

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SAVONA
SEZIONE CIVILE

Nella persona del Giudice dott. Giovanni Maria Sacchi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. **R.G. 1682/2024** promossa tra le seguenti parti:

- Controparte_1 sito in Noli (SV) alla Via **** n.****, in persona dell'amministratore p.t. (), rappresentato e difeso dagli avv.ti Luigi Gallareto e Fabrizio Ivaldo, come da procura in calce all'atto introduttivo;

- attore/ricorrente -

Contro

- Controparte_2 , nata a Stornare (FG) il 26.08.1951 (c.f.) rappresentata e difesa dall'avv. Iannace Erika, come da procura versata in atti;

- convenuta/resistente -

nonché contro

- Controparte_3 , residente in Milano alla via Assunta n.7), rappresentata e difesa dall'avv. Ivani Pastorelli, come da procura in calce alla comparsa di intervento volontario;

- intervenuta -

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per il Condominio attore: *“Voglia il Tribunale ill.mo, rigettata e disattesa ogni contraria istanza, eccezione, deduzione, argomentazione, produzione e/o difesa: Accertare e dichiarare che il divisorio, poi rimosso, e il supporto a rullo attualmente presente, posti in opera dalla sig.ra Controparte_2 sul balcone della propria unità immobiliare al piano 1° del Condominio “ Controparte_1 ”, di Noli alterano l’armonia e l’estetica della facciata condominiale e ne ledono il decoro, costituendo pertanto innovazione vietata ai sensi dell’art. 1120 c.c. Per l’effetto, preso atto della successiva spontanea rimozione del divisorio successivamente alla radicazione del presente*

giudizio, condannare la sig.ra Controparte_2 alla pronta remissione in pristino stato con l'eliminazione del manufatto tuttora presente, fissando un termine alla convenuta per l'esecuzione della pronuncia di condanna stabilendo altresì ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la somma dovuta per ogni eventuale giorno di ritardo rispetto al termine medesimo, nella misura che il Giudice valuterà secondo il proprio prudente apprezzamento. Anche in applicazione del principio della soccombenza virtuale, dichiarare cessata la materia del contendere quanto alla domanda di rimozione del precedente divisorio con vittoria di spese e onorari, oneri di legge inclusi”;

per la convenuta: *“Rigettare, alla luce di quanto rilevato ed argomentato, tutte le domande, eccezioni e deduzioni formulate dal resistente Controparte_1 e dal terzo intervenuto CP_3 in quanto illegittime e prive di fondamento, in fatto ed in diritto; Condannare parte ricorrente al risarcimento in favore dell'odierna resistente dei danni ex art. 96 c.p.c., danni quantificati in €3.000,00 o in diversa misura, anche equitativa, dal Giudice. Con vittoria di spese e compensi di causa e di mediazione da distrarsi in favore dell'Avv. Erika Iannace, che si dichiara antistatario ai sensi dell'art. 93 c.p.”;*

per l'intervenuta: *“-Accertato e dichiarato che il manufatto metallico installato dalla Sig.ra CP_2 sopra al divisorio esistente posto a confine con la proprietà CP_3 nonché la tenda a rullo fissata al sottobalcone violino la normativa vigente in tema di decoro architettonico dello stabile condominiale ed i diritti di veduta dell'esponente, per l'effetto, condannare la Sig.ra Controparte_2 alla pronta remissione in pristino con l'eliminazione del manufatto metallico e della tenda a rullo riportando il divisorio fra i balconi alla condizione precedente. - Con vittoria di spese e compensi oltre rimborso forfettario per spese generali oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge da distrarsi a favore del deducente antistatario. IN VIA ISTRUTTORIA: si chiede AMMETTERSI ESCUSSIONE TESTIMONIALE sui seguenti capitoli di prova: 1) Vero che nel Condominio “Una Terrazza Sul Mare – Lotto 6” Noli sito Via Aurelia n.44 sono previsti, quali divisori delle proprietà dei balconi presenti sulla facciata principale (lato mare), dei pannelli metallici che si ergono dalla pavimentazione sino all'altezza della ringhiera sui quali è posizionata una fioriera? 2) Vero che nel giugno 2024 la Sig.ra Controparte_2 ha installato, sopra al pannello metallico già esistente e posto a divisorio dei balconi, una struttura metallica fissa sulla quale è stato apposto un telo di plastica nero, come da documenti 2B, 2C, 2D, 2E, 5 che si rammostrano al teste? 3) Vero che l'installazione della struttura metallica aggiuntiva di cui al capitolo precedente è stata effettuata dalla Sig. CP_2 tramite la perforazione della facciata condominiale ai fini dell'ancoraggio della medesima, come da documenti 2, 9 che si rammostrano al teste? 4) Vero che la Sig.ra CP_2 nel giugno 2024, ha installato, a divisione delle proprietà dei balconi (Parte_1 , una tenda a rullo, fissata al sottobalcone della proprietà sovrastante, come da documenti 3A, 3B, 3C, 4 che si rammostrano al teste? 5) Vero che la tenda a rullo di cui al capitolo precedente viene*

srotolata dalla Sig. CP_2 per tutta l'altezza del piano, e quindi dal sottobalcone delle proprietà sovrastante sino al pavimento del proprio balcone, e viene bloccata con uno stendibiancheria, come da doc. 4 che si rammostra al teste? 6) Vero che da giugno 2024, a seguito dell'installazione della tenda a rullo da parte della Sig.ra CP_2 risulta impedito alla proprietà CP_3 la circolazione di luce ed aria nonché l'affaccio laterale con conseguente limitata visuale panoramica? 7) Vero che in data 15.6.2024 la struttura metallica con il telo scuro e la tenda a rullo erano presenti sul confine tra i balconi delle proprietà Parte_2 come da video prodotto in atti (doc. 5) che si rammostra al teste? 8) Vero che in data 15.9.2024 la Sig.ra CP_2 dichiarava di aver gettato l'acqua nel balcone della Sig.ra CP_3 proferendo al di lei compagno le seguenti parole "c'hai la faccia del topo... c'hai proprio una faccia di merda", "dio vi fa e vi accoppia", come da video prodotto in atti (doc. 8) che si rammostra al teste?? Si indicano a teste: - Sig. Tes_1 residente in Via IV Novembre 13, Locate di Triulzi (MI), cap. 20085; - Sig.ra Testimene_2 residente in Corso Sebastopoli 280, Torino, cap. 10136; - Sig. Testimene_3 residente in Via Aurelia 50, Noli (SV), cap. 17026; - Sig. Testimene_4 residente in Via Bartolomeo Colleoni 36, Bergamo, cap. 24129".

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Mediante ricorso ex art. 281decies c.p.c. ritualmente notificato il CP_1 ricorrente conveniva dinanzi a questo Tribunale la convenuta Controparte_2, al fin di sentirla condannare alla rimessione in pristino con eliminazione del manufatto metallico e della tenda a rullo, riportando il divisorio fra balconi alla condizione precedente.

1.1 In particolare, il ricorrente asseriva che il manufatto complessivamente realizzato fosse una innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale e, come tale, vietata per legge.

1.2 A supporto delle proprie pretese, l'attore produceva ampia documentazione fotografica, evidenziando che la convenuta si fosse già resa protagonista della realizzazione di un precedente divisorio, parimenti lesivo della armonia ed estetica della facciata, poi rimosso in seguito ad una iniziativa giudiziaria conclusasi in sede di mediazione.

2. Con comparsa di risposta dell' 11.11.2024 si costituiva la convenuta Controparte_2, la quale preliminarmente ed in rito eccepiva l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria previsto per legge; nel merito asseriva che, in seguito al precedente procedimento giudiziario, il divisorio metallico fosse stato rimosso e che, pertanto, nessuna struttura era più presente a separazione dei due balconi, motivo per cui, oltre a chiedere il rigetto della domanda per infondatezza della stessa la resistente formulava anche una richiesta di condanna ex art. 96 c.p.c.

3. Con atto di intervento adesivo autonomo si costituiva anche la condomina Controparte_3, proprietaria dell'appartamento adiacente, la quale asseriva e documentava la preesistenza di un pannello divisorio metallico con apposizione sopra lo stesso di un tendaggio a rullo, manufatto che aveva dato luogo a iniziative offensive e screzi di vario genere. In particolare l'intervenuta, oltre a condividere la lamentata lesione del decoro architettonico del fabbricato nel suo complesso, si sdoleva della violazione delle distanze legali previste dall'art. 907 c.c. ritenute valevoli anche per il solo tendaggio, nonché della lesione del proprio diritto di veduta panoramica e del passaggio di luce ed aria all'interno del proprio appartamento.

4. Nei successivi scritti concessi ai sensi dell'art. 281duodecies, co.4, c.p.c., parte ricorrente documentava l'attuale presenza di un rivestimento di tela nero sulla ringhiera e la permanenza della tenda a rullo, asserendo che il divisorio metallico – rimosso e poi reinstallato successivamente all'estinzione del precedente contenzioso – era stato nuovamente eliminato solo successivamente alla notificazione dell'atto introduttivo del presente giudizio. Per tale motivo, l'attore asseriva che non fosse assolutamente cessata la materia del contendere, insistendo nelle proprie ragioni e nel ripristino dello status quo ante, chiedendo anche l'adozione di un provvedimento ex art. 614bis c.p.c.

4.1 La convenuta prendeva posizione sullo spiegato intervento, ritenuto inammissibile in quanto introduttivo di una domanda radicalmente nuova, e comunque infondato nel merito in quanto una tenda a rullo posta in alto al confine fra i due balconi manifestamente non avrebbe potuto compromettere la luminosità e l'ariosità dell'appartamento viciniore, né alcuna distanza legale di fatto inesistente.

4.2 L'intervenuta produceva ulteriore materiale documentale, insistendo nelle proprie istanze e pretese. Esauritosi il tentativo di mediazione e all'esito di una istruttoria tecnica la causa veniva introitata per la stesura della presente decisione, previa discussione orale.

5. Ciò posto, preliminarmente ed in rito si rileva che l'improcedibilità eccepita dalla convenuta è stata sanata in virtù dell'esperimento del tentativo di mediazione non andato a buon fine (cfr. verbale del 9.05.2025).

5.1 Inoltre, sempre in rito si ritiene che l'eccezione di inammissibilità dell'atto di intervento sia infondata e debba essere respinta, in quanto mediante lo strumento dell'intervento adesivo autonomo la parte intervenuta può spiegare proprie domande, con diverso *petitum* e causa *petendi*, essendo sufficiente che esse siano solo connesse al *thema decidendum*, proprio come nel caso di specie.

6. In primo luogo, occorre dare atto – visto il susseguirsi dei manufatti installati e poi rimossi – che le parti hanno congiuntamente affermato che il manufatto attuale di cui si controverte è quello

di cui al doc. 6 di parte attrice (cfr. verbale dell'8.07.2025), documento depositato in sede di prima memoria di trattazione con la quale il ricorrente e l'intervenuta precisavano le loro domande. Sul punto, occorre premettere che non appare a riguardo cessata la materia del contendere, in quanto tale statuizione presuppone l'accertamento di una situazione che elimini alla radice una posizione di contrasto fra le parti, producendo la caducazione dell'interesse ad agire e a contraddire delle stesse, e, quindi, la necessità che il giudice si pronunci sulla questione (Cass. civ., III sez., 23289/2007). A tal riguardo, deve essere oggetto di valutazione del giudice la idoneità della situazione sopravvenuta ad eliminare ogni contrasto sull'intero oggetto della lite (cfr. Cass. civ. Sez. I, n.26909/2008). Nel caso di specie, le parti hanno evidenziato nel primo termine di trattazione che il divisorio è stato solo sostituito da un tendaggio superiore a rullo e da un telo scuro apposto sulla parte inferiore della ringhiera divisoria preesistente, circostanza che non ha eliminato l'interesse delle parti ad una pronuncia sul petitum così come meglio precisato in atti. 5

7. Venendo al merito della controversia, deve essere preliminarmente esaminata la domanda principale del CP_1 ricorrente afferente alla alterazione del decoro architettonico del fabbricato, condivisa anche dall'intervenuta. A tal riguardo, occorre premettere che rappresenta una lesione del decoro architettonico del fabbricato, 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, e l'accertamento del pregiudizio arrecato al decoro architettonico, riferito alle componenti esteriori dell'edificio e alle linee strutturali che ne caratterizzano la fisionomia costituisce un accertamento di fatto rimesso al giudice di merito, il cui apprezzamento è sottratto al sindacato di legittimità laddove sia sorretto da una congrua motivazione (cfr. Cass. Civ., Sez. II, Ord. n. 18928 del 11/09/2020; Corte appello Ancona sez. II, 21/09/2025, n. 1141). Più di recente si è ulteriormente chiarito che *"In tema di violazione del decoro dell'edificio, si osserva che per 'decoro architettonico', deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture architettoniche che connotano il fabbricato e che gli imprimono una determinata, armonica fisionomia. E l'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che modifichino l'originario aspetto soltanto di singoli elementi o punti dell'edificio tutte le volte che l'immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto del fabbricato. E non occorre ulteriormente che il fabbricato, nel quale il decoro si assuma violato, abbia un particolare pregio artistico né rileva che il decoro sia stato alterato 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 all'edificio una sua propria specifica identità"*, Trib. Roma, sez. V, 24/06/2019, n.13287).

7.1 Nel caso di specie, la domanda va accolta parzialmente. Ed infatti, già dalla documentazione fotografica presente agli atti di causa – confortata dai risultati della CTU – si evince che il tendaggio superiore a rullo rappresenta un manufatto difficilmente distinguibile dalle

linee della facciata osservando quest'ultima frontalmente, ed anche quando la tenda è aperta essa cade verticalmente senza alterare l'armonia del prospetto, mentre il colore del tessuto appare pressoché conforme a quello dei frontalini e delle travi portanti apposte nella parte inferiore del balcone. Viceversa, il drappo nero (con la luce verde scuro), ricoperto da una zanzariera e da un ulteriore reticolato di canne romboidali, appare all'evidenza completamente in distonia con il colore e le linee che caratterizzano il prospetto del fabbricato, oltre che avulso dal contesto in cui esso appare inserito. Questa seconda componente deve, quindi, essere rimossa.

7.2 Si ritiene che non sussistano allo stato i presupposti per l'adozione di una condanna accessoria avente ad oggetto la penalità di mora di cui all'art. 614bis c.p.c. Ed invero, se è pur vero che l'istituto oggi prescinde dalla stretta infungibilità della prestazione, è anche vero che il giudice deve pur sempre valutare la "manifesta iniquità" dello strumento di coercizione in questione, ovvero la sua opportunità alla luce della portata della condanna principale, tenuto conto del comportamento dei convenuti e delle prospettive di adempimento futuro. Nel caso di specie, l'accoglimento parziale della domanda, la rimozione spontanea del divisorio metallico in precedenza apposto e l'agevole eseguibilità dell'ordine rendono inopportuna l'adozione di siffatta penalità.

8. Dovendo essere esaminata ora la questione relativa alla violazione delle distanze legali posta dalla intervenuta CP_3 si condivide quanto chiarito dalla Suprema Corte proprio in un caso analogo a quello che ci occupa, la quale ha statuito che *"il principio secondo cui in materia di condominio trovano applicazione le norme sulle distanze legali (nella specie con riferimento al diritto di veduta) non ha carattere assoluto, non derogando l'art. 1102 c.c. al disposto dell'art. 907 c.c., 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"*. Nel caso di specie, così come nel caso che ha generato la massima citata, la distanza fisiologicamente impalpabile fra le due proprietà confinanti site nel medesimo condominio già di per sé esclude che si possa concretamente applicare il regime giuridico previsto per le distanze legali. La domanda della resistente deve, pertanto, essere rigettata.

9. La domanda diretta ad accertare la lesione della luminosità del locale, della ariosità dell'immobile confinante e, soprattutto, della veduta e di panorama di cui può fruire la CP_3 va accolta parzialmente solo su quest'ultimo specifico punto, nei limiti che di seguito si espongono.

9.1 Occorre chiarire che, per le stesse motivazioni di cui al punto precedente, non sussiste una concreta lesione della veduta laterale da parte del vicino attraverso l'immobile confinante, tanto più che essa troverebbe poco più avanti un ostacolo strutturale dato dalle murature perimetrali del fabbricato, trattandosi di un balcone parzialmente ad incasso. A maggior ragione non sussiste

alcuna privazione o riduzione della luminosità e ariosità dei locali, trattandosi di un manufatto apposto lateralmente e in uno spazio totalmente aperto.

9.2 Tuttavia, il CTU nominato in corso di causa ha evidenziato che il tendaggio aperto, quando mosso dal vento tipico della zona, invade la proprietà altrui privando l'intervenuta della possibilità di godere del panorama e della visuale diretta sul promontorio frontale (la circostanza è chiaramente raffigurata a pagina 8 della CTU), pregiudicando una facoltà insita nell'altrui diritto di proprietà. Ciò posto, tenuto conto della funzione assolta dal tendaggio in questione – chiaramente rivolto ad ovviare a legittime esigenze di *privacy* in una situazione, fra l'altro, di evidente animosità fra le parti – il ripristino integrale dello *status quo ante* appare sovradimensionato rispetto al danno effettivamente arrecato e alle misure che in concreto possono essere attuate, essendo sufficiente l'apposizione, al divisorio inferiore preesistente, di un ancoraggio della tenda a rullo idoneo ad evitare siffatta invasione. Trattandosi di una rimessa in pristino più contenuta rispetto alla *petitum*, rivolto alla totale rimozione del manufatto in questione, si ritiene che tale statuizione non esuberi dai limiti oggettivi della domanda.

10. Quanto alla spese, si ritiene che l'accoglimento solo parziale delle domande legittimi una compensazione parziale con decurtazione al 70% delle spese di lite, che si liquidano a carico della convenuta ed in favore di entrambi i soggetti vittoriosi sulla base delle tabelle di cui al DM 147/2022 (scaglione indeterminabile, valori minimi data l'esiguità dell'impegno difensivo profuso), con distrazione delle spese di lite sopportate dalla intervenuta da riconoscersi in favore del suo procuratore resosene antistatario.

10.1 Le spese di CTU vengono poste in capo alla convenuta al 50% e per la restante parte a carico delle altre due parti, nella misura del 25% ciascuna.

Alla luce di tutto quanto appena esposto codesto Tribunale, pronunciandosi definitivamente su tutte le domande proposte e reietta ogni contraria istanza, eccezione o difesa,

P.Q.M.

- **ACCOGLIE PARZIALMENTE** la domanda formulata dal Controparte_4 e, per l'effetto, **ACCERTA** che il solo telo nero meglio identificato nella prima memoria di parte ricorrente appare lesivo del decoro architettonico del fabbricato e ne **ORDINA** alla convenuta Controparte_2 la rimozione;

- **ACCOGLIE PARZIALMENTE** la domanda dell'intervenuta, **ACCERTA** la lesione del diritto di proprietà di Controparte_3 e, per l'effetto, **ORDINA** alla convenuta il parziale ripristino dello status quo mediante l'apposizione di un idoneo meccanismo di ancoraggio della tenda a rullo quando aperta;

- **CONDANNA** la convenuta Controparte_2 al pagamento delle spese di lite sopportate dal Condominio, che qui si liquidano in € 545,00 per esborsi ed € 812,70 per compensi professionali, oltre IVA e CPA se dovute come per legge, nonché rimborso forfettario per spese generali pari al 15% dei soli onorari di causa;
- **CONDANNA** la convenuta Controparte_2 al pagamento delle spese di lite sopportate da , che qui si liquidano in € 545,00 per esborsi (solo se effettivamente versati) ed € 812,70 per compensi professionali, oltre IVA e CPA se dovute come per legge, nonché rimborso forfettario per spese generali pari al 15% dei soli onorari di causa, con distrazione in favore del procuratore Pastorelli Ivan dichiaratosi antistatario;
- **PONE** le spese di CTU per il 50% a carico della convenuta Controparte_2 , per il 25% a carico del Controparte_1 6 e per il restante 25% a carico di Controparte_3 .

Così è deciso.

Savona, lì 16.04.2026

Il Giudice, dott. Giovanni Maria Sacchi