Corte d'Appello | Palermo | Sezione 3 | **Civile** | **Sentenza** | 30 aprile 2021 | **n. 683**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 29 aprile 2021

Integrale

Verande, tettoie, sottotetti e locali accessori - Chiusura consentita dalla L.R. 4/2003 - Finalità - Ricavare volumi fruibili ed abitabili comodamente ed in condizioni di igiene e di sicurezza - Concetto di precarietà del manufatto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI PALERMO

La Corte di Appello di Palermo - Terza Sezione Civile riunita in Camera di Consiglio e composta dai Sigg.ri Magistrati:

1) Dott. Antonino Liberto Porracciolo Presidente

2) Dott. Marinella Laudani Consigliere

3) Dott. Giulia Maisano Consigliere rel. est.

ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 491 del Registro Generale degli Affari Contenziosi Civili dell'anno 2016

TRA

(...) (c.f. (...)), (...) (c.f. (...)), rappresentati e difesi dall'Avv. Gi.Co. per mandato a margine dell'atto di citazione in appello

Appellanti

(...) (c.f. (...)), (...) (c.f. (...)), rappresentati e difesi dall'Avv. Ni.Vi. per mandato allegato alla comparsa di costituzione in appello.

Appellati

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

I coniugi (...) e (...) hanno proposto appello avverso la sentenza n. 1532 pronunziata dal Tribunale di Agrigento il 18.11.2015 che, in parziale accoglimento delle domande formulate da (...) e (...) rispettivamente proprietario e occupante di un immobile in condominio sito in Racalmuto, contrada (...) sovrastante quello degli appellanti, li ha condannati:

- a mantenere disattivata la caldaia collocata sul balcone dell'immobile di loro proprietà ovvero, ove posta in funzione, a dotarla di canna fumaria idonea ad aggettare i fumi oltre il tetto dell'edificio condominiale;

- a rimuovere la veranda collocata a chiusura parziale del medesimo balcone;

- al pagamento delle spese di lite.

Lamentano gli appellanti l'illogicità della sentenza, determinata dal travisamento delle emergenze istruttorie, segnatamente degli accertamenti condotti e delle conclusioni rassegnate dal consulente tecnico nominato in corso di causa, e la violazione delle disposizioni dettale dalle Leggi regionali n. 4/2003 e n. 37/1985.

Più in dettaglio, riguardo alla caldaia a gas, rilevano che, così come riscontrato dal consulente tecnico nominato in primo grado, questa era stata disattivata - ovvero scollegata dalla rete del gas metano e privata del sistema di evacuazione dei fumi - ancor prima dell'avvio del giudizio, così che, per un verso, nessun interesse giuridicamente apprezzabile era sotteso alla domanda del proprietario e degli occupanti dell'immobile del piano superiore, e, sotto altro profilo, che nessun accertamento in concreto riguardo all'intollerabilità delle esalazioni provenienti dalla caldaia e alla loro attitudine nociva - non predicabili in astratto - era stato condotto dal consulente. Riguardo alla veranda in alluminio anodizzato e ante a vetri realizzata a parziale chiusura del balcone, osservano gli appellanti di aver ottenuto la concessione in sanatoria dell'opera, a termini dell'art. 20 della L. .. Sicilia n. 4/2003, senza che il suo durevole asservimento all'immobile collida con la natura precaria dell'opera, dovendo intendersi l'attributo della precarietà dell'opus come sinonimo non di temporaneità, ma di agevole rimovibilità.

L'appello al quale si sono opposti (...) e (...) è meritevole di accoglimento.

Con statuizione non gravata da appello, il Tribunale ha affermato che la domanda di cessazione delle immissioni insalubri promananti dalla caldaia apposta dai coniugi (...) - (...) nel balcone dell'immobile di loro proprietà attiene non alla tutela del diritto di proprietà, ma a quello della salute, dovendo considerarsi l'esercizio di prerogative pur perfettamente lecite, come dotare il proprio immobile di un sistema di riscaldamento a gas, recessivo rispetto al preminente interesse alla tutela della salute, diritto soggettivo assoluto di rilevanza costituzionale.

Se ne ricava che intanto dell'opera può essere ordinata la rimozione in quanto risulti accertato che essa sia, in fatto in potenza, dannosa per la salute dei condomini appellati. Il consulente tecnico nominato nel primo grado di giudizio ha accertato, a conferma di quanto già evidenziato dalla documentazione versata in atti dagli appellanti, che la caldaia era stata disattivata, cioè scollegata dalla rete a metano, ma non anche rimossa dalla sua sede si da poter essere rimessa in funzione in poche ore; che la caldaia è a camera stagna, ma non tra quelle a bassissima emissione di prodotti di combustione; che è stata dotata di un tubo di evacuazione dei fumi di combustione che tuttavia non giunge sino al tetto dell'edificio. Rispetto a simili condizioni di fatto, dalle quali non è obiettivamente possibile ricavare l'attitudine nociva anche solo potenziale della caldaia, gli odierni appellati non hanno fornito dimostrazione di alcuna forma di pregiudizio subito, essendosi limitati a ritrarre, per deduzione, dalla moria di alcune piante da balcone - circostanza dedotta in termini assolutamente generici e peraltro indimostrata nell'an e nella sua derivazione eziologica dalla esalazione di fumi dalla caldaia in uso nell'appartamento sottostante - un "sicuro sintomo di pericolo per la salute' delle persone. Manca in altri termini dimostrazione dell'attitudine lesiva della caldaia.

Riguardo alla veranda, il Tribunale, se ha escluso che essa deturpi il decoro architettonico dell'edificio, l'ha invece ritenuta difforme dall'autorizzazione concessa "in quanto non ... destinata a sopperire ad esigenze temporanee e contingenti e quindi ad essere rimossa, ma a durare nel tempo configurandosi come nuovo locale autonomamente utilizzabile e destinato ad ampliare il godimento dell'immobile" (pag. 5 della sentenza) e dunque a del connotato della precarietà, presupposto applicativo della speciale disposizione di cui all'art. 20 L. .. Sicilia n. 4/2003.

La veranda è stata regolarizzata a termini dell'art. 20 L.R. Sicilia 16.4.2003 n. 4, i cui primi cinque commi così dispongono: "1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta Euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque Euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate".

Come riconosciuto dalla giurisprudenza amministrativa siciliana "l'obiettivo della "chiusura" consentita dalla L. reg. n. 4 del 2003 è comunque quello di ricavare volumi fruibili ed abitabili comodamente ed in condizioni di igiene e di sicurezza (volumi dunque destinabili alla stabile permanenza dei fruitori) e che la cd. "precarietà" delle strutture - lungi dal risolversi in una limitazione di abitabilità - consiste nella modalità costruttiva e nel meccanismo di ancoraggio' T.A.R. Palermo, (Sicilia) sez. II, 09/05/2014, n. 1214. L'aggettivo "precaria", dunque, come espressamente precisato dal legislatore regionale è qui sinonimo di facilmente rimovibile, non di transitorio. "Ai sensi dell'art. 20 della l. r. n. 4/2003 della Regione Sicilia, le chiusure di terrazze e verande, di superficie inferiore a 50 m2 non necessitano di autorizzazione o di concessione purché "precarie". Tale disposizione specifica che sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione, a prescindere, quindi, dalle esigenze, durature o meno, che l'opera è destinata a soddisfare" (Cons. giust. amm. Sicilia, 23/10/2020 n. 275). Poiché il consulente tecnico ha offerto precisa descrizione dell'opera realizzata, consistente in un'intelaiatura in alluminio anodizzato verniciato che supporta vetrate scorrevoli nella parte inferiore e a ribalta in quella superiore, deve ritenersi rispettato il requisito prescritto dalla normativa regionale, non ravvisandosi quindi gli estremi per la conferma della statuizione di rimozione del manufatto. E' poi appena il caso di precisare che il rispetto delle prescrizioni urbanistiche non può esporre l'esecutore dell'opera alla commissione di un reato. A differenti conclusioni non conduce la sottolineatura degli appellati per cui la veranda è saldamente ancorata al pavimento, ai lati e nella sua parte superiore, giacché la presenza di punti di ancoraggio, indispensabili per la stabilità e la sicurezza dell'opus, non trasforma l'opera in strutturale e non elide il connotato della precarietà, insito piuttosto nell'essere il manufatto un'apposizione dell'abitazione, adesa, sì, alla struttura muraria, ma da questa distinta e dunque asportabile.

In accordo al canone della soccombenza, le spese di lite, liquidate in favore degli appellanti in Euro 3.500,00 per il giudizio di primo grado e in Euro 5.270,00 per il presente grado di giudizio, di cui Euro 370,00 per esborsi, Euro 1.600,00 per la fase di studio, Euro 1.000,00 per la fase introduttiva ed Euro 2.300,00 per la fase decisionale, maggiorati entrambi gli importi di c.p.a. e iva come per lege e spese forfettarie ex d.m. n. 55/2014, devono essere poste a carico solidale di (...) e (...).

P.Q.M.

La Corte di Appello, definitivamente pronunziando, in riforma della sentenza del Tribunale di Agrigento n. 1532 del 18.11.2015, appellata da (...) e (...) con atto di citazione notificato ad (...) e (...) il 3.3.2016, rigetta le domande formulate da (...) e (...) con atto di citazione notificato il 27.12.2008;

condanna (...) e (...), in solido tra loro, alla refusione in favore degli appellanti delle spese di lite, liquidate in Euro 3,500,00 per il giudizio di primo grado e in Euro 5.270,00, così come specificato in parte motiva, per il presente grado di giudizio, maggiorati entrambi gli importi di c.p.a. e iva come per legge e spese forfettarie ex d.m. n. 55/2014.

Così deciso in Palermo il 29 aprile 2021.

Depositata in Cancelleria il 30 aprile 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 29 aprile 2021

Massima redazionale

Verande, tettoie, sottotetti e locali accessori - Chiusura consentita dalla L.R. 4/2003 - Finalità - Ricavare volumi fruibili ed abitabili comodamente ed in condizioni di igiene e di sicurezza - Concetto di precarietà del manufatto

In tema di verande, tettoie, sottotetti e locali accessori, l'obiettivo della "chiusura" consentita dalla L.R. n. 4 del 2003 è quello di ricavare volumi fruibili ed abitabili comodamente ed in condizioni di igiene e di sicurezza (volumi dunque destinabili alla stabile permanenza dei fruitori). La c.d. "precarietà" delle strutture, lungi dal risolversi in una limitazione di abitabilità, consiste nella modalità costruttiva e nel meccanismo di ancoraggio. L'aggettivo "precaria", dunque, è sinonimo di "facilmente rimovibile", non di transitorio. Ai sensi della normativa, sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione, a prescindere, quindi, dalle esigenze, durature o meno, che l'opera è destinata a soddisfare.