

SENT. N° 6329/07  
REG. N° 5061/07

SENTENZA N.  
N(68065/03)r.g.  
Rf 54995/03

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione  
notificato il 27 settembre 2003

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliato presso lo studio dell' avv. Fabio La Foresta, che lo rappresentano e  
difendono in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED]

elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Claudio Signini, che li rappresenta e difende in  
virtù di delega a margine della comparsa di risposta

CONVENUTI

Oggetto: controversia inerente rapporti condominiali

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

[Handwritten signature]

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il [redacted] ha introdotto il presente giudizio a seguito della proposizione di azione ex art. 1171 c.c. nei confronti dei condomini [redacted] chiedendo l'accertamento della illiceità delle opere iniziate da questi ultimi nell'agosto 2003 sulla parte di tetto sovrastante l'ottavo piano dell'appartamento di loro proprietà e la condanna dei convenuti alla rimessione in pristino dei luoghi, nonché al risarcimento dei danni arrecati dalle opere medesime. L'attore, riproponendo gli elementi di fatto e di diritto già illustrati nella denuncia di nuova opera, esponeva che i condomini convenuti avevano avviato opere di recupero del sottotetto di loro proprietà implicanti interventi sul tetto, contraria l'assemblea dei condomini, arrecando con tale condotta lesione al decoro architettonico dell'edificio e pericolo per la sua stabilità con violazione dell'art. 1127 II e III c.c. nonché dell'art. 1120 II comma c.c., e contravvenendo altresì al divieto di sopraelevazione totale o parziale imposto dal regolamento condominiale. Costituendosi regolarmente in giudizio i convenuti premettevano che la sospensione dei lavori, disposta dal giudice adito in prime cure ex art. 1171 c.c., era stata revocata dal Collegio investito di reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c.; nel merito, contestavano che le opere in oggetto risultassero contrarie ad alcuna disposizione di legge o di regolamento. In via riconvenzionale chiedevano accertarsi il loro diritto alla realizzazione delle opere in discussione, con condanna dell'attore al risarcimento dei danni arrecati. Svoltesi senza esito il tentativo di conciliazione, depositate memorie, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Osservato preliminarmente che nel corso del presente giudizio non è stato introdotto dalla parte attrice nessun elemento di prova ulteriore rispetto a quelli già sottoposti al Tribunale nel procedimento di denuncia di nuova opera, questo giudicante rileva che la domanda proposta dal [redacted] infondata e deve essere rigettata.

In primo luogo, come già rilevato dal Collegio in sede di reclamo, nessun concreto elemento di prova attesta l'esistenza di pregiudizio per la stabilità dell'edificio; le opere, da tempo ormai concluse, nemmeno risultano aver implicato alterazioni delle parti comuni interessate (nella fattispecie, la porzione di tetto sovrastante la parte di proprietà esclusiva oggetto di recupero abitativo, nella quale è stata realizzata una cappuccina) tali da modificarne la funzione. Nemmeno la asserita violazione del disposto imperativo degli artt. 1127 III comma e 1120 II comma c.c. risulta comprovata: gli elementi a disposizione al riguardo, costituiti dai progetti e dal materiale

6

fotografico risalente all'agosto del 2003, non evidenziano alcuna distonia tra le caratteristiche architettoniche dell'edificio, originariamente coperto da un tetto a padiglione con copertura di tegole, e la nuova copertura, di tipologia semplice e anch'essa a padiglione; la quale - va aggiunto - è di ridottissimo impatto visivo non potendo essere scorta dalla strada.

Se dunque non si ravvisano profili di contrarietà alle disposizioni codicistiche invocate dal condominio, nemmeno risulta confermata alcuna contrarietà al dettato del regolamento condominiale, pacificamente di natura contrattuale. Il disposto dell'art. 6 del regolamento costituisce sostanzialmente una trasposizione dei divieti imperativi previsti dalle già richiamate norme del codice civile, atteso che in tale disposizione è fatto divieto di apportare alle proprietà individuali innovazioni pregiudizievoli per la sicurezza, la stabilità, il decoro architettonico dell'edificio, ovvero che determinino l'inservibilità o il mutamento di destinazione di parti comuni: come si è già illustrato, nel caso di specie non sussiste alcuna violazione riconducibile a tali ipotesi. L'art. 7 del regolamento invece così dispone: *"Tenuto conto che l'edificio fu progettato ed eseguito per il numero di piani che attualmente ha, per non arrecare pregiudizio al suo aspetto architettonico e per non diminuire aria e luce ai piani esistenti, resta tassativamente vietata ogni sopraelevazione totale o parziale a carattere provvisorio o duraturo a qualsiasi uso fosse destinata e da chiunque voglia essere fatta"*. Ricordato che le disposizioni con le quali vengono imposti limiti all'esercizio di diritti dominicali sulle proprietà esclusive sono di stretta interpretazione, va osservato che - come esattamente sostenuto dai convenuti - il regolamento, nel sottolineare la necessità di preservare il profilo architettonico dello stabile, rende imm modificabile il numero originario dei piani dell'edificio, con ciò introducendo una limitazione al diritto previsto dall'art. 1127 c.c.; ma tale limitazione riguarda la sopraelevazione, non già la realizzazione di una modifica - quale è quella in discussione, che ha reso abitabile il sottotetto esclusivamente mediante l'apertura di una cappuccina - che non determina l'edificazione di un nuovo piano, né apporta un incremento in altezza dell'edificio. Le domande proposte dall'attore debbono dunque essere integralmente rigettate; mentre, per le medesime ragioni, deve essere accolta la domanda riconvenzionale con la quale i convenuti hanno chiesto accertarsi il loro diritto a porre in essere le opere di recupero edilizio di cui al progetto effettivamente eseguito, e prodotto in causa, compresa la realizzazione di una cappuccina nel tetto del condominio.

Deve invece essere respinta la domanda risarcitoria proposta dai convenuti, non sussistendo prova di alcun danno che ad essi sia derivato dall'opposizione dispiegata dal [REDACTED]

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 722,00 per spese imponibili, € 102,19 per spese esenti, € 2.078,00 per diritti, € 8.500 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

CA

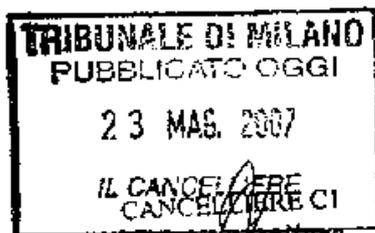
La sentenza è esecutiva per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesi, così decide:

- 1) Rigetta le domande proposte dal [redacted] attore;
- 2) In accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dai convenuti, accerta il diritto di [redacted] porre in essere le opere di recupero edilizio del sottotetto loro proprietà esclusiva di cui al progetto effettivamente eseguito e prodotto in causa compresa la realizzazione di una cappuccina nel tetto del condominio;
- 3) Rigetta l'ulteriore domanda proposta in via riconvenzionale;
- 4) Condanna il [redacted] attore alla rifusione delle spese di lite sostenute dai convenuti liquidate in € 722,00 per spese imponibili, € 102,19 per spese esenti, € 2.078,00 per diritti € 8.500 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 5) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 22 maggio 2007.



Il giudice est