



SENT. N° 8257/07
REP. N° 6620/07

Sentenza n. 2007

RG n. 48529/2004

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII° CIVILE

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG 48529/2004 promossa con atto di citazione notificato il 28.07.04

Da

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] e l'Amministratore del Condominio di Via Albertoli, 10 Milano, Geom. Guido Galli (GLLGLD61BF205V), tutti elettivamente domiciliati in Milano, Via F. Nansen, 6, presso lo studio dell'Avv. Luca Ranzoni che li rappresenta e difende in virtù della procura in calce all'atto di citazione

- attori -

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano, Via Ferrero n. 20 presso lo studio dell'Avv. Alessandra Terenzi che la rappresenta e difende in virtù della procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuta -

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 19.01.07

Avv. Luca Ranzoni
Via F. Nansen, 6
20156 Milano
Tel. e fax:
02/32.59.71

TRIBUNALE DI MILANO

- Sezione XIII civile - G. U.: Dott.ssa Bocconcello -

* * *

Nella causa R.G. 48529/2004, promossa dal Sig. [REDACTED] con l'Avv.
Luca Ranzoni

- attori

contro la Sig.ra [REDACTED] con l'Avv. Alessandra Terenzi

- convenuta

* * *

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

* * *

All'esito dell'espletata istruttoria, gli attori precisano le seguenti

CONCLUSIONI

voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis rejectis*, così giudicare:

- **in via principale e nel merito:** accertato e dato atto che la Signora [REDACTED]
[REDACTED] in mancanza del consenso unanime dell'Assemblea condominiale,
al fine di realizzare un terrazzino a suo uso esclusivo, ha eliminato la parte di
falda comune dello stabile sovrastante il proprio sottotetto, sottraendo la
superficie prima occupata dalla porzione di tetto asportata al pari diritto d'uso
da parte degli altri condomini ed asservendola all'uso della sua proprietà
esclusiva, dichiarare l'illegittimità di tale condotta per violazione dell'art. 1102,
1c. c.c. e, per l'effetto, condannarla a riportare il tetto condominiale al pristino
stato e a demolire a proprie spese il terrazzino abusivamente edificato;



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

R.G. 48529/04 – Sezione XIII - G.U. Dott.ssa Bocconcello

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Copia

Nell'interesse della signora [redacted], residente in Milano, via Albertoli, 10, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandra Terenzi, presso il cui studio in Milano, via Ferrero n. 20 è elettivamente domiciliata, come da mandato a margine del presente atto *convenuta*

contro

[redacted]
[redacted]
[redacted],
[redacted] con l'avv. Luca Ranzoni

attori

CHIEDE

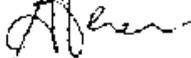
che Codesto Ill.mo Tribunale, respinta ogni contraria istanza, eccezione e difesa, voglia

- nel merito: accertato e dato atto che la signora [redacted] ha legittimamente operato una modificazione della cosa comune in applicazione del disposto dell'art. 1102 c.c., respingere tutte le domande avversarie perché infondate in fatto ed in diritto.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa.

Milano, 19 gennaio 2007

Avv. Alessandra Terenzi





Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato, gli attori convenivano in giudizio la sig.ra Maria Teresa Toselli per ivi sentirla condannare, previa declaratoria di illegittimità per violazione dell'art. 1102 c.c., all'abbattimento a proprie spese del terrazzino realizzato nel sottotetto di sua proprietà mediante l'eliminazione di una porzione di tetto condominiale soprastante, ed alla refusione delle spese di lite. In via istruttoria gli attori chiedevano l'ammissione di una CTU sullo stato dei luoghi.

All'udienza del 06.12.2004 si costituiva la convenuta e chiedeva il rigetto di tutte le domande avversarie in quanto ritenute infondate in fatto e in diritto, nonché la refusione delle spese di causa ritenendo di avere operato nel rispetto dell'art. 1102 c.c.

Anche parte convenuta si associava alla richiesta di CTU.

Il Giudice designato, Dott. Fabiani, ritenuto regolarmente instaurato il contraddittorio rinviava la causa ex art 183 cpc all'udienza del 15.03.02

In data 07.03.2005, il Presidente di sezione, Dott. Zevola, rilevato il trasferimento ad altra sezione del dott. Fabiani, assegnava la causa alla Dott.ssa Sabrina Bocconcello.

Alla fissata udienza, presenti le parti personalmente, avanti la Dott.ssa Bocconcello, veniva esperito il tentativo di conciliazione che dava esito negativo.

In data 31.10.2005, con ordinanza resa fuori udienza, il Giudice ritenuti superflui ai fini decisori i capitoli dedotti da parte convenuta, ha invece ritenuto necessario disporre l'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio volta ad accertare se la terrazza de quo sia stata realizzata da parte convenuta eliminando una porzione di tetto ed incorporando la stessa nella proprietà esclusiva.

Formulato il quesito, le parti provvedevano a nominare i propri consulenti tecnici di parte.

Depositato l'elaborato peritale, entrambe le parti depositavano le note critiche alla CTU e, a seguito di istanza congiunta di entrambe le parti, il Giudice all'udienza del 26.05.2006 invitava il CTU a rendere chiarimenti sull'elaborato peritale.

All'udienza del 19.01.07 le parti precisavano le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti termini per il deposito di comparse conclusionali ed eventuali repliche.

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and curves, located in the bottom right corner of the page.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli attori lamentano che la sig.ra [REDACTED] ha realizzato illegittimamente e senza autorizzazione alcuna un terrazzino nel sottotetto di sua proprietà mediante eliminazione di una parte di tetto condominiale sovrastante.

A fondamento della propria domanda gli attori hanno posto la circostanza che la [REDACTED] ha trasformato parte del tetto comune dello stabile in terrazzino a suo uso esclusivo, e ciò in mancanza del consenso unanime dell'assemblea condominiale.

Parte attrice ha chiesto quindi la dichiarazione di illegittimità del manufatto per violazione dell'art. 1102 c.c., e la conseguente eliminazione delle opere realizzate senza l'autorizzazione dell'assemblea con condanna della convenuta al ripristino a proprie spese del tetto condominiale.

Parte convenuta, ritenendo assolutamente infondata in fatto e in diritto la domanda attorea, ha chiesto il rigetto delle domande *ex adverso* formulate, basandosi le stesse, solo sulla presunta lesione, ex art. 1102 c.c., del diritto al pari uso della cosa comune in capo agli altri condomini. Preliminarmente, occorre verificare se per la realizzazione di siffatta opera sia necessaria o meno l'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, posto che il codice civile prescrive la necessità dell'approvazione da parte dei condomini con determinate maggioranze solo per quelle opere che possano definirsi innovazioni.

Costituisce innovazione ogni nuova opera che alteri, in tutto o in parte, nella materia e nella forma, ovvero nella destinazione di fatto e di diritto, la cosa comune, eccedendo il limite della conservazione, dell'ordinaria amministrazione o che comporti trasformazione tale da alterare l'originaria destinazione del bene e che, come nel caso in esame, sia tale da incidere in modo rilevante sull'interesse di tutti i condomini.

Al contrario non costituiscono innovazioni tutti gli atti di maggiore o più intensa utilizzazione della cosa comune, che non importino alterazioni o modificazioni della destinazione originaria e non precludano agli altri partecipanti la possibilità di utilizzare la cosa facendone lo stesso maggior uso del condomino che abbia attuato la modifica.

Pertanto alcune modifiche che non costituiscono innovazioni possono essere apportate anche dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, sempre che non siano dirette ad alterare la destinazione delle parti comuni e non ne impediscano l'altrui uso.



L'articolo 1120 c.c., dispone inoltre che sono vietate le innovazioni che rendano alcune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un singolo condomino.

Deve quindi ritenersi vietata ogni innovazione (anche se di iniziativa assembleare) che si traduca in un accrescimento di diritto o di utilità a favore di un condomino a pregiudizio degli altri.

Quanto al diritto di pari uso previsto dall'art. 1102 c.c., vi è da rilevare che lo stesso accorda a ciascun partecipante alla comunione il diritto di servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso.

Il singolo condomino può, quindi, apportare a sue spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa ma non può estendere il suo diritto sulla cosa in danno degli altri partecipanti.

L'esperita CTU ha dimostrato che *"l'area precedentemente occupata dalla porzione di falda eliminata con i lavori di realizzazione del terrazzino oggi è in uso esclusivo della Sig.ra [REDACTED]"* da ciò emerge che l'opera deve ritenersi innovazione poiché ha inciso in modo rilevante sugli interessi di tutti i condomini e pertanto avrebbe dovuto essere autorizzata dall'assemblea.

A ciò si aggiunga che come noto in tema di condominio, è legittimo, ai sensi dell'art. 1102 c.c., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione purché nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa purché non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. Pertanto, è illegittima la trasformazione del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino essendo in tal modo alterata la originaria destinazione della cosa comune che viene sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini. (Cass.972\06)

Il manufatto de quo è conseguentemente da considerarsi illegittimo in quanto, adibendo una porzione di tetto comune a terrazza esclusiva alla quale è possibile accedere solo dall'unità immobiliare di proprietà della convenuta, non può negarsi che tale opera abbia alterato la destinazione della cosa comune e ciò in contrasto con l'art. 1102 c.c., in quanto impedisce agli altri condomini di farne parimenti uso.

Per tale ragione la domanda di parte attrice merita di essere accolta e la Signora [REDACTED] deve essere condannata alla eliminazione a sua cura e spese dell'opera eseguita eliminando una

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.



porzione di proprietà comune dello stabile ed incorporandone la relativa superficie nella sua proprietà.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano in Euro 7.349,00 di cui 4.000,00 per onorari, 3000,00 per diritti e 349,00 per spese, oltre accessori di legge.

La sentenza è esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1. accertata l'illegittimità dell'opera realizzata dal la ~~.....~~ in quanto realizzata in violazione dell'art. 1102 c.c.
2. condanna la sig.ra ~~.....~~ alla rimozione del terrazzino illegittimamente realizzato, ripristinando lo *status quo ante* a sua cura e spese;
3. condanna altresì la convenuta al pagamento delle spese di lite in favore degli attori che si liquidano in complessivi Euro 7.349,00 di cui 4.000,00 per onorari, 3000,00 per diritti e 349,00 per spese, oltre accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 29 giugno 2007

Il Giudice
