

N. 31043/2004

SENT. 113/07
REG. 900/07



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - Sez. IV CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato
la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di
citazione notificato in data 28.4.2004

DA

[REDACTED], C.F.
[REDACTED] in persona dell'Amministratore rag. Ivana
Ravasi, rappresentato e difeso dall' avv. Matteo Biella ed
elettivamente domiciliato presso il suo Studio in Milano,
viale Beatrice d'Este n.26, per procura a margine dell'atto
di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] C.F.: [REDACTED] elettivamente
domiciliata in Milano, via Borgogna n.9, nello studio
dell'Avv. Francesca Guercio che la rappresenta e difende.
per procura a margine della comparsa di costituzione e
risposta

CONVENUTA

OGGETTO: diritti reali

CONCLUSIONI: per l'attore, come da foglio allegato a verbale di udienza 27.10.2006

CONCLUSIONI: per la convenuta, come da foglio allegato a verbale di udienza 27.10.2006

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 28.4.2004 il Condominio di via Ponte Seveso n.35 - Milano - conveniva in giudizio, dinanzi al locale Tribunale la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] premettendo:

- che la convenuta, proprietaria di una porzione immobiliare sita al piano quinto del Condominio e del soprastante sottotetto, nel corso dell'anno 2003 procedendo ad opere di ristrutturazione della propria porzione immobiliare, asportava, nell'occasione, una parte del tetto condominiale realizzando una terrazza di uso esclusivo ;

-che la convenuta modificava altresì il pianerottolo antistante l'accesso del sottotetto, erigendo una parete in sostituzione della preesistente ringhiera, così da compromettere l'originaria funzione propria del cavedio (arieggio ed affaccio) ed inoltre installava nelle parti comuni una caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda di propria ed esclusiva pertinenza ed utilizzo;

- che a mezzo di dette opere la convenuta disponeva unilateralmente di parti comuni dell'edificio, alterando la destinazione dei beni condominiali interessati ed attraendoli nella propria esclusiva proprietà;

-che a nulla erano valsi i richiami dell'Assemblea condominiale e dell'Amministratore per il ripristino delle parti comuni interessate dai predetti interventi, né i tentativi svolti dal Legale del Condominio per una soluzione bonaria della controversia;

quanto sopra premesso, il Condominio attore chiedeva al Tribunale, dichiarata l'illegittimità dell'esecuzione delle opere realizzate dalla convenuta sulle parti comuni (tetto e ballatoio prospiciente sul cavedio), condannare la convenuta alla remissione in pristino delle medesime parti o, in subordine, al pagamento di una indennità in favore dell'attore. Vinte le spese.

Instauratosi il contraddittorio, la sig.ra [REDACTED], nulla contestando circa la realizzazione delle opere di cui sopra, chiedeva il rigetto dell'avversa domanda posto che la modifica da essa apportata al bene comune (tetto) rientrava nel disposto contenuto nell'art. 1102 c.c., risolvendosi in un utilizzo più intenso della cosa comune a vantaggio della proprietà esclusiva e senza danno per gli altri condomini, non necessitante pertanto di preventivo assenso.

Quanto al cavedio, le migliorie fatte eseguire dalla convenuta (pavimento, controsoffittatura, sostituzione

dell'originaria balaustra con parete in vetrocemento) per un verso non impedivano in alcun modo al cavedio stesso di svolgere la sua funzione originaria (dare aria e luce ai locali secondari), per altro verso, avvaloravano l'aspetto dello stesso.

Il tentativo di conciliazione di cui all'art. 183 c.p.c. non poteva essere esperito per l'assenza delle parti all'udienza del 15.12.2004, all'uopo fissata.

Assegnati i richiesti termini di cui all' art. 184 c.p.c., il G.U. respingeva le istanze istruttorie dedotte dall'attore, come da ordinanza in data 31.3.2005 e ritenutane l'opportunità, disponeva la comparizione personale delle parti fissando a tal fine l'udienza del 29.6.05.

Espletato detto incumbente, peraltro senza esito positivo, la causa, sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 27.10.06, veniva trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Osserva il Giudice che la convenuta non ha contestato la realizzazione delle opere interessanti parti comuni del complesso condominiale: in particolare, le modifiche da essa apportate sia ad una porzione del tetto condominiale mediante rimozione dello stesso e trasformazione della parte sottostante in terrazzo (di circa 20 mq.), sia al

cavedio mediante realizzazione di nuova pavimentazione del relativo pianerottolo, sostituzione della balaustra originaria con parete in vetrocemento ed esecuzione di controsoffittatura (punti 10-12 della comparsa di risposta).

La sig.ra [REDACTED] - che tali opere sui beni comuni ha eseguito pacificamente senza alcuna previa richiesta al Condominio - afferma tuttavia la legittimità delle stesse assumendo versarsi in ipotesi di modificazione rientrante nel disposto di cui all'art. 1102 c.c., norma che consente ad ogni condomino di servirsi della cosa comune -senza necessità di chiedere un preventivo assenso- con il doppio limite di non alterarne la destinazione e di non impedire agli altri condomini di farne pari uso secondo il loro diritto.

Nella specie, la modifica apportata al bene comune "tetto" non comportava in concreto una modificazione del bene medesimo posto che "il terrazzo attualmente esistente assolve anch'esso adeguatamente ad una funzione di copertura dell'immobile e, quindi, di protezione dell'appartamento dell'ultimo piano", sì che alcuna alterazione della funzione originaria del tetto e quindi della destinazione del bene medesimo era stata da essa convenuta posta in essere.

Né, d'altra parte, il tetto esaurendo la propria funzione in quella di protezione dell'edificio, consentiva uno sfruttamento ulteriore rispetto a quello su indicato.

L'assunto di parte convenuta non può esser condiviso.

I lavori in questione hanno pacificamente riguardato non le unità immobiliari di proprietà esclusiva della sig.ra [REDACTED] (appartamento all'ultimo piano e sottotetto), ma un bene comune, quale appunto il tetto del fabbricato (come evidenziato anche dalla documentazione prodotta in giudizio dalla stessa convenuta: doc.4 e segg.), radicalmente mutato nella sua conformazione mediante rimozione di una porzione della falda con manto in tegole e realizzazione di terrazza esclusiva.

La giurisprudenza di legittimità, che questo Giudice condividendo fa propria, ha evidenziato che la sostituzione, da parte del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, del tetto con una diversa copertura (terrazza), che pur non eliminando la funzione originariamente svolta dal tetto valga ad imprimere per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della cosa comune - che è in tal modo sottratta al godimento collettivo - e perciò non può nemmeno considerarsi insita nel diritto di sopraelevazione (nella specie pure invocato dalla convenuta [REDACTED]) spettante al proprietario dell'ultimo piano il cui diritto è comunque subordinato ai limiti sanciti dagli artt. 1102 e 1120 c.c. in materia di uso e godimento dei beni comuni (cfr: Cass. 1737/05 che richiama Cass. 4466/97).

Giova sottolineare che l'art. 1102 c.c. vieta al singolo partecipante di attrarre la cosa comune o una sua parte (come nel caso di specie) nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri contitolari, estendendosi il diritto di ciascuno, nei limiti della quota, su tutta la cosa. L'utilizzazione della cosa comune o di una sua porzione da parte di uno dei partecipanti, deve pertanto ritenersi legittima solo nel caso in cui sia attuata in esecuzione di uno specifico accordo concluso tra tutti i contitolari del diritto (Cass. 22835/06, 10175/98, 434/85, 663/82, 6338/79).

Va rilevato che nel caso specifico la convenuta - che agendo nei modi esposti ha sicuramente sottratto la porzione di tetto in esame a possibili future utilizzazioni da parte degli altri condomini - nemmeno ha ritenuto opportuno richiedere il consenso del Condominio "perché la modifica apportata al tetto non arreca né danno al condominio stesso, né comporta l'inservibilità della cosa, giacché si può tranquillamente accedere alla parte rimanente del tetto per tutti gli usi consentiti" (doc. 4 attore), e ciò nonostante l'art. 3) del Regolamento del Condominio di via Ponte Seveso n.35 (doc.8 attore) riproduca sostanzialmente la norma di cui all'art. 1120 c.c. che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano

talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Quanto alle denunciate opere realizzate dalla sig.ra [REDACTED] sul pianerottolo antistante l'accesso al sottotetto di sua proprietà, non contestate con riguardo alla loro esecuzione in assenza dell'autorizzazione condominiale dalla stessa convenuta, che tuttavia ne contesta l'illegittimità nei termini di cui alla narrativa che precede, il Giudice preliminarmente rileva che - come dato atto dal Condominio attoreo (v. comparsa conclusionale pag. 2)- la convenuta nelle more del giudizio ha provveduto a ripristinare l'originaria balaustra che delimitava il cavedio, previa rimozione della parete in vetrocemento con la quale essa [REDACTED] l'aveva sostituita.

Tanto premesso, ritiene il Giudicante indubbia l'illegittimità delle predette ulteriori opere, tutte pacificamente unilaterali: in particolare, la realizzazione di una controsoffittatura; la sostituzione del pavimento originario del pianerottolo; l'installazione di una caldaia per riscaldamento e produzione di acqua calda di propria esclusiva pertinenza ed utilizzo in tale parte comune e ciò sia per la compromissione, derivante dalla controsoffittatura, della funzione di arieggio e luce ai locali secondari cui il cavedio è preposto, nonché dell'architettura dell'immobile privato in parte della pendenza del tetto e, comunque, della uniformità della copertura; sia per la diversità di pavimentazione del

pianerottolo in oggetto rispetto a quella degli altri pianerottoli dell'edificio condominiale, con il conseguente venir meno di una continuità estetica di tali beni comuni; sia per la occupazione definitiva di parti comuni mediante apposizione di caldaia di uso esclusivo in violazione anche dello specifico divieto di cui all'art. 3) del Regolamento condominiale, ancor più pregnante atteso lo scopo sopra evidenziato del cavedio ed avuto riguardo altresì al decoro dell'edificio.

Le considerazioni tutte che precedono, impongono l'accoglimento della domanda attorea con conseguente condanna della convenuta alla rimessione in pristino delle parti comuni sopra precisate.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo d'ufficio, in assenza di nota ritualmente depositata.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) condanna la convenuta [REDACTED] ritenuta l'illegittimità delle opere dalla predetta realizzate sulle parti comuni dell'edificio condominiale (tetto e pianerottolo prospiciente su cavedio) come da parte motivata - dato atto del già eseguito parziale ripristino del cavedio mediante rimozione della parete in vetrocemento e

posizionamento della originaria balaustra - alla remissione in pristino delle medesime parti comuni ;

2)condanna la convenuta a rifondere all'attrice le spese di lite liquidate in complessivi € 7.321,67 di cui: € 697,17 per spese, € 2.124,50 per diritti ed € 4.500,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 22 gennaio 2007

IL GIUDICE

(dott. Gianna Vallescura)

