

SENTENZA N.
N. R.G. 40820/02

5972/06
4467/06

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
In composizione monocratica
Dott.ssa Maria Paola Varani**

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da
Avv. [redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

attrice

contro

[redacted] rappresentata e difesa per delega in atti da
Avv. [redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliata

convenuta

avente ad oggetto: condanna al ripristino

sulle **conclusioni** come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] in qualità di proprietaria di immobile sito in [redacted] conveniva in giudizio avanti il Tribunale di Milano [redacted] proprietaria di immobile confinante, lamentando l'alterazione della destinazione della cosa comune che sarebbe stata posta in essere dalla convenuta attraverso l'intervento di trasformazione del tetto in terrazzo ad uso esclusivo.

L'attrice chiedeva, previa declaratoria di illegittimità dell'intervento, la condanna della [redacted] al ripristino dello stato dei luoghi con ricopertura del terrazzo con tetto di coppi.

Si costituiva in giudizio [redacted] per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., rimasto senza esito il tentativo di conciliazione, veniva espletata consulenza tecnica all'esito della quale, precisate le conclusioni, la causa passava in decisione come in epigrafe.

Motivi della decisione

Secondo la prospettazione di parte attrice la [redacted] avrebbe trasformato in terrazzo ad uso esclusivo il tetto comune dell'edificio sito in [redacted] in tal modo alterando la destinazione delle cosa comune in violazione dell'art. 1102 c.c..

L'attrice ha precisato di essere proprietaria di immobile ubicato al piano terzo dell'edificio confinante con il corpo posto a "L" all'interno del quale si trova, all'ultimo piano, l'immobile della convenuta.

La decisa comproprietà della porzione immobiliare interessata dall'intervento edile posto in essere dalla convenuta, di cui è stata lamentata la trasformazione da tetto in terrazza, non è stata in alcun modo provata.

Il fatto rappresentato da parte convenuta, per il quale l'unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] sarebbe ubicata in un corpo di fabbrica del tutto autonomo, per quanto costituente con quello ove è collocato l'immobile di proprietà della convenuta, ed altri, l'insieme del Condominio di [REDACTED] non è stato contestato.

L'esame della documentazione in atti e le risultanze della consulenza tecnica hanno consentito di accertare la proprietà esclusiva del locale solaio interessato dagli interventi sovrastante l'appartamento della [REDACTED]

Non risulta in alcun modo modificata la porzione di tetto di copertura del corpo di fabbrica ove è ubicato l'immobile di proprietà dell'attrice.

La porzione di tetto interessata dall'intervento della convenuta per caratteristiche strutturali e funzionali risulta destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio e non del blocco ove è collocato l'immobile dell'attrice.

Viene meno in tal caso il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini sul bene ed in tal caso deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" (Cass. 28.4.2004 n. 8136), ravvisabile, alla luce del principio di cui all'art. 1123 terzo comma c.c., nell'ipotesi in cui il condominio sia costituito da un complesso residenziale formato da un insieme di edifici, raggruppati in blocchi, ciascuno dei quali comprenda diversi corpi di fabbrica (Cass. n. 8066 del 18.4.2005).

Data la incontestata situazione dei luoghi non sembra poter operare la presunzione di comunione delle coperture di tutti i

singoli corpi del Condominio sicchè ai sensi dell'art. 1117 c.c. non può ritenersi tetto comune all'attrice la copertura del corpo ove è sito l'immobile di proprietà della convenuta.

In ogni caso la consulenza tecnica ha chiarito che l'intervento edilizio di cui è causa è stato finalizzato al recupero del sottotetto per fini abitativi a norma della L.R. 15 del 1996 e non ha alterato il colmo del tetto e la gronda.

La realizzazione di una terrazza con mansarda o sottotetto praticabile ad uso esclusivo del proprietario del piano adiacente in sostituzione di tetto preesistente, tanto più delle dimensioni di quella di cui si discute, rientra fra le facoltà di costruzione riconosciute al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio (Cass. 9.1.1993 n. 146) insita nel più ampio diritto di sopraelevazione.

L'orientamento giurisprudenziale richiamato dalla parte attrice (Cass. n. 1737 del 28.1.2005) ai fini della configurabilità dell'alterazione della cosa comune attiene, invero, alla diversa fattispecie della sostituzione del tetto ad opera del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale con una diversa copertura (terrazza), tale da imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera.

L'asserzione di parte attrice contenuta in atti successivi alla citazione relativa alla pretesa inosservanza delle norme in tema di distanze ex art. 907 c.c. costituisce senza dubbio una inammissibile mutatio libelli stante l'evidente diversità di causa petendi rispetto alla deduzione originaria di violazione dell'art. 1102 c.c..

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

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

rigetta

la domanda

condanna

parte attrice a rifondere alla convenuta le spese di giudizio liquidate in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre agli accessori fiscali dovuti per legge.

Milano, 15 maggio 2006

Il Giudice

