**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Corte D'Appello di L'Aquila**

**Sezione Civile**

**R.G. 808/2024**

**La Corte D'Appello di L'Aquila, in persona dei magistrati:**

| | |
|---|---|
| **Francesco Salvatore Filocamo** | **Presidente** |
| **Silvia Rita Fabrizio** | **Consigliere** |
| **Federico Ria** | **Consigliere relatore** |

**ha pronunciato la seguente**

**SENTENZA**

**nella causa civile di grado d'appello vertente**

**tra**

*Parte_1* **(C.F.** *C.F._1* **), elettivamente domiciliata in L'Aquila, via Vittorio Veneto n. 11, presso lo studio dell'avv. Fausto Corti (cod. fisc.** *C.F._2* *[...]* **) che la rappresenta e difende in forza di procura rilasciata per il giudizio di primo grado**

**appellante**

**e**

*CP_1* **(C.F.** *C.F._3* **), rappresentata e difesa, giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta in appello congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv.ti Aldo Di Ianni e Sabrina Di Ianni, elettivamente domiciliata presso lo studio del primo, sito in Castel di Sangro (AQ), alla via Antonella D'Aquino, 1,**

**appellato**

**OGGETTO: Appello avverso la sentenza n. 173/2024, pubblicata il 23.07.2024, del Tribunale di Sulmona in materia di rispetto distanze e altro**

**CONCLUSIONI: per parte appellante: "*voglia l'Ecc.ma Corte di Appello, in riforma della sentenza impugnata, disattesa ogni contraria eccezione, deduzione e richiesta: 1) condannare ai sensi dell'art. 7, primo e secondo comma, del Regolamento condominiale e dell'art. 1120 Cod. civ. la***



ASSITES

*convenuta alla rimozione della struttura realizzata sul balcone della sua abitazione; 2) in via subordinata e salvo appello, condannare la convenuta a demolire la parte della struttura realizzata a distanza inferiore a cinque metri dal confine di proprietà della concludente, ovvero di tre metri ai sensi dell'art.09°123n456! 907 cod. civ. 3) in ogni caso, condannare la convenuta a risarcire alla concludente il danno patrimoniale patito dalla data di costruzione del manufatto (2021) fino alla sua effettiva riduzione in pristino, da quantificarsi in via equitativa nella misura di euro 2.000 annue o in quella diversa che dovesse risultare dovuta in corso di causa o che sarà ritenuta di giustizia, il tutto oltre agli interessi legali ed alla rivalutazione monetaria. Con vittoria delle spese del giudizio. In via istruttoria, si rinnova la richiesta di CTU volta a descrivere la struttura realizzata dalla signora CP_1 e ad accertare la sua conformità alla disciplina in materia condominiale ed a quella edilizia comunale, nonché l'incidenza sul diritto di veduta dell'appellante*";

**per parte appellata***: "Voglia l'On. Corte di Appello di L'Aquila, contrariis reiectis, rigettare l'appello con condanna dell'appellante alle spese e competenze del grado."*

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

**1. Con sentenza n. 173/2024 il Tribunale di Sulmona rigettava la domanda proposta da** [...] Parte_1 **nei confronti** CP_1 **, al fine di ottenere la condanna alla rimozione o, in subordine, alla demolizione, di una parte (asseritamente realizzata a distanza inferiore a cinque metri dal confine) di una struttura in ferro realizzata sul balcone della propria abitazione.**

**L'attrice aveva esposto:**

**-di essere proprietaria di un appartamento sito in Castel di Sangro (AQ), Via Avezzano n. 48, censito all'N.C.E.U. di L'Aquila al fgl. 19, part. 219, sub 192, confinante con l'appartamento della convenuta, posto sullo stesso piano, con cui avrebbe condiviso una balconata costituita da un unico solaio, divisa in due porzioni esclusive delimitate da una ringhiera posta sul limite della proprietà;**

**-che sulla porzione di sua proprietà,** CP_1 **avrebbe realizzato nel 2021 una cd. "pergotenda", ossia una massiccia struttura in ferro, fissata in maniera stabile, a sostegno di alcuni tendaggi, asseritamente illegittima in quanto non autorizzata dall'Amministratore del Condominio e costruita in violazione sia del divieto di alterazione del decoro architettonico e dell'estetica dell'edificio di cui all'art. 1120 c.c. ed art. 7 del regolamento condominiale, sia delle norme tecniche edilizie di attuazione del Comune di Castel di Sangro che, a norma dell'art. 873, 2° comma c.c. impongono per le nuove costruzioni il rispetto della distanza minima di cinque metri dal confine della proprietà altrui;**

**-che da tale costruzione sarebbe derivato un danno, sussistente in re ipsa, risarcibile per l'attrice in termini di riduzione del valore della proprietà immobiliare e di minor piacevolezza della sua frequentazione, atteso l'impedimento della visuale del panorama dal balcone; danno da liquidarsi in via equitativa, trattandosi di valori insuscettibili di misurazione certa in termini economici, in misura pari ad €. 2.000,00 o in quella diversa ritenuta di giustizia;**

**-che vani sarebbero stati i tentativi di composizione bonaria della vicenda, nemmeno all'esito dell'esperita mediazione obbligatoria, cui la convenuta non avrebbe aderito.**

**2. La convenuta** *CP_1* **, costituitasi in giudizio, contestava e chiedeva il rigetto della domanda attorea, perché infondata, nonché la sua condanna al pagamento delle spese legali ed al risarcimento danni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c.,.**
**Evidenziava, in particolare, che la tenda da sole installata, in quanto manufatto non stabile né permanente, bensì "totalmente retrattile sui lati e sulla copertura, posizionata sul terrazzo della abitazione, con tre dei quattro lati costantemente e strutturalmente aperti (chiusi con la tenda retraibile all'occorrenza)", non avrebbe necessitato di alcuna autorizzazione condominiale né avrebbe provocato alcun pregiudizio estetico all'edificio, né alcun deprezzamento della proprietà attorea.**
**3. All'esito dell'istruttoria, il Tribunale, con la sentenza n. 173/2024, rigettava integralmente la domanda attorea sostenendo che:**
**- il manufatto realizzato da** *CP_1* **consisterebbe in una cd. "pergotenda" completamente retrattile, finalizzata a protezione dal sole e dagli eventi atmosferici e ad una migliore fruizione dello spazio esterno della proprietà, riconducibile nell'ambito delle attività edilizie liberamente realizzabili senza la necessità di titolo abilitativo;**
**- detta "pergotenda" non potrebbe essere considerata una "costruzione" in quanto non sarebbe tale da creare nuova volumetria; sarebbe sostanzialmente una tenda, dove l'intelaiatura sarebbe un mero accessorio, necessario al sostegno ed all'estensione della tenda stessa; l'intelaiatura sarebbe inoltre suscettibile di smontaggio senza necessità di alcuna demolizione;**
**- che il manufatto non potrebbe creare alcuna stabile interclusione alla visuale o altra conseguenza pregiudizievole o rischiosa per la proprietà attorea;**
**-il manufatto in questione, costituito da elementi strutturali leggeri, di scarso impatto visivo e privi di stabilità e permanenza per il carattere retrattile della tenda, non sarebbe in contrasto con l'estetica dello stabile, nè sarebbe tale da ledere l'estetica e il decoro architettonico del fabbricato ( fabbricato privo, tra l'altro, di particolare pregio artistico);**
**Il Tribunale negava, infine, la sussistenza di qualsiasi violazione delle regole condominiali trattandosi di opera finalizzata ad un miglior godimento della proprietà individuale, liberamente eseguibile.**
**4. Avverso la sentenza ha proposto appello la parte soccombente articolando tre motivi che si vanno, di seguito, ad esaminare.**
**Con primo motivo l'appellante assume che il manufatto realizzato dalla convenuta dovesse essere subordinato alla espressa autorizzazione dell'amministratore condominiale anche in assenza di pregiudizio all'estetica o alla simmetria esteriore dell'edificio.**
**Con secondo motivo di gravame eccepisce la violazione del disposto dell'art. 1120 c.c., che impedisce le modificazioni delle parti esterne di un edificio condominiale che alterino il decoro architettonico del fabbricato.**
**Con terzo motivo di appello sostiene l'illegittimità della struttura realizzata dalla convenuta sotto il profilo del rispetto delle distanze dalle costruzioni e conseguente veduta.**
**Sulle conclusioni come innanzi precisate, la causa è stata riservata in decisione ex art. 281- sexies c.p.c..**
**Si prende atto che parte appellante ha provveduto al deposito delle proprie note sostitutive dell'udienza di discussione oltre il termine fissato (alle ore 9,05) e comunque ha chiesto la decisione della causa.**
**5. L'appello è infondato e deve essere rigettato.**
**La diversità delle disposizioni invocate dall'appellante a sostegno dei propri assunti impone il ricorso da parte di questa Corte a concetti di "intervento" di volta in volta cangianti, e solo in parte sovrapponibili tra loro, a seconda delle diverse esigenze sottese dalla stessa normativa invocata (regolamento condominiale, disposizioni del codice civile in materia di distanze e di cd diritto di veduta nonché di veduta panoramica).**

**5.1 Il testo del regolamento condominiale, di cui all'appellante condomino intende avvalersi così prescrive:**
**"Ogni variante all'immobile che ne possa pregiudicare la simmetria e l'estetica, la solidità e la sicurezza, sia esterna che interna, ogni variante che comunque possa avere attinenza con una struttura organica, gli impianti, la stabilità e l'aspetto dell'immobile,che possa comunque riuscire di pregiudizio agli altri condomini, è espressamente vietata.**
**Inoltre, qualsiasi modifica al fabbricato, anche qualora avvenisse nelle singole proprietà, pure non guastando l'estetica o la simmetria esteriore e così pure se attinente ad impianti anche interni e non si è in contrasto con i vigenti regolamenti, dovrà essere autorizzata dall'amministratore del condominio".**
**Parte appellante, esponendo il motivo di appello, fa richiamo a tale disposizione regolamentare senza tuttavia specificare quali siano le parti comuni e le parti in proprietà esclusiva attinte dall'intervento de quo.**
**Dirimente è comunque ricostruire la portata delle espressioni "varianti" (che possa pregiudicare la simmetria e l'estetica, la solidità e la sicurezza, sia esterna che interna……) e "modifica" anche qualora avvenisse nelle singole proprietà, pure non guastando l'estetica o la simmetria esteriore e così pure se attinente ad impianti anche interni.**
**Vertendosi poi in ipotesi di limitazione di un legittimo utilizzo del bene in comproprietà (qui, parrebbe potersi dire, solo in modo del tutto marginale attinto) ed addirittura di proprietà esclusiva da parte di un condomino, è evidente come nella ricostruzione di quella portata ogni interpretazione debba essere assolutamente limitata al significato strettamente e immediatamente individuabile nella disposizione regolamentare, altrimenti verrebbe pregiudicato il diritto del singolo condomino di fare uso anche della cosa comune conformemente alla propria destinazione nonché addirittura il diritto del condomino di utilizzare a pieno la propria proprietà.**
**Sul punto peraltro l'approfondimento più propriamente giuridico sarà affrontato oltre, in altra sezione della presente decisione.**
**Per le esclusive finalità del presente approfondimento (individuazione delle varianti e modifiche vietate dal Regolamento de quo) appare utile richiamare alcune recenti pronunce della giurisprudenza amministrativa, che si è confrontata con la questione della natura di costruzione delle c.d. pergotende al fine di stabilire la necessità e la natura del titolo abilitativo richiesto per installare questi manufatti.**
**Come si vedrà scorrendo la giurisprudenza che segue la descrizione delle caratteristiche del manufatto pergotenda, confluisce nella seguente definizione:**
**opera principale costituita non dalla struttura in sé, ma dalla tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, con la conseguenza che la struttura deve qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda.**
**In sostanza, il "protagonista" della copertura è la tenda, sostenuta da idonee strutture (generalmente legno o metallo) in maniera tale da risultare l'elemento principale e conformante del manufatto.**
**Il TAR Napoli, con sentenza n. 429 del 25 gennaio 2022 ha ad esempio affermato: "La c.d. pergotenda, affinché possa ritenersi non necessitante di titolo abilitativo, deve essere un'opera costituita non dalla struttura in sé, ma dalla mera tenda, quale elemento di protezione dal sole o dagli agenti atmosferici, dovendo la struttura qualificarsi in termini di mero elemento accessorio, necessario al sostegno e all'estensione della tenda".**

**La valenza della "struttura di supporto" ai fini di qualificare il manufatto è stata chiarita da Consiglio di Stato n. 3488 del 4 maggio 22: "La struttura di supporto non costituisce un'opera autonoma e principale rispetto alla tenda, perché è inidonea di per sé ad offrire un'autonoma utilità al di là del mero sostegno perimetrale alla tenda retrattile e relativi teli laterali, che è invece l'opera principale".**

**Diverso è il caso in cui la struttura di supporto abbia caratteristiche tali da permettere la realizzazione di una sorta di "locale aggiuntivo chiuso", come ha chiarito Consiglio di Stato n. 32 del 4 gennaio 2022: "Non è assimilabile a una pergotenda una struttura istallata all'esterno di un locale commerciale, con chiusure laterali plastificate elettricamente avvolgibili, finalizzate a utilizzare l'area anche come locale chiuso, con fini di lucro".**

**Le caratteristiche che deve possedere una pergotenda per non richiedere titolo abilitativo sono state sintetizzate da ultimo da consiglio di Stato sez. VII, 12/12/2024, n.10029, che sul punto ha così ben chiarito: " Perché possa parlarsi di "pergotenda" è necessario che l'opera, per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma deve anche trattarsi di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che: - l'opera principale sia costituita, appunto, dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; - la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa; - gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato, che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio "principale". Si deve trattare, in altre parole, di un elemento di arredo che migliora la fruibilità di uno spazio esterno senza avere le caratteristiche per trasformarlo in spazio abitabile."**

**Nel caso di specie si verte allora sicuramente nella fattispecie della pergotenda, in quanto a) la struttura portante non è affatto "prevalente" rispetto alla tenda; b) la struttura non realizza alcuna cubatura né crea alcun "locale aggiuntivo"; non è assimilabile a una veranda, perché non esiste chiusura stabile frontale né laterale dell'aggetto; non è dotata di tetto o copertura in senso proprio, tale non potendosi considerare la tenda scorrevole; c)la rilevante superficie interessata dalla pergotenda non vale a connotarne la natura ma dipende esclusivamente dalla, altrettanto rilevante, superficie del terrazzo che deve servire; trattasi di struttura aperta, sia frontalmente che lateralmente d) l'impatto visivo della pergotenda non è dissimile da quello di una tenda estensibile e) migliora la fruibilità di uno spazio esterno senza avere le caratteristiche per trasformarlo in spazio abitabile.**

**Pur se non si discute qui allora della necessità o meno del rilascio di provvedimenti amministrativi di autorizzazione, le indicazioni date dalla giurisprudenza amministrativa ben possono essere utilizzate per riempire di contenuto il concetto di "variante e modifica" a cui il regolamento condominiale si riferisce.**
**Infatti, il divieto posto dal regolamento alle "varianti e modifiche" non può che trovare la sua ragion d'essere in quelle caratteristiche che connotano le stesse in termini di modificazioni esteriori di un qualcosa che pur non avendo subito alterazione dei caratteri sostanziali, abbia comunque inciso in termini di stabilità ed irreversebilità sulla proprietà, dovendosi distinguere tali interventi da quelli inerenti i diversi manufatti che possono trovare posto sugli sporti e gli aggetti della facciata (si pensi ad esempio anche alle installazioni dei macchinari per il condizionamento dell'abitazione, pacificamente ritenute applicabili) e che non necessitano della previa audizione/autorizzazione del** *Parte_2*
**Il complesso di queste ragioni induce quindi ad escludere che la pergotenda in oggetto possa essere considerata una costruzione, cioè una variante o modifica che possa essere legittimamente vietata dall'assemblea condominiale ai sensi del regolamento.**

**L'interpretazione qui offerta dall'appellante e secondo cui, in forza del regolamento contrattuale, "tutto" sarebbe rilevante ai fini de quibus determinerebbe la necessità del ricorso alla volontà assembleare anche ad esempio in ipotesi di posizionamento di un'antenna o di un condizionatore (che oltretutto di prassi avviene esclusivamente sulla parte comune); affermazione pacificamente non condivisibile.**

**Proprio peraltro il richiamo operato dalla difesa della parte appellante a Cassazione civile sez. II, 13/09/2023, (ud. 14/04/2023, dep. 13/09/2023), n.26424 conferma la persuasività dell'assunto qui esposto.**

**Nella decisione qui invocata infatti, peraltro relativa a fattispecie tutt'altro che sovrapponibile a quella al vaglio, in quanto in quella fattispecie i convenuti avevano realizzato una tettoia in legno, a copertura della propria veranda, in luogo dell'esistente tenda in tessuto giallo, così violando l'art. 13 del regolamento condominiale, la Corte di legittimità evidenziava come la sentenza della Corte distrettuale avesse trascurato, ai fini de quibus, non il disposto del regolamento** *CP_2* **che genericamente prescriveva che "ogni condomino è obbligato a non apportare modifiche di alcun genere alle unità immobiliari di sua proprietà e alle relative pertinenze interne ed esterne, in particolare modifiche che possano compromettere in qualche modo la stabilità del fabbricato nonché l'estetica e/o l'omogeneità del Villaggio nel suo complesso", ma la successiva ed autonoma disposizione regolamentare che alla lettera c) specificava "- previsione del tutto trascurata dal giudice d'appello - che "il tipo e i colori degli ombrelloni e delle tende delle terrazze dovranno essere uniformi, in base alla scelta eseguita a insindacabile giudizio dalla direzione dei lavori".**

**Proprio allora dal contenuto della stessa decisione citata dall'appellante si evince invece che anche la Corte di legittimità, così come quel Regolamento ivi interpretato, hanno ritenuto: a) che dal divieto generico di modifica non può desumersi l'esistenza di un divieto di posizionamento di tende e quindi anche di pergotende, ove aventi quelle caratteristiche; b) che un divieto di montaggio delle tende stesse ovvero una limitazione in termini di estensione o colorazioni, attesa la particolare incidenza sui diritti del singolo condomino, dovrebbe essere esplicitato con estrema chiarezza eventualmente nel Regolamento condominiale.**

**5.1.2 Peraltro sul punto occorre comunque fare chiarezza sulla concreta efficacia precettiva della disposizione qui invocata dall'appellante.**

**Le limitazioni all'uso delle parti di proprietà individuale (che la norma regolamentare de qua pure introduce) non formano oggetto del potere regolamentare, così come (pre)costituito dall'art. 1138 c.c., comma 1. Ove, non di meno, siano contenute in un regolamento di condominio, esse in tanto sono efficaci in quanto siano espressione dell'accordo di tutti i condomini, il che chiama in causa ciò che si intende con il sintagma "regolamento contrattuale".**

**La giurisprudenza della Corte di legittimità ha chiarito ormai da tempo che le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., comma 2 (S.U. n. 943/99).**

**Di riflesso, la necessità della forma scritta, limitatamente alle clausole del regolamento aventi natura contrattuale, è imposta dalla circostanza che queste incidono sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini (v. S.U. n. 943/99; conformi, nn. 5626/02 e 24146/04).**

**Il fatto che la medesima tecnica contrattuale (scilicet, il rinvio al regolamento predisposto dal costruttore contenuto nei singoli contratti di trasferimento delle unità singole) sia impiegata per dar vita a un regolamento che contenga tanto le previsioni sull'uso delle cose comuni, quanto eventuali limitazioni incidenti sulle proprietà individuali, non significa che tutto ciò che il regolamento stesso contenga sia, per ciò solo e ad ogni effetto, di natura contrattuale. Al contrario, dove c'e' disposizione regolamentare, nell'accezione propria del termine ai sensi dell'art. 1138 c.c., comma 1, non c'e' contratto o convenzione, come si desume dall'art. 1138 c.c., comma 4, e viceversa.**

**L'assunto allora secondo cui dalla natura contrattuale del regolamento deriva la piena vincolatività delle limitazioni all'uso delle parti comuni e delle parti in proprietà esclusiva in esso contenute (assunto sostenuto dall'appellante) non può essere acriticamente ricevuto, senza cioè che sia allegato e comprovato che nel titolo d'acquisto dell'odierno appellato siffatte limitazioni alla destinazione dell'unità immobiliare siano state effettivamente riprodotte, e non già semplicemente desumibili dal mero rinvio al regolamento che materialmente le contiene.**

**Le clausole contenute in un regolamento condominiale di formazione contrattuale, le quali limitino la facoltà dei proprietari, hanno natura contrattuale e, pertanto, ad esse deve corrispondere una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che consiste in una relatio perfecta attuata mediante la riproduzione delle suddette clausole all'interno dell'atto d'acquisto della proprietà individuale, non essendo sufficiente, per contro, il mero rinvio al regolamento stesso.**

**Dall'esposto motivo di appello non è dato desumere, inoltre, se l'odierno appellato abbia acquistato il proprio immobile dal costruttore o da un precedente condomino. Ciò è rilevante in quanto, in tale ultima ipotesi, è necessario che le limitazioni di cui si discute, ove non espressamente contenute nell'atto stesso di vendita, risultino trascritte contro detta proprietà in data anteriore all'acquisto fattone dalla controparte. Ed in tal caso non è indispensabile la loro riproduzione nel contratto stesso.**

**La necessità di tale accertamento scaturisce dal principio della relatività degli effetti negoziali, ai sensi dell'art. 1372 cpv. c.c.. Principio che ha posto in giurisprudenza la questione del se e del come, in ambito condominiale, si possa predicare un'efficacia ultra partes delle clausole che limitino l'uso o la destinazione delle proprietà individuali.**

**La giurisprudenza della C.S. ha espresso nel tempo opinioni divergenti, avendole ricondotte a tre diverse categorie giuridiche: onere reale, obligatio propter rem o servitù.**

**La prima opzione e', ad un tempo, la più difficile da dimostrare e la più risalente nel tempo.**

**Minor fortuna ha avuto nella giurisprudenza la tesi per cui si tratterebbe di obligationes propter rem.**

**Anche se solo di recente, la giurisprudenza della Corte di legittimità può ritenersi assestata sulla tesi per cui le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione (così, da ultimo, n. 17159/22, non massimata, che a sua volta cita le nn. 6769/18, 23/04, 5626/02, 4963/01, 49/92, 4554/86; cui adde le nn. 277/64, 4781/83, 49/92, 11688/99, 4920/06, 1064/11, 14898/13 e 21024/16).**

**Trattandosi di servitù, la loro opponibilità ai terzi acquirenti di ciascuna unità singola dipende dalla trascrizione, prevista dall'art. 2643 c.c., n. 4, che deve riguardare la specifica convenzione che contenga la servitù stessa, con particolare richiamo alle clausole relative e al loro contenuto. Con la creazione del condominio per effetto della prima alienazione, la servitù è costituita a favore e contro il primo immobile di proprietà singola, da un lato, ed a favore e contro i restanti fondi ancora invenduti, dall'altro, e così via finché con l'ultima vendita ciascuna unità singola diviene servente e dominante verso ognuna delle altre.**
**In assenza di trascrizione, può essere sufficiente anche il solo contenuto dell'atto di vendita, ma alla duplice condizione che: a) esso sia corredato della specifica indicazione delle clausole impositive della servitù, essendo del tutto insufficiente, come s'e' detto sopra, il mero rinvio al regolamento condominiale; e b) dette clausole siano ripetute nei successivi atti di trasferimento, poiché diversamente torna ad operare il limite dell'art. 1372 c.c., Non senza precisare, però, che in tal modo, atteso che il richiamo alla servitù diviene parte integrante di ogni titolo d'acquisto della proprietà (dal primo ai successivi), tecnicamente non si può parlare di opponibilità della servitù, bensì dell'iterazione della sua preesistenza negli atti traslativi del medesimo bene immobile (in termini Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, (ud. 04/07/2022, dep. 09/08/2022), n.24526 e Corte d'Appello Cagliari 31.5.2023 nr. 184).**
**Ancora nell'illustrazione dei motivi di appello, le allegazioni sul punto formulate dalla parte attrice qui appellante sono del tutto carenti, limitandosi le stesse a riprodurre solo il contenuto della norma regolamentare già sopra riportata.**
**Neanche risulta che l'appellante abbia prodotto l'atto di acquisto della controparte o ne abbia chiesto l'esibizione.**
**In realtà allora la disposizione regolamentare al vaglio, lungi dall'imporre uno specifico peso reale sulle u.i., volto a condizionare il diritto del comproprietario e proprietario in via esclusiva oltre ogni ragionevole necessità (varianti e modifiche nel senso sopra ricostruito), proprio perché non riprodotto negli atti di acquisto, si limita a ribadire il principio codicistico secondo cui le modifiche alle proprietà individuali sono consentite nei limiti in cui non pregiudicano la staticità del fabbricato (ipotesi sicuramente da escludere) nonché l'aspetto e il decoro architettonico dell'edificio (art. 1102 cc).**
**Il decoro architettonico corrisponde all'estetica complessiva data dall'insieme delle linee e strutture ornamentali che conferiscono un'armoniosa fisionomia e un'unica impronta all'aspetto dell'edificio(Cass., n. 851/2007)**
**Anche le tende da sole possono certo violare il decoro architettonico, se esse si pongono in contrasto con l'armonia dei tratti estetici dell'edificio, pur trattandosi di opere amovibili installate all'interno di una proprietà privata,**
**Confermato che nessun altro condomino ha installato già tende di altro colore, non può tuttavia la Corte non rilevare come, tenuto conto della necessità sotto tale profilo che l'intervento rispetti solo l'armonia della costruzione (cfr. Cass. sent. n. 22572/2020) e che quindi in sostanza il colore scelto debba intonarsi a quello della facciata e alle tonalità dell'ambiente circostante, sul punto nulla alleghi e comprovi in senso contrario la parte appellante.**
**L'intervento appare anzi evidentemente rispettare le tonalità della facciata ed i colori dell'ambiente circostante (il bianco dell'agile e non impattante scheletro si confonde col bianco delle pareti dello stabile, il marrone-avana-verde del tendaggio con i residui colori dello stabile e del sito circostante).**

**5.2 Il rapporto tra condomini.**
**La struttura de qua non presenta poi profili di criticità in relazione alla pretesa violazione delle disposizioni in materia di distanze.**
**5.2.1 Sulla pretesa violazione delle distanze ex art. 873 cpc.**

**La norma, come noto, tende ad evitare la formazione di pericolose intercapedini tra "costruzioni".**
**Si rimanda alla prossima sezione ogni approfondimento sulla disciplina delle distanze in materia di condominio.**
**A tale fine allora rilevano i seguenti interventi: ogni opera edilizia, stabilmente infissa al suolo, con o senza l'impiego di malta cementizia, sempre che attraverso il sistema di collegamento si abbia l'incorporazione delle opere al suolo e l'immobilizzazione allo stesso. Dunque la nozione di costruzione, ai fini de quibus, seppur non corrisponde necessariamente a quelle di edificio, essendo molto più ampia di questa, presuppone comunque la sussistenza di un manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa che, per solidità, struttura e sporgenza dal terreno, possa creare quelle intercapedini dannose che la legge, stabilendo la distanza minima tra le costruzioni, intende evitare (Cass. nrr. 24757/24 e 23040/23).**
**Le disposizioni de quibus allora ricorrono in ipotesi di opere stabilmente infisse nel suolo che, per solidità, struttura e sporgenza, possano creare intercapedini dannose (Cass. ord. n. 5753 del 12.3.2014) oppure, nel caso di una tenda scorrevole, quando ad essa siano collegate strutture fisse (nel caso deciso dalla Cassazione qui citato un consistente cassonetto parallelepipedo di raccolta della tenda e lastre di lamiera camminabili), tali da poter generare nuovi volumi o minare la sicurezza della proprietà altrui (Cass. ord. n. 7622 del 21.3.2024).**
**E' allora evidente come la struttura al vaglio non abbia minimamente tali caratteristiche, non avendo in particolare i caratteri di stabilità ed immobilizzazione al suolo, se non per il leggero scheletro (oltretutto anch'esso agevolmente rimovibile) inidoneo ex se a creare intercapedini.**
**Come si evince dal mero esame del materiale fotografico allegato all'appello non può esservi assolutamente il rischio di creazione di intercapedini.**
**5.2.2.Pretesa violazione delle disposizioni in materia di diritto di veduta**
**Come noto, le vedute, anche note come prospetti, sono le aperture che consentono di affacciarsi e guardare di fronte, di lato e in obliquo. Esse si differenziano dalle "luci", vale a dire da quelle "finestrelle" che permettono il passaggio di aria e luce, ma non l'affaccio.**
**La differenza precipua tra le due consiste nella possibilita' di guardare o meno sul fondo del vicino. Le vedute, infatti, consentono sia l'inspectio che la prospectio .**
**Con queste espressioni latine si fa riferimento alla possibilita' di sporgersi sul fondo altrui, non solo frontalmente, ma anche obliquamente e lateralmente.**
**Per questo, le vedute si distinguono in dirette, oblique o laterali, a seconda di come si realizza l'affaccio.**
**La servita' di veduta e' un diritto reale che garantisce al suo titolare il diritto di guardare ed affacciarsi sul fondo altrui.**
**La circostanza che dal proprio terrazzo si goda di un panorama particolare, sia esso il mare o la montagna, non va confuso con il diritto di cui trattasi.**
**La panoramicita' del luogo o la sua amenita' , infatti, rappresenta una situazione di fatto che trova tutela non gia' nella servitù di veduta, ma in quella che impedisce di sopraelevare (la cosiddetta servitus altius non tollendi) e su cui più diffusamente infra.**
**Il diritto di veduta è allora riconosciuto dall'art.907 C.C. e si sostanzia nel divieto di "fabbricare" ad una distanza inferiore a tre metri (o misura diversa secondo i regolamenti locali) dalla veduta. Il divieto riguarda sia le vedute dirette che quelle oblique o laterali.**
**Ove la veduta venga esercitata da un balcone, poi, su ogni lato del medesimo si potranno esercitare sia una veduta diretta frontale che due vedute laterali.**

**Il diritto di veduta si atteggia però in maniera diversa in ambito condominiale e tale circostanza è del tutto ignorata dalla difesa della parte appellante, che propone i suoi ragionamenti come se non si vertesse in ambito condominiale.**

**E' importante prima di tutto evidenziare che in materia di condominio, «tra le normali facolta' attribuite al titolare della veduta diretta od obliqua esercitata da un balcone e' compresa senz'altro quella di inspicere e prospicere in avanti ed appiombo (e lateralmente ndr), ma non quella di sogguardare verso l'interno della proprieta' coperta dalla soglia del balcone, non potendo trovare tutela […]la sua pretesa di esercitare la veduta con modalita' abnormi e puramente intrusive, ossia sporgendosi oltre misura dalla ringhiera o dal parapetto»(Cass. 13012/2000).**

**Il principio oltretutto secondo cui in materia di condominio trovano applicazione le norme sulle distanze legali (nella specie di cui infra proprio con riferimento al diritto di veduta), non derogando l'art. 1102 cod. civ. al disposto dell'art. 907 in tema di vedute, non ha poi affatto carattere assoluto, giacché, dovendosi tenere conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini, il giudice di merito deve verificare, nel singolo caso, se esse siano o meno compatibili con i diritti dei condomini. Nella fattispecie decisa da Cass. nr. 22838/05 , gli attori avevano chiesto la rimozione di una tenda installata dalla convenuta nel balcone di sua proprietà, lamentando la lesione del diritto di veduta laterale dai medesimi esercitato dal balcone di loro proprietà ubicato a fianco di quello della convenuta e la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che, nel rigettare la domanda, aveva ritenuto l'inapplicabilità delle norme sulle distanze in materia di vedute sul rilievo che i due balconi si trovavano a distanza inferiore a quella prescritta dall'art. 907 c.c..**

**In questa decisione del 2005 (nonché nella precedente nr. 2873/91) la Corte ha anche evidenziato come, essendo i rispettivi balconi posti ad una distanza inferiore ai metri tre, così come accade nella fattispecie al vaglio ora di questa Corte distrettuale, lo stato dei luoghi fosse di fatto ostativo alla applicazione della norma sulla distanza legale a tutela dell'asserito diritto di veduta, e che fosse invece onere della parte di allegare e comprovare allora il titolo costitutivo di quel preteso diritto (di servitù); onere che nello specifico la parte, che solo in sede di appello aveva fatto riferimento all'acquisto per destinazione del padre di famiglia, non aveva tempestivamente assolto.**

**Su tali questioni, inerenti proprio la titolarità del diritto di veduta vantato, la difesa dell'appellante in questa sede nulla allega e comprova, ancora nell'atto di gravame.**

**Nella decisione nr. numero 3891 del 30 marzo 2000 la Corte ha ancor più categoricamente affermato che nell'ambito di un unico immobile condominiale le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione solo in quanto compatibili con la struttura dell'edificio e con le caratteristiche dello stato dei luoghi. Pertanto, qualora esse siano invocate in una controversia tra condomini, spetta al giudice del merito valutare se, nel singolo caso, dette norme debbano essere osservate o meno, in considerazione dell'esigenza di contemperare i diversi interessi di più proprietari conviventi in un unico edificio, al fine dell'ordinato svolgimento di tale convivenza, propria dei rapporti condominiali. Applicando tale principio, la Corte ha, ancora una volta, rigettato il ricorso avverso la pronuncia del giudice di merito che aveva ritenuto legittima (addirittura) una tettoia in lamiera di una tenda parasole (quest'ultima conforme al tipo e colore previsti dal regolamento condominiale) installata da un condomino, ritenendola necessaria - nel caso concreto - per la tutela della sua privacy e per il riparo dagli agenti atmosferici, nonostante fosse di dimensioni maggiori rispetto a quella di analoghi manufatti di altri condomini, provocasse fastidiosi riverberi di luce a causa della copertura metallica, e comprimesse l'esercizio del diritto di veduta in appiombo del** *Parte_2* **dell'appartamento sovrastante.**

**a tutela del diritto di veduta impone d'altra parte, anche qui, l'accertamento della realizzazione di una costruzione che pregiudichi effettivamente l'esercizio dello stesso.**
**Si concorda nel ritenere che il diritto di veduta possa essere leso non solo dalla realizzazione di opere per le quali la normativa richiede un permesso di costruire, ma da qualsiasi manufatto "dotato di stabilità e consistenza tali da ostacolare l'esercizio della veduta" e quindi idoneo ad impedire la giusta circolazione di arie e luce che poi costituisce il proprium della tutela.**
**L'accezione qui rilevante è dunque più ampia di quelle enucleate con riferimento alle verifiche regolamentari e sulla normativa delle distanze.**
**La valutazione cui è chiamato il giudice di merito deve quindi riguardare "la struttura dell'edificio, lo stato dei luoghi e i diritti spettanti ai singoli condomini" nonchè "l'idoneità dell'opera del vicino ad ostacolare l'esercizio, valorizzando, in tale prospettiva, la finalità della norma, che è indubbiamente quella di assicurare al titolare del diritto una quantità sufficiente di aria e di luce …" (Cfr. Cass. ord. 7269/2014)..**
**Perché allora possa configurarsi "costruzione" ai fini de quibus si deve essere in presenza di opere stabili che comportino un effettivo aumento della sagoma d'ingombro in un edificio (Cass. ord. n. 16975 del 14.6.2023), che realizzino una determinata volumetria (Cass. sent. n. 2145 del 21.2.2019).**
**Nella decisione 7622/24 in particolare la suprema corte ha evidenziato come caratteristiche di costruzione rilevanti ai fini de quibus possa ad esempio essere attribuite ad un manufatto la cui sola struttura fissa ancorata al muro perimetrale dell'edificio, in cui è raccolta la tenda in condizioni di chiusura, presentava le dimensioni di un parallelepipedo di ml. 4,00 x 1,00 x 0,10. All' elemento "scatolato" destinato ad accogliere la tenda in condizioni di chiusura, si aggiungeva un ulteriore manufatto destinato a consentire lo scorrimento della copertura, parzialmente tamponato da lastre di lamiera, tale da costituire nuovo volume.**

**Nell'occasione allora comprensibilmente la Corte ha condiviso l'assimilazione di tale installazione ad una costruzione, ai fini dell'applicazione della distanza minima di m. 3 prevista dall'art. 907, compiuta dai giudice del merito.**

**Nel caso di specie al vaglio di questa Corte invece la pergotenda installata dalla convenuta non presente alcuna di tali caratteristiche in quanto non è tale da creare nuova volumetria.**
**Anche quando le tende sono del tutto aperte il balcone non è affatto interamente chiuso e dai rispettivi interspazi, nonché dalle sezioni più basse dei tendaggi che non arrivano mai completamente a terra soprattutto nelle parti laterali, transita luce ed aria più che sufficiente anche in favore del balcone confinante, tenuto conto tra l'altro che i balconi confinano lateralmente.**
**E' evidente come si tratti sostanzialmente di una tenda finalizzata a protezione della privacy nonché dal sole e dagli eventi atmosferici e ad una miglior fruizione dello spazio esterno della proprietà, dove l'intelaiatura ne costituisce un elemento meramente accessorio, necessario al sostegno ed all'estensione della tenda, quest'ultima completamente retrattile.**
**L'intelaiatura è inoltre suscettibile di facile smontaggio (con svitamento dei bulloni e dissaldatura) senza necessità di alcuna demolizione.**
**La struttura non muta affatto il persistente utilizzo dei luoghi (diversamente da quanto assume la difesa della parte appellante che si ostina nel sostenere che sarebbe stata creata una "stanza") limitandosi a porre un riparo temporaneo dal sole e dagli agenti atmosferici, rendendo più agevole, gradevole e maggiormente "riparato" solo per un non esteso periodo di tempo (evidentemente non coincidente con i periodi non caldi) la permanenza delle persone all'esterno, senza peraltro creare un ambiente in nessun modo assimilabile a quello interno, a causa della**

**mancanza della necessaria stabilità, di idonea coibentazione termica e adeguato isolamento dalla pioggia, dall'umidità e dai connessi fenomeni di condensazione.**
**L'esigenza di tutela della privacy, sottesa, con tutta evidenza, primariamente all'intervento. Dovrebbe poi essere apprezzata proprio dal condomino confinante, posto che quel riparo consente al fine ad entrambi i condomini confinanti di godere del balcone senza intrusioni visive da parte del vicino.**
**5.2.3.Il diritto di cd veduta panoramica.**
**Il "diritto di veduta panoramica" viene tutelato attraverso l'imposizione sul fondo servente di una servitù finalizzata ad assicurare la particolare attrattiva del fondo dominante, impedendo la costruzione di opere che possano limitarne la particolare visuale.**
**Si tratta quindi di una servitù negativa che attribuisce al titolare del fondo dominante di vietare al proprietario del fondo servente di porre in essere determinate azioni che possano interferire con il diritto di veduta panoramica del fondo dominante.**
**Il relativo onere probatorio, ai sensi dell'art. 1079 c.c., è posto a carico del proprietario del fondo dominante che dovrà dimostrare d'un canto, l'esistenza del diritto vantato e dall'altro, l'esistenza sul fondo servente di opere permanenti e visibili che pregiudicano l'utilitas del fondo dominante per la particolare veduta di cui lo stesso gode.**
**Questa servitù non è infatti insita né la si acquisisce con il semplice acquisto della proprietà del fondo dominante, ma può essere acquistata nei modi in cui si acquistano le servitù.**
**A differenza allora della servitù di veduta, che trova fonte direttamente nella legge (art. 907 c.c.), il diritto di veduta panoramica consiste nel godere della bellezza della visuale offerta dalla particolare collocazione dell'immobile dominante, previa imposizione sul fondo servente di una "servitus altius non tollendi", e può essere costituita a titolo derivativo (tramite contratto) o a titolo originario (tramite usucapione o destinazione del padre di famiglia), purché, in quest'ultimo caso, esistano opere visibili e permanenti destinate al suo esercizio (Cassazione civile sez. II, 22/06/2023, n.17922).**
**Al di là allora della laconicità delle allegazioni sullo specifico punto addotto dalla parte ancora qui appellante, pur volendo ritenere acquisibile per usucapione il predetto diritto, non potrebbe non rilevarsi l'assenza di qualsiasi specifica indicazione, di opere e conformazioni dei luoghi da cui evincere la destinazione dell'uno fondo a garantire la specifica utilitas del fondo dominante per la particolare veduta di cui lo stesso gode.**

**6.L'appello deve essere pertanto respinto.**

**6.1. Le spese seguono la soccombenza, tenuto conto dell'effettiva importanza economica della controversia (Cass. nr. 37824/22) in relazione al valore indeterminato, inclusa la fase di trattazione, sia pure per i soli minimi, anche in assenza di istruttoria (Cass.nrr. 30219/23 e 18723/24).**
**6.2. A norma dell'articolo 13 Decreto del Presidente della Repubblica 30/05/2002 n. 115, G.U. 15/06/2002 n. 139 1-quater. Inserito dall'articolo 1, comma 17, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228, Quando l'impugnazione, anche incidentale, e' respinta integralmente o e' dichiarata inammissibile o improcedibile, la parte che l'ha proposta e' tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, principale o incidentale, a norma del comma 1-bis. Il giudice da' atto nel provvedimento della sussistenza dei presupposti di cui al periodo precedente e l'obbligo di pagamento sorge al momento del deposito dello stesso**

**P.Q.M.**

1) **rigetta l'appello;**
2) **condanna l'appellante al pagamento delle spese processuali in favore dell'appellata che per compensi professionali liquida in euro 8.000,00, oltre spese generali al 15% iva e cassa come per legge, con attribuzione in favore degli avvocati Aldo Di Ianni (C.F.** *[...]* *C.F._4* **) e Sabrina Di Ianni, (CF.** *CodiceFiscale_5* **) in solido tra loro;**

**si dà atto della sussistenza dei presupposti ex articolo 13 Decreto del Presidente della Repubblica 30/05/2002 n. 115, G.U. 15/06/2002 n. 139 1-quater. Inserito dall'articolo 1, comma 17, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228.**

**Così deciso in L'Aquila nella camera di consiglio del 30.6.2025**

**IL CONSIGLIERE EST.** **IL PRESIDENTE**
**Federico Ria** **Francesco S. Filocamo**

ASSITES