribunale di accertare l'illegittimità della terrazza realizzata dai convenuti e di condannarli al ripristino dello *status quo ante* o quantomeno, all'arretramento del manufatto sino alla distanza legale minima, con condanna al risarcimento del danno cagionato; hanno inoltre



chiesto, sempre in via principale, di dichiarare la nullità o in subordine, l'annullabilità, della delibera dell'assemblea condominiale del 20/2/12 adottata dal Condominio di Pisa, [redacted], relativamente al punto 4 all'ordine del giorno e la successiva delibera del [redacted], relativamente al punto 4 all'ordine del giorno.

A sostegno delle domande hanno allegato: che sono proprietari di un appartamento destinato a civile abitazione, facente parte del condominio sito in Pisa, v. [redacted], con accesso dal civico n. [redacted] che all'immobile è annessa una terrazza/lastrico solare di loro proprietà esclusiva, ma facente parte di altro Condominio - segnatamente il Condominio di [redacted] - [redacted] che essi partecipano alle assemblee condominiali del condominio [redacted] [redacted] solo in quanto proprietari esclusivi della chiostra/lastrico solare, essendo loro riconosciuta una quota millesimale di 9,7, e quindi solo con riguardo alle assemblee che hanno ad oggetto ciò che li riguarda; che a carico dell'immobile di loro proprietà sussiste una servitù di veduta in favore dei proprietari degli immobili del vicino condominio [redacted]; che fino al mese di aprile 2012 sul lastrico solare affacciavano solo luci o vedute; che in data 20/2/2012 l'assemblea condominiale del condominio [redacted], alla quale gli attori, pur convocati, non hanno partecipato, ha approvato la richiesta del condomino [redacted] di essere autorizzato a realizzare un balcone *ex novo*; che la delibera è stata approvata all'unanimità dei presenti e l'interessato non si è astenuto dal voto, nonostante il conflitto di interessi; che solo dopo l'autorizzazione ai lavori da parte dell'assemblea, i convenuti li hanno avvicinati chiedendo il loro consenso alla realizzazione dei balconi con affaccio sulla chiostra/lastrico solare; che essi hanno negato il consenso, opponendosi alla realizzazione dell'opera e informando anche le autorità amministrative e il direttore dei lavori condominiali; che i convenuti hanno quindi realizzato un balcone con affaccio sulla chiostra/lastrico solare di proprietà degli attori, aggravando la servitù di veduta a carico della loro proprietà, in assenza di una loro manifestazione di consenso e in violazione delle distanze legali; che in particolare la legge richiede per l'atto di consenso dei proprietari la forma scritta *ad substantiam*; che il balcone è stato costruito "alla chetichella" dai convenuti, sfruttando un ponteggio, la cui installazione sul lastrico solare di loro proprietà era stata autorizzata degli attori al solo ed esclusivo scopo di eseguire lavori di manutenzione sulla facciata e sul tetto; che i convenuti hanno evidentemente affidato alla stessa ditta incaricata dei



lavori di manutenzione anche la realizzazione del balcone, in modo da utilizzare il ponteggio destinato ai primi, approfittando anche della protezione offerta da un telo di copertura, che ha impedito agli attori di apprendere che i convenuti stavano costruendo il balcone e trasformando una finestra in porta - finestra; che nell'assemblea condominiale del [REDACTED] del condominio [REDACTED], gli attori hanno contestato l'illegittima edificazione del balcone da parte dei convenuti e il condominio ha preso le distanze dal comportamento dei convenuti, verbalizzando che la precedente assemblea del [REDACTED] aveva autorizzato i soli lavori per il tetto e la facciata del complesso immobiliare; che gli attori hanno introdotto un procedimento possessorio e il Giudice, con ordinanza del 24/4/13 ha ordinato la riduzione in pristino dei luoghi, attraverso la demolizione della porta finestra e del balcone ed il rifacimento della finestra in precedenza ivi presente; che il Collegio ha accolto il reclamo degli odierni convenuti; che la delibera assembleare del [REDACTED] è nulla in quanto esorbita dai limiti delle attribuzioni dell'assemblea poiché lesiva della proprietà esclusiva degli attori, in assenza del necessario consenso degli stessi; è nulla, o comunque annullabile, anche la delibera del [REDACTED], quale "appendice" della delibera del [REDACTED].

I convenuti [REDACTED] e [REDACTED] si sono costituiti in giudizio contestando quanto dedotto da parte attrice. In particolare hanno dedotto che: hanno informato i condomini fin dal settembre 2011 circa la loro volontà di costruire un balcone a servizio della loro abitazione; fra i punti all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del [REDACTED] alla quale sono stati convocati anche gli attori, è stata inserita la loro richiesta di realizzare una nuova terrazza; prima di detta assemblea hanno anche fornito agli attori il progetto dell'opera, ma dal [REDACTED] non è pervenuta alcuna risposta; gli attori non hanno presenziato all'assemblea del 20[REDACTED] e non hanno nemmeno successivamente impugnato la relativa delibera, che pure è stata loro comunicata; la terrazza da loro realizzata non viola le distanze legali poiché non trova applicazione l'art. 873 c.c. che riguarda, secondo i convenuti, solo il caso di proprietà che si fronteggiano). I convenuti hanno comunque dedotto che ove il giudice ravvisi violazioni della normativa in materia di vedute o di distanze, il problema potrebbe essere risolto con alcuni accorgimenti, senza ricorrere alla demolizione del manufatto.

Il condominio [REDACTED] si è costituito eccependo in primo luogo che difetta l'interesse degli attori ad agire in relazione alla domanda di



annullamento della delibera del [redacted], la quale ha ad oggetto un possibile accordo conciliativo tra i condomini [redacted] e [redacted], peraltro non ratificato e l'infondatezza della domanda di nullità della delibera del [redacted]. Hanno quindi chiesto il rigetto delle domande.

La causa è stata istruita mediante consulenza tecnica e documenti ed è stata infine trattenuta in decisione sulle conclusioni rassegnate in premessa.

#### Diritto

E' affetta da nullità la delibera del condominio [redacted] del [redacted] 2. Preliminarmente si osserva che trattasi a tutti gli effetti di una delibera assembleare, non rilevando la circostanza, allegata dal condominio convenuto, che vi sia adottata l'espressione secondo la quale l'ordine del giorno è approvato "all'unanimità dei presenti" in luogo della espressione è approvato "dall'assemblea": i presenti riuniti in assemblea costituiscono l'assemblea stessa, con conseguente onere di impugnativa per l'interessato (eventualmente per la violazione delle norme sul numero minimo di partecipanti richiesto in relazione all'oggetto della delibera).

In base al combinato disposto degli artt. 1108 comma 3 c.c., e 1139 c.c.. "è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni ". Nel caso di specie l'atto di modifica, con aggravamento, del diritto di servitù sulla proprietà esclusiva degli attori avrebbe quindi dovuto essere approvato da tutti i condomini all'unanimità, inclusi, ovviamente i condomini proprietari del fondo servente - direttamente incisi dalla modifica *in peius* della servitù.

Non può essere condiviso in alcun modo quanto statuito nel provvedimento emesso dal collegio nel procedimento di reclamo che ha riformato l'ordinanza possessoria. Per due ordini di ragioni: innanzitutto perché per la validità della delibera che costituisce o modifica *in peius* il peso gravante sul fondo servente non può prescindere dal consenso unanime e in particolare dal consenso dei proprietari diretti interessati e pertanto per la valida costituzione dell'assemblea che deliberi sul punto è necessaria la presenza dell'unanimità dei condomini; non può quindi presumersi un consenso implicito. In secondo luogo poiché, trattandosi di atto che va a costituire o modificare diritti reali su beni immobili, è richiesta la forma scritta *ad substantiam*. Anche sotto tale



profilo, pertanto, non può rilevare in alcun modo, per legittimare la costruzione del balcone, un presunto consenso implicito.

Né la mancanza di un atto di consenso scritto può essere superata dalla mancata impugnazione tempestiva della delibera assembleare.

La giurisprudenza ha infatti ripetutamente affermato che il consenso all'unanimità dei condomini non può essere sostituito da una deliberazione assembleare a maggioranza, né dal decorso del tempo necessario a consolidarla (Cass., sent. 14/6/2013, n.15024: *“l'articolo 1108 c.c., comma 3 che, applicabile al condominio in virtù dell'articolo 1139 c.c., richiede per la costituzione di diritti reali sul fondo comune il consenso di tutti i condomini. Ne' vale appellarsi al diverso principio maggioritario (ovvero della intagibilità del giudicato) secondo cui il consenso di parte prevalente dei comproprietari della cosa comune alla costituzione di una servitù, con il decorso del tempo necessario a consolidare la delibera assembleare, vincola e quindi pregiudica gli altri comproprietari. Tale consenso, infatti, non è equiparabile alla volontà unanime che deve essere espressa da un'assemblea condominiale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione e ancora... omissis ... sicché non rientra nella competenza dell'assemblea il potere di deliberare a maggioranza la modifica della cosa comune, incidendo sulla costituzione di un diritto di servitù in favore del bene di proprietà esclusiva di un solo condomino, che costituiva l'oggetto della delibera medesima; Cass., sent. 24/2/2006, n. 4258”).* Ciò vale a maggior ragione ove, come nel caso in esame, si tratti di imporre un peso su una parte di proprietà esclusiva del singolo condomino. E' inoltre stata ribadito che *“in tema di condominio di edifici, i poteri dell'assemblea (tassativamente fissati dall'art. 1135 cc) e la delibera dell'assemblea non possono invadere la proprietà (private o esclusive) dei singoli condomini, tranne che tale invasione sia stata accettata, poiché l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare convenzioni e regole che, nell'interesse comune, pongano limiti ai diritti dei condomini. In assenza del consenso del singolo proprietario la delibera è nulla”* (sent. Cass. 10/3/2016 n. 4726).

I convenuti hanno quindi agito senza titolo per poter modificare lo stato dei luoghi, posto che i soggetti interessati – attori in causa – non hanno espresso il consenso alla realizzazione dell'opera lesiva, con conseguente nullità della relativa delibera assembleare che ha autorizzato l'intervento.



Non merita invece accoglimento la richiesta di dichiarare la nullità o di procedere all'annullamento della delibera di assemblea condominiale del [REDACTED], attesa la non rilevanza del relativo oggetto e quindi il difetto di interesse degli attori: in tale occasione i condomini riuniti in assemblea si sono limitati a dichiarare la conoscenza dello stato del procedimento di mediazione fra le parti in causa.

Il manufatto realizzato dai convenuti [REDACTED] è illegittimo. La relazione di consulenza tecnica ha evidenziato che per la realizzazione del balcone non sono state rispettate le distanze legali richieste: *"la distanza tra il balcone oggetto di causa e la proprietà degli attori, identificata dalla sua proiezione in quanto a quota più bassa, è stata misurata in 61 cm"* - inferiore a quella di un metro e mezzo richiesta dall'art. 905 c.c.. Inoltre il consulente ha osservato che la veduta aperta dai convenuti sul fondo degli attori è diretta da ogni punto della sua superficie, con evidente aggravio del fondo servente della preesistente servitù.

Non ha pregio l'argomento della non applicabilità dell'art. 873 cc al condominio; la giurisprudenza citata dai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] è inconferente al caso di specie, riguardando, in particolare, gli impianti, le tubazioni e le strutture che, per la speciale conformazione del condominio (proprietà divisa per piani o porzioni di piano) di regola non possono rispettare le distanze; per cui la legge prevede una esenzione dai correlati limiti ove il rispetto delle distanze non sia compatibile con la struttura del condominio stesso. Nel caso di specie, invece, ben potevano e anzi avrebbero dovuto essere osservate le norme sulle distanze - ciò che in effetti è avvenuto sino alla illegittima realizzazione della terrazza.

Né merita accoglimento la tesi della applicabilità della norma solo in caso di edifici in tutto prospicienti, come evidenziato anche dal ctu.

La soluzione proposta dal consulente (eventuale schermatura per impedire e limitare la veduta dal nuovo balcone) non appare soddisfacente poiché, da un lato, non è idonea a ripristinare le distanze legali; dall'altro non appare sufficiente per ripristinare gli attori nel pieno godimento del lastrico solare di loro proprietà esclusiva.

I convenuti dovranno quindi procedere alla demolizione.

Venendo alla richiesta di risarcimento la giurisprudenza ha affermato che l'esercizio di un diritto reale in forma abusiva, perché insussistente, determina una limitazione automatica del diritto di godimento dell'altrui proprietà, tale



da poter configurare l'esistenza di un danno in *re ipsa*, che, come tale, non necessita di una specifica attività probatoria. La liquidazione può essere effettuata in via equitativa.

Appare equo stabilire il risarcimento in € 10.000 in relazione al tempo trascorso (€ 2.000 per ciascun anno a decorrere dalla realizzazione del balcone, nel 2012).

P.Q.M.

Il Tribunale di Pisa, definitivamente pronunciando, così provvede:

dichiara la nullità della delibera assembleare del 28/11/2012;

dichiara l'illegittimità del manufatto costruito dai convenuti [redacted] e [redacted] e li condanna alla rimozione del balcone; condanna inoltre i convenuti [redacted] e [redacted] a pagare € 10.000 a titolo di risarcimento del danno in favore degli attori. Condanna gli stessi a pagare le spese di lite degli attori, liquidate in € 4.000,00 oltre spese generali, cpa ed iva.

Rigetta ogni altra domanda.

compensa le spese fra le altre parti in causa.

Pisa, 28/6/2021.

Il giudice  
dr.ssa Laura Pastacaldi

