

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
N. 71920/2004 R.G.

9/14/06
R. 6888/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4a CIVILE

In composizione monocratica nella persona della dott. Lucia Formica,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa da

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

[REDACTED], tutti elettivamente
domiciliati in [REDACTED] presso lo studio
dell'avv. [REDACTED], che li rappresenta e difende per procura
in calce all'atto di citazione;

ATTORI

contro

[REDACTED], elettivamente
domiciliata in [REDACTED], presso lo studio degli avv.
[REDACTED] e [REDACTED] che la rappresentano e
difendono per procura in calce della comparsa di costituzione e
risposta;

CONVENUTA



CONCLUSIONI precisate all'udienza del 16.03.2006 come da fogli allegati;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 26.10.2004, i sig.ri [redacted] e [redacted] tutti condomini dello stabile di [redacted] convenivano in giudizio la sig.ra [redacted] proprietaria di un appartamento sito al primo piano dello stesso stabile ed esponevano che la stessa aveva realizzato una soletta a copertura del cavedio condominiale del corpo di fabbrica servito dalla scala A, senza alcuna autorizzazione al riguardo. Precisavano che la natura di bene comune del cavedio risultava dagli atti di fabbrica dell'edificio e dal fatto che su di esso si aprivano finestre su tutti i piani, in corrispondenza di singole unità immobiliari. Precisavano inoltre che mediante opere in muratura, consistite nella costruzione di una soletta a copertura del cavedio stesso e nell'apertura di una porta di accesso per la creazione di un servizio igienico, la convenuta aveva occupato indebitamente il cavedio stesso, privando l'unità sottostante, di proprietà della sig.ra [redacted], di due lucernari precedentemente esistenti sulla soletta di copertura di tale unità in prossimità del cavedio ed inoltre limitando la presa d'aria per le unità sovrastanti, soggetta alle esalazioni provenienti dal condotto di sfiato che fuoriesce dalla soletta di copertura del cavedio realizzata dalla convenuta. Sotto altro profilo, gli attori lamentavano che la sig.ra Scarselli avesse sostituito la porta del proprio box, precedentemente in legno al pari di quelle dei box limitrofi, con una saracinesca in metallo e modificato i contorni in muratura, in spregio del decoro estetico del palazzo. Aggiungevano gli attori che all'assemblea del 15.12.2000, il condominio aveva dato mandato all'amministratore di diffidare la condomina Scarselli alla riduzione in pristino della porta del box ed all'assemblea del 25.3.2002 l'allora comproprietario [redacted] si era impegnato a provvedere ma solo a condizione che il condominio deliberasse il rifacimento della pavimentazione del cortile. Tutto ciò premesso, gli attori chiedevano che, accertata la natura di parte comune del cavedio ed accertato che la sostituzione della porta del box costituiva alterazione del decoro architettonico dello stabile, la



convenuta fosse condannata alla riduzione in pristino del cavedio e del box.

La convenuta, regolarmente costituita, chiedeva la reiezione delle domande avversarie. In primo luogo eccepiva la carenza di legittimazione attiva della sig.ra [REDACTED] nonché la carenza di interesse ad agire in capo ai condomini proprietari di unità prive di affaccio sul cavedio. Nel merito, sosteneva che il vano indicato dagli attori come cavedio in realtà tale non era, perché la soletta di calpestio del vano stesso non era al livello del suolo, bensì all'altezza del pavimento dell'appartamento della convenuta ed era accessibile unicamente da tale appartamento attraverso una finestra; inoltre, il vano era ridotto ad una discarica. In ogni caso, non negava che il vano fosse parte comune ma osservava che la struttura realizzata (posa di una soletta ad altezza superiore del suo appartamento) era conforme all'art. 1102 c.c. perché, sebbene strumentale ad un uso più intenso del vano da parte sua, non limitava il pari uso degli altri condomini né alterava la destinazione della cosa o l'estetica del fabbricato. Con riferimento alla porta del box, la convenuta osservava che la porta preesistente, ridotta ad un pezzo di legno marcio, fu eliminata già nel 1991, con conseguente prescrizione del diritto al ripristino mentre quella nuova installata nel 2001 non alterava il decoro del palazzo.

Con la memoria ex art. 183 V comma c.p.c. l'attrice [REDACTED] ribadiva la propria qualità di condomini e, in subordine, chiedeva accertarsi l'acquisto della proprietà per usucapione.

La domanda subordinata veniva dichiarata inammissibile con ordinanza del 27.5.2005.

Le parti, oltre a produrre documenti, deducevano istanze di prove orali e di CTU, non ammesse perché superflue.

All'udienza del 16.3.2006, le parti precisavano le conclusioni come da fogli allegati e la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparsa conclusionali e memorie di replica

MOTIVI DELLA DECISIONE

Innanzitutto, con riferimento alle eccezioni processuali sollevate dalla convenuta, si osserva, in primo luogo, che la legittimazione attiva



della sig.ra [redacted] sussiste, avendo la stessa provato la qualità di condomina mediante i documenti prodotti, in particolare (docc. nn. 18 e 19 att.) dall'atto di divisione 14.10.1948 tra i coeredi [redacted] comprendente la sig.ra [redacted] alla quale vennero assegnate due unità site al piano terreno e l'intero primo piano dell'edificio di v. [redacted], nonché l'atto di divisione tra gli eredi di [redacted], del 22.12.1987, da cui risulta che a [redacted] vennero assegnate unità site nello stesso stabile).

Sussiste, inoltre, l'interesse giuridico ad agire di tutti gli attori, in quanto condomini. Infatti, l'interesse di ciascun condomino ad agire in difesa di un bene comune contro un'aggressione da parte di terzi o di altro condomino trova fondamento nella tutela del diritto di proprietà pro quota che sul bene spetta a ciascun condomino, indipendentemente dal tipo di sfruttamento in concreto effettuato.

Nel merito, è pacifico che la convenuta nel preesistente spazio aperto ha realizzato una soletta di copertura all'altezza del soffitto del proprio appartamento, in modo da accorpare il vano così creato all'appartamento stesso.

Le parti divergono nel definire lo spazio in questione: cavedio, secondo gli attori, mero spazio aperto, secondo la convenuta, perché avente la base non già al piano cortile, bensì al primo piano, dal momento che già la sig.ra [redacted] aveva provveduto nel 1948 a chiuderlo mediante una soletta al livello del pavimento del primo piano.

Al riguardo, si premette che il c.d. cavedio - talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce - è uno spazio aperto, di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali, destinato a dare aria e luce a locali, di regola, secondari (quali ad esempio bagni, disimpegni, servizi). Avuto riguardo alla configurazione fisica ed alla specifica funzione, che è quella di dare aria e luce agli ambienti che in esso prospettano, tale spazio è assimilabile al cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117, n. 1 cod. civ. tra i beni comuni, e, pertanto, come per il cortile, in difetto di specifico titolo contrario, il cavedio deve considerarsi parte comune v. Cass. del 7.4.2000 n. 4350).

Nel caso in esame, non è contestata la natura di bene comune dello spazio controverso e dalle planimetrie (prodotte dagli attori) e dalle fotografie (prodotte dalla convenuta) emerge che si tratta di uno



spazio con le caratteristiche di cavedio: è privo di copertura, pur avendo la base all'altezza del pavimento del primo piano e non del terreno, e su di esso si affacciano più finestre; da tali caratteristiche è inevitabile desumere che la destinazione di quello spazio è appunto quello di dare aria e luce alle unità che vi si affacciano con apertura di finestre (attuale o potenziale).

✓ La natura condominiale di quel vano comporta che la sua chiusura mediante costruzione di una soletta e l'accorpamento di fatto all'unità esclusiva della convenuta non costituisce mero sfruttamento più intenso del bene comune, tale da lasciare inalterata destinazione e diritto d'uso spettante agli altri condomini; al contrario, in violazione dell'art. 1102 c.c., l'intervento comporta la soppressione addirittura della destinazione originaria della porzione di vano comune che la sig.ra Scarselli ha asservito alla propria unità particolare, con esclusione di ogni altro condomino. ✗

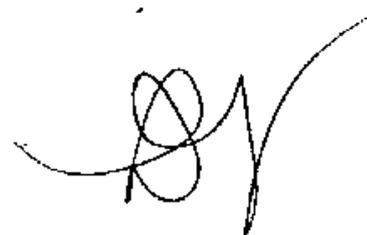
Il fatto che la sig.ra [redacted] (o la sua dante) avesse in epoca remota compiuto un intervento analogo, facendo coprire la porzione di cavedio in corrispondenza del suo appartamento in modo da accorparlo ad esso, non significa che la destinazione di quello spazio, da originaria presa di aria e luce, si sia trasformata in quella di offrire a singoli condomini la possibilità di espandere la superficie utile dell'appartamento di proprietà esclusiva confinante con il cavedio stesso. Pertanto, mentre non è questa la sede per sindacare l'intervento fatto eseguire dalla condomina del piano terreno, certo questo non costituisce precedente idoneo a legittimare interventi analoghi.

La domanda degli attori sul punto, pertanto, va accolta e la convenuta deve essere condannata a ripristinare il cavedio nella situazione preesistente.

Gli attori sostengono, poi, che alteri il decoro estetico dell'edificio condominiale la porta fatta installare dalla convenuta nel 2001 sul proprio box, a saracinesca e di metallo, in sostituzione di quella preesistente in legno e di fattura uguale alle altre porte che si affacciano sul cortile.

Anche tale domanda è fondata.

Dalle fotografie prodotte da entrambe le parti, risulta che la saracinesca in questione si apre su una facciata del cortile interno, su cui insistono



altre due porte, una di ingresso ad altra autorimessa ed una di accesso all'edificio; tali porte sono in legno e presentano un motivo decorativo ricorrente (ossia pannelli rettangoli e quadrati, composti da listelli obliqui, posizionati secondo un modello simmetrico).

E' pertanto di tutta evidenza che la saracinesca in metallo a listelli orizzontali (che delle precedente porte imita approssimativamente solo il colore) costituisce una vistosa sintonatura della facciata interna, perché le sue caratteristiche ed il suo stile in nulla si accordano con materiale e motivi decorativi delle porte preesistenti.

L'opera in questione, pertanto, viola il disposto dell'art. 1120 c.c., dovendosi precisare che per decoro architettonico dell'edificio deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono all'edificio nel suo insieme una sua determinata, armonica, fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico o in ottimale condizioni di manutenzione; si tratta di un bene al quale sono direttamente interessati tutti i condomini ed è suscettibile anche di valutazione economica, in quanto concorre a determinare il valore sia della proprietà individuale, sia di quella collettiva delle parti comuni (v. tra le tante: Cass Sez. II, sent. n. 6496 del 08-06-1995, sent. n. 5612 del 17-04-2001.). Nel caso in esame, la nuova porta del box fatta installare della convenuta integra una modifica di non modesta consistenza perché, come si è detto, altera l'equilibrio estetico della facciata interna condominiale su cui insiste, equilibrio precedentemente assicurato, quanto alle porte che vi si aprono, da omogeneità di materiale e modelli decorativi.

Si osserva, infine, che l'eccezione di prescrizione sollevata dalla convenuta non è fondata perché la violazione lamentata fa fatta risalire non alla rimozione della vecchia porta del box, bensì all'installazione di una nuova avente caratteristiche non omogenee con quelle esistenti nel cortile condominiale.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

in accoglimento delle domande degli attori,

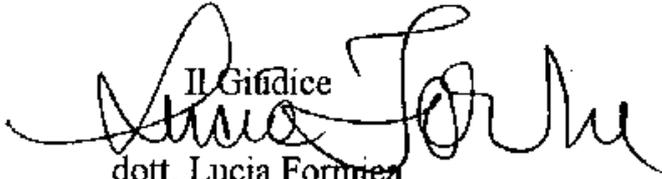


condanna la convenuta a restituire agli attori, quali condomini dello stabile di via [REDACTED], la porzione di spazio comune o cavedio in corrispondenza del primo piano, ed a ripristinare lo stato originario del cavedio spesso, in particolare mediante rimozione della soletta posta a copertura all'altezza del soffitto dell'appartamento del primo piano, eliminazione della porta di accesso ed altre opere realizzate nel cavedio stesso;

condanna inoltre la convenuta a sostituire della porta del box di sua proprietà, sito nel cortile condominiale, con porta avente caratteristiche omogenee (per materiale e motivo decorativo) con le altre porte esistenti sulla stessa facciata dell'edificio condominiale;

condanna la convenuta alla rifusione a favore degli attori delle spese di lite, che liquida in complessivi € [REDACTED], di cui € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari, oltre IVA e CPA;

Così deciso in Milano il 20 luglio 2006

Il Giudice

dott. Lucia Fornicea

