

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di [REDACTED], [REDACTED] convenivano in giudizio avanti il Tribunale di [REDACTED] i condomini [REDACTED] e [REDACTED] per lamentare la realizzazione di una serie di interventi conseguenti ai lavori di ristrutturazione del "Ristorante [REDACTED] sito al piano terreno dello stabile di [REDACTED] in violazione della normativa posta dagli artt. 1102 e 1120 c.c., delle norme sulle distanze legali per la riduzione della visuale laterale delle finestre, degli artt. 3 e 4 del regolamento condominiale e la compromissione del decoro architettonico della facciata del Condominio.

Gli attori chiedevano che il Tribunale, accertata l'illegittimità delle opere denunciate, condannasse i convenuti alla rimozione delle opere con il ripristino della situazione quo ante, all'esecuzione di opere di consolidamento degli appartamenti [REDACTED] e [REDACTED] ed al risarcimento dei danni nonché al pagamento delle spese relative anche alla fase cautelare.

Si costituivano in giudizio i convenuti per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedevano il rigetto e per richiedere la condanna degli attori al risarcimento del danno ex art. 96 c.p.c..

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c. veniva espletata consulenza tecnica all'esito della quale la causa passava in decisione sulle conclusioni come in epigrafe.

### **Motivi della decisione**

Osserva preliminarmente il Tribunale che la pretesa dei condomini avente quale fine il ripristino dello stato di una cosa comune illegittimamente alterata da taluno di essi si fonda sul disposto degli artt. 1102 e 1120 c.c. e mira all'eliminazione di una situazione provocata dall'illegittimo comportamento di un condomino (Cass. n. 11227 del 13.11.1997).

Le foto in atti e le risultanze di processo hanno consentito di individuare l'edificio condominiale di [REDACTED] costituito da un palazzo di età secolare a cinque piani fuori terra, avente andamento planimetro ad U (o C) con cortile interno, definito dal consulente come vecchia "casa di ringhiera" (cfr. foto 1-2-3).

In esso ha sede il Ristorante dei convenuti "[REDACTED]" con sale, vetrine ed accesso sul marciapiede di [REDACTED] e con altri locali interni a piano terra, in fregio al lato Nord del cortile (servizi e cucina), ed altri, a questi sottostanti, posti nel cantinato. Della stessa proprietà, sempre a piano terra lato Nord del cortile condominiale, è un piccolo corpo di fabbrica, "corpo basso"

monopiano, che partendo dalla stessa facciata, invade verso Sud il cortile stesso (cfr. foto 4-5-6-7-8-9).

Le indagini effettuate dal consulente hanno consentito di accertare in relazione agli interventi lamentati dagli attori l'avvenuta realizzazione dei seguenti lavori:

- 1) trasformazione in portafinestra di una finestra posta sulla facciata Nord affacciatesi sul cortile, con accesso diretto su quest'ultimo (cfr. foto 11-12-13-14);
- 2) ampliamento della finestra posta sulla stessa facciata al di sopra del corpo basso esistente nel cortile (cfr. foto 8-10);
- 3) foro sulla parete di detta facciata, a lato della finestra sub 2), per passaggio di canna fumaria (cfr. foto 8-9);
- 4) installazione di una tubazione diametro 40 cm. in acciaio inox, quale canna fumaria, corrente in verticale lungo tutta la stessa facciata sul cortile, a lato di finestre e delle porte di accesso nei ballatoi, e lungo tutta la falda del tetto (cfr. foto 2-5-7-15-16-17-18-19-20-21-22), destinata all'espulsione di fumi sviluppati dalla cucina del ristorante;
- 5) ampliamento della piccola finestra esistente sulla parete lato Sud del corpo basso (cfr. foto 5-6);
- 6) installazione di una caldaia murale a gas tipo C (stagna) per produzione acqua calda, con armadio protettivo in acciaio, sulla parete Est del corpo basso (cfr. foto 23-24).

Il consulente tecnico ha altresì constatato che esiste un collegamento di scarico acque nere sotto il pavimento del cortile,

in prossimità del pluviale di scarico esistente lungo lo spigolo del corpo basso (cfr. foto 24) e che detta tubazione di collegamento si riunisce sotto il pavimento del cortile, a valle del collettore del terminale fognario;

7) rifacimento della toilette condominiale con accesso dal cortile, con porta a lato della porta finestra sub 1) (cfr. foto 13-25-26).

Preso atto delle risultanze emergenti dalla condivisa consulenza tecnica, congrua, motivata ed immune da vizi logici ritiene il Tribunale che non sussista la lamentata violazione delle norme di cui agli artt. 1102 c.c. e 1120 c.c., dei regolamenti e delle distanze legali in ordine:

alla tubazione fognaria degli scarichi della cucina, il consulente ha invero accertato la regolarità della stessa in quanto indipendente;

all'ampliamento della finestra del locale cottura della cucina posta sopra il corpo basso, verosimilmente effettuato per rispettare quanto disposto in tema di aperture d'aerazione antincendio dal D.M. 12.04.1996 (cfr. foto 8-10), peraltro effettuato senza autorizzazione condominiale;

al rifacimento integrale della toilette condominiale con accesso dal cortile (cfr. foto 25-26), peraltro effettuato senza autorizzazione condominiale;

all'ampliamento della finestra sul corpo basso lato Sud, peraltro eseguito senza autorizzazione condominiale (cfr. foto 6-9-27);

all'installazione sulla parete Est del corpo basso di una caldaia murale di modesto ingombro (foto 23-24), eseguita peraltro senza autorizzazione condominiale.

Risulta altresì effettuata da parte dei convenuti l'installazione di una tubazione in acciaio inox quale canna fumaria per espulsione fumi lungo tutta la facciata sul cortile e la falda del tetto.

La canna fumaria secondo gli accertamenti effettuati dal ctu dista cm. 66 dall'estremità del piano di calpestio dei balconi esistenti e cm. 73 dal vano finestre, può pertanto ritenersi fondata sul punto la doglianza di violazione del diritto di veduta laterale (finestre) ed obliqua (balconi), in base agli art. 905 e 906 c.c..

A giudizio del consulente tecnico la canna fumaria, per quanto conforme alla normativa UNI-CIG, vulnera sensibilmente, per la sua decisa estraneità al generale equilibrio, il decoro della facciata del Condominio, per quanto il suo contesto caratteristico di vecchia casa di ringhiera con l'insieme del cortile e per il generale stato manutentivo non sia stato ritenuto di elevato livello.

A giudizio del Tribunale la realizzazione della canna fumaria, pur tecnicamente conforme al disposto regolamentare, ha comportato una modifica peggiorativa del decoro architettonico dell'edificio condominiale, correlato all'estetica dell'edificio intesa come insieme di linee e strutture che connotano il fabbricato (Cass. n. 1076 del 19.1.2005).

In particolare non è stata presa in considerazione l'effettuazione di opere di mitigazione che, pur implicando costi maggiori e senza pregiudicare la realizzazione tecnica, avrebbero determinato la riduzione dell'impatto estetico-architettonico.

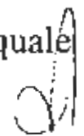
L'adeguamento alle necessità tecnologiche indotte dalle nuove normative con interventi oramai entrati come elemento del contesto urbano avrebbe potuto essere effettuato attraverso la scotolatura o verniciatura in colore identico a quello della facciata (eventualmente ripristinato).

La canna in questione dovrà pertanto essere rimossa con ripristino dello status quo ante.

Quanto all'intervento costituito dall'accertata trasformazione della finestra sul cortile in porta-finestra da adibire ad uscita di sicurezza, realizzata senza autorizzazione condominiale (cfr. foto 11-12), il Tribunale condivide l'autorevole orientamento giurisprudenziale secondo il quale la modifica di una finestra in porta finestra può essere inquadrata in una utilizzazione della cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., nel qual caso è necessario valutare se con tale trasformazione il condomino realizza una migliore utilizzazione dell'area, ovvero se ne altera la destinazione, e comunque se vi sia compatibilità con il pari diritto degli altri partecipanti (Cass. n. 15390 dell'1.12.2000).

Nel caso di specie non risulta provato che vi sia stata alterazione dell'edificio o del cortile comune.

In ordine agli interventi di ristrutturazione nei locali ristorante a piano terra e nello scantinato relativamente alle fessurazioni (punto 9 atto di citazione) che secondo parte attrice si sarebbero determinate all'esito dei lavori di cui è causa nel sovrastante appartamento del Dott. [REDACTED], il consulente ha riscontrato in tutti questi locali varie fessurazioni (cfr. foto 32-33-34-35) che ha ritenute collegate agli assestamenti normalmente succedutisi negli anni.

Il consulente ha evidenziato che gli assestamenti sono frequentissimi in questi fabbricati secolari con strutture tutte in muratura e con solai in legno e che avvengono per cause naturali (dilatazioni termiche, leggeri spostamenti del terreno di fondazione per vibrazioni stradali, variazioni livello falde acquifere etc., lavori interni per demolizioni e sostituzione tavolati che alterano le deformazioni delle strutture in legno, etc.). Il consulente con valutazione che il Tribunale recepisce ha escluso che le fessurazioni in questione possano essere riconducibili ai lavori eseguiti nel sottostante ristorante del quale non risultano siano state toccate le strutture fondanti. 

La domanda di risarcimento danni formulata dagli attori, genericamente dedotta, va rigettata anche per difetto di prova.

Non sussistono i presupposti per l'accoglimento della domanda ex art. 96 cpc.

Le spese del giudizio cautelare, liquidate in dispositivo, vanno poste a carico dei convenuti.

Sussistono giusti motivi anche in considerazione della natura della causa e del parziale accoglimento della domanda attrice per compensare tra le parti le spese dell'odierno giudizio (Cass. n. 8540 del 22.4.2005).

### PQM

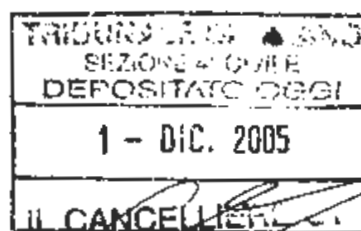
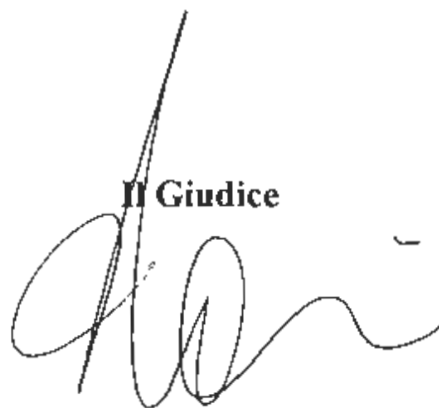
Il Tribunale definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, rigettata ogni diversa istanza ed eccezione, così provvede:

condanna

i convenuti alla rimozione della canna fumaria ubicata lungo la facciata del cortile, e la falda del tetto dell'edificio di [REDACTED] [REDACTED] in [REDACTED] alla rifusione in favore degli attori delle spese del giudizio cautelare liquidate nell'importo di [REDACTED] euro per diritti, [REDACTED] euro per onorari di avvocato, oltre al rimborso delle spese generali ed agli oneri fiscali dovuti come per legge.

Milano, 27 novembre 2005

Il Giudice



Francesco d'Alia