

**REPUBBLICA ITALIANA**

**TRIBUNALE DI ROMA**

**SEZIONE V CIVILE**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

In persona del Giudice Unico

Dr. Luigi Cavallo

ha emesso la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile di 1° grado iscritta al N. 37248 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2021, posta in deliberazione all'udienza del 1 luglio 2025, (con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica) e vertente

**Tra**

Sigg. *Parte\_1* e *Parte\_2* elettivamente domiciliati in Roma, Via Tremiti 10, presso lo Studio Legale della Avvocati Pioli – *Controparte\_1* in persona degli Avv.ti Marco Lucchetti e Alessandro Pioli, che li rappresentano e difendono per procura in atti

**ATTORI**

**E**

Sig. *CP\_2* elettivamente domiciliato in Roma, Via Tommaso Campanella 41/g, presso lo Studio dell'Avv. Roberta Sacripanti, che lo rappresenta e difende per procura in atti

**CONVENUTO**

**OGGETTO: Riduzione in pristino stato**

## CONCLUSIONI

All'udienza del 1 luglio 2025, le parti concludevano riportandosi ai propri atti e alle proprie istanze.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, i Sigg. *Parte\_1* e *Parte\_2* esponevano di essere proprietari di un appartamento sito in Roma, Via Cogoletto 101, facente parte di un edificio composto da quattro piani fuori terra, con sovrastante lastrico solare su cui si trovava uno stenditoio *CP\_3* e un terrazzo con uno stanzino di 12 mq., sovrastante la loro abitazione, di proprietà del Sig. *CP\_2* [...] proprietario anche dell'appartamento posto al secondo piano del fabbricato.

Rilevavano che il Sig. *CP\_2* aveva effettuato una serie di lavori edilizi nella sua proprietà, con installazione degli impianti necessari ai servizi igienici e alla zona cucina e che il XIV Municipio, con comunicazione del 6 luglio 2013, aveva evidenziato l'impossibilità di poter procedere con le opere edilizie oggetto dei lavori svolti; segnalata dal Sig. *Pt\_1* la realizzazione di una serie di abusi edilizi effettuati dallo *CP\_2* ed effettuato un sopralluogo da parte dell' *Controparte\_4*, i lavori erano proseguiti e gli stessi erano stati espressamente contestati in diverse assemblee condominiali, attesi gli illeciti e gli abusi compiuti.

Evidenziavano pertanto l'illegittimità delle opere edilizie compiute da controparte, attesa anche l'assenza di idonei titoli autorizzativi, che avevano alterato la struttura tecnica, le caratteristiche urbanistiche e il decoro dell'edificio, oltre che il legittimo godimento dell'immobile attoreo.

Concludevano richiedendo, previo accertamento delle illegittime opere edilizie realizzate dal Sig. *CP\_2* ordinarsi la riduzione delle

stesse al pristino stato e l'esecuzione di quanto necessario per il ripristino funzionale dello stato edilizio antecedente l'inizio dei lavori, oltre che la condanna del convenuto al risarcimento dei danni subiti.

Si costituiva in giudizio il Sig. **CP\_2** che eccepiva l'improcedibilità e/o l'inammissibilità della domanda attorea atteso l'accordo definitivo di mediazione sottoscritto in data 16 aprile 2014 con il **Controparte\_5** alla presenza anche dell'attore **Pt\_1** che lo aveva sottoscritto.

Eccepiva altresì la carenza di legittimazione attiva degli attori e la nullità della citazione per carenza degli elementi ex art. 163, terzo comma, nn. 3 e 4 c.p.c.; nel merito eccepiva la prescrizione del diritto al risarcimento del danno di controparte e, in ogni caso, contestava le deduzioni svolte da parte attrice sul punto.

Concludeva richiedendo, previo accoglimento delle eccezioni preliminari svolte, il rigetto delle domande attoree.

La causa veniva istruita con l'audizione di un teste e veniva trattenuta in decisione all'udienza del 1 luglio 2025, con termini di legge alle parti per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Occorre in primo luogo evidenziare che con la domanda introduttiva del presente giudizio parte attrice ha richiesto innanzi tutto l'accertamento dell'illegittimità delle opere edilizie realizzate dal convenuto per nullità e/o inesistenza dei titoli autorizzativi; a fronte di ciò, costituendosi in giudizio, il Sig. **CP\_2** ha in primo luogo eccepito l'improcedibilità e/o inammissibilità della domanda attrice attesa l'esistenza di un accordo di mediazione sottoscritto con il Condominio in data 16 aprile 2014.

Sul punto, avuto riguardo alle deduzioni svolte dalle parti, si deve rilevare, come da documentazione in atti, che l'assemblea

condominiale in data 7 aprile 2014 approvava l'autorizzazione, in favore dell'amministratore e del legale del CP\_5 "di concludere positivamente la procedura mediativa sulla base dell'accordo di cui sopra", richiamandosi infatti nel verbale il precedente incontro del 24 marzo 2014 con il Sig. CP\_2 e l'accordo raggiunto in quella sede; il Sig. Pt\_1 votava contro la delibera.

Ora, come noto, la giurisprudenza della Suprema Corte ha chiarito che, in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese d'interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condomini, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, cod. civ., solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni (C.C. 821/14); a ciò consegue che, attesa l'obbligatorietà delle deliberazioni per tutti i condomini ex art.1137 c.c., la decisione assunta in sede di assemblea, e volta all'approvazione della mediazione con il convenuto, deve ritenersi vincolante anche per l'attore Pt\_1 che, nei confronti della stessa, aveva votato contro.

Non risulta, infatti, che il Sig. Pt\_1 abbia impugnato la detta decisione, laddove, ex art. 1137 c.c., contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino "dissenziente" può adire l'autorità giudiziaria richiedendone l'annullamento.

Peraltro, l'art.1132 c.c., in tema di dissenso del CP\_5 rispetto alle liti, risulta riferirsi alla separazione della responsabilità del singolo condomino, "qualora l'assemblea abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda", limitatamente "alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza".

Nel caso di specie, a fronte di quanto deliberato in sede assembleare, nessuna ulteriore iniziativa, nel senso chiarito, veniva posta in essere dall'attore, così dovendosi ritenere vincolante la mediazione raggiunta nei suoi confronti come nei confronti di tutti gli altri condomini, inclusa l'attrice **Pt\_2**

Né appare rilevante che nel successivo verbale di mediazione in data 16 aprile 2014, sottoscritto anche dal Sig. **Pt\_1** che ivi compariva in qualità di "condomino e consigliere di condominio", quest'ultimo abbia dichiarato di essere "contrario alla mediazione come da assemblea", non risultando rilevante il dissenso ivi espresso in assenza di idonea impugnativa della delibera assembleare autorizzativa dell'accordo raggiunto.

Nei termini che precedono, pertanto, l'avanzata eccezione di inammissibilità deve essere condivisa, tenuto conto, a fronte delle avanzate doglianze attoree, di quanto evidenziato dall'amministratore nell'assemblea del 7 aprile 2014 e di quanto successivamente oggetto dell'accordo di mediazione raggiunto con il Condominio, in relazione, fra l'altro, all'impegno del convenuto al ripristino della finestra sul terrazzo **CP\_3** oltre che della tinteggiatura delle scale e del locale lavatoio, nonché al pagamento di euro 3.000,00 "a titolo di rimborso tabelle condominiali" e al rimborso delle spese di idraulica e videoispezione.

Peraltro, sul punto, occorre evidenziare che nella memoria prodotta dal **CP\_5** nel procedimento di mediazione venivano espressamente richiamate le contestazioni ai lavori svolti dallo **CP\_2** per come anche svolte da parte attrice in questa sede, e oggetto di diverse assemblee condominiali, in relazione, ad esempio, all'eliminazione della servitù di scolo e all'effettuazione di una canalizzazione, alla realizzazione di una condotta di scarico di acque

nere che le convogliava in quella delle acque piovane, alla sovrapposizione della pavimentazione sul lastrico solare e alla creazione di un dislivello dannoso per le pendenze, alla rottura della guaina successivamente all'impermeabilizzazione, allo spostamento della ringhiera e al suo posizionamento su 40 cm. del cornicione condominiale, alla posa in opera di un frangivento non a norma, alla realizzazione di fori e canalizzazioni sul tetto del torrino ecc..

Chiarito ciò, non deve poi essere accolta l'avanzata eccezione di difetto di legittimazione attiva dei Sigg. *Pt\_1* e *Pt\_2* per come formulata da parte convenuta, tenuto conto, come da giurisprudenza della Suprema Corte, che in tema di condominio negli edifici, il singolo condòmino, che intenda tutelare il proprio diritto di comproprietario "pro quota" dei beni comuni, oltre ad avere legittimazione concorrente e aggiuntiva rispetto a quella dell'amministratore nei giudizi in cui questi abbia già assunto legittimamente la difesa, è altrettanto legittimato a promuovere azioni (o a resistere ad azioni proposte da altri), senza che assuma a tal fine rilevanza la volontà degli altri condomini (C.C. 16934/23).

A ciò deve aggiungersi che, oltre a quanto già oggetto di mediazione, parte attrice ha richiesto, nella presente sede, il risarcimento dei danni subiti, nella prospettazione della detta parte, in conseguenza della condotta di controparte, con specifico riferimento, per come precisato nella memoria ex art. 183, sesto comma, n. 1 c.p.c., alla lesione del proprio diritto ad abitare serenamente e pacificamente la propria abitazione oltre che del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita all'interno del proprio immobile.

Sul punto, tuttavia, anche a fronte delle contestazioni del convenuto, non risultano introdotti idonei elementi, da parte attrice e su cui ricadeva il relativo onere, al fine di ritenere dimostrati i danni

lamentati, e le conseguenze dagli stessi derivanti, e ciò anche tenuto conto, in ordine ad esempio all'avanzamento della ringhiera, che le dichiarazioni del teste escusso, Sig. **Tes\_1**, amministratore dello stabile, nulla di preciso hanno consentito di provare, laddove lo stesso ha ricordato che lo spostamento delle ringhiere effettuato dallo **CP\_2** su due lati del terrazzo attoreo, "può" aver ampliato la visuale.

Le formulate istanze istruttorie sono poi state ammesse nei limiti indicati dalle ordinanze in data 22 giugno 2022 e 15 novembre 2023, da confermarsi nella presente sede.

Alla luce delle considerazioni che precedono, assorbenti ogni ulteriore profilo dedotto, e sulla base degli elementi introdotti in giudizio, le domande attoree devono quindi essere rigettate.

Le spese di lite, avuto in ogni caso riguardo al complesso dei motivi della decisione, alla particolarità della presente fattispecie e al rigetto dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva, vengono interamente compensate fra le parti.

#### **PQM**

Il Tribunale di Roma, V Sezione Civile, definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, così provvede:

- I) Rigetta le domande attoree;
- II) Compensa interamente fra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma il 2 febbraio 2026

**IL GIUDICE**