



SENT. N° 1043/07  
REP. N° 874/07

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Onorario del Tribunale di Milano – in funzione di Giudice Unico. avv. Paola Folci,  
ha pronunciato la seguente .

SENTENZA

nella controversia iscritta al n. r.g. 74713/06.

TRA

[REDACTED]  
Con l'avv. [REDACTED]

- attrice -

E

[REDACTED]  
E

[REDACTED]  
Entrambi con l'avv. [REDACTED]

- convenuti -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

\*\*\*

Con atto di citazione, notificato in data 10.11.04, l'attrice: premesso di essere comproprietaria di immobile sito in [REDACTED] facente parte del complesso residenziale [REDACTED], costituito da una porzione di villetta bifamiliare, conveniva, in giudizio, i convenuti, comproprietari della porzione di villetta bifamiliare attigua, al fine di sentire accertare e dichiarare l'abusiva installazione da parte dei convenuti sul tetto di proprietà esclusiva dell'attrice di tubi serventi un loro impianto di condizionamento, con conseguente ordine di rimozione; nonché, accertato che la macchina di condizionamento è stata installata in violazione del regolamento condominiale convenzionale, con particolare riferimento al decoro architettonico, condannare i convenuti alla rimozione del manufatto e al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi dall'attrice. Si costituivano in giudizio i convenuti resistendo alla domanda di parte attrice e chiedendo, in via riconvenzionale, l'accertamento della responsabilità dell'attrice per il compimento di atti emulativi e illeciti, con conseguente condanna della stessa al risarcimento di danni patrimoniali, non patrimoniali, biologici, morali subiti dagli stessi.



Il giudice con ordinanza 1/12 /05 rigettava le richieste di prove testimoniali avanzate dalle parti, e ritenuta la causa matura per la decisione fissava udienza di precisazioni delle conclusioni.

All'udienza del 27/06/06 le parti precisavano le rispettive conclusioni come da separati fogli che, qui di seguito, si allegano.

La causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione alle parti di termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Ai fini della presente causa occorre innanzitutto valutare la natura dell'immobile in oggetto, al fine di valutare la natura di bene comune o di bene di esclusiva proprietà, della porzione di tetto sulla quale risultano pacificamente installati i tubi serventi ad un impianto di condizionamento di proprietà dei convenuti.

Gli immobili oggetto di causa sono una serie di villini di proprietà esclusiva, costituenti, ai fini della manutenzione, un unico complesso, per cui, come disciplinato dal regolamento condominiale (prodotto in atti sub doc. 3 fascicolo parte attrice) hanno in comune i giardini condominiali, i loro arredi, gli impianti e manufatti a servizio del complesso e tutte le altre pertinenze indicate negli artt. 1 e 2 del citato regolamento.

E', altrettanto pacifico che il tetto sul quale sono installati i tubi serventi l'impianto di condizionamenti dei convenuti, funge da copertura esclusiva della parte di villino di proprietà-esclusiva dell'attrice.

Non può essere condivisibile la pretesa dei convenuti di applicare, alla fattispecie, le disposizioni di cui all'art. 1117 cod. civ. che disciplinano la materia delle parti comuni dell'edificio condominiale.

E' pacifico orientamento giurisprudenziale il principio secondo il quale devono essere escluse dallo stesso complesso delle cose comuni quelle parti che per loro caratteristiche strutturali risultano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari. (sul punto vd. Cass. Civ., Sez. Unite, 7.7.1993, n. 7449)

In applicazione di questo principio per l'esclusione della presunzione di comproprietà comune disciplinato dall'art. 1117 cod. civ. non è necessario che ciò risulti in modo espresso dal titolo ma è sufficiente che, da questo, emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione.

Il tetto sul quale sono installati i tubi serventi l'impianto di condizionamenti dei convenuti, funge da copertura esclusiva della parte facente parte di un villino bifamiliare, di proprietà esclusiva dell'attrice. Elemento, dunque, univoco e idoneo a superare la presunzione di comproprietà invocata dai convenuti sul presupposto dell'applicazione dell'art. 1117 cod. civ. Logica conseguenza di quanto sopra esposto l'inapplicabilità, al caso in esame, dei principi di cui all'art. 1102 cod. civ. in materia di uso di parti comuni.



Sul punto la domanda di parte attrice è meritevole di pieno accoglimento.

Occorre ora valutare l'ulteriore domanda di parte attrice in merito all'impianto di condizionamento installata sulla proprietà esclusiva dei convenuti.

Dalle fotografie prodotte in atti risulta l'installazione di un impianto di condizionamento che si palesa in contrasto con norme previste dal regolamento condominiale pattizio, in merito all'installazione su terrazza, balconi, prospetti in genere e di oggetti che contrastino con l'estetica e il decoro del condominio e la possibilità per i singoli proprietari di effettuare opere che modificano l'architettura e l'estetica dei villini.

In ogni caso è di tutta evidenza che l'impianto di condizionamento installato costituisce una vistosa stonatura della facciata del villino; il manufatto, pertanto, viola il disposto dell'art. 1120 cod. civ., 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 armonica fisionomia.

\*\*\*

La domanda - riconvenzionale di parte convenuta non merita accoglimento. Dall'accoglimento delle domande di parte attrice deriva che nessuna natura emulativa può essere ravvisata nell'azione intrapresa dalla parte attrice con il presente giudizio.

Gli altri asseriti atti emulativi lamentati dai convenuti, non risultano suffragati dal minimo riscontro probatorio e, pertanto, la domanda, al di là del giudizio circa l'eccezione di inammissibilità, peraltro fondata, non può che essere integralmente rigettata.

\*\*\*

Le spese seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come da dispositivo

**P. Q. M.**

Il giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda disattesa, in accoglimento della domanda di parte attrice così decide::

- accerta e dichiara che i convenuti hanno abusivamente installato sul tetto di esclusiva proprietà dell'attrice i tubi serventi il loro impianto di condizionamento e, per l'effetto
- ordina l'immediata rimozione dei tubi e il ripristino dello stato *quo ante*
- dichiara che i convenuti hanno installato l'impianto di condizionamento in violazione delle norme di Regolamento condominiale convenzionale e, per l'effetto



- condanna i convenuti alla rimozione della macchina di condizionamento e al ripristino dello stato quo ante
  - condanna i convenuti, in via tra di loro solidale, alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice che si liquidano nell'importo € [redacted] oltre accessori di legge
- Milano, 25 gennaio 2007

Il Giudice  
avv. Paola Folci

**TRIBUNALE DI MILANO**  
PUBBLICATO OGGI  
29 GEN. 2007  
IL CANCELLIERE

CANCELLIERE CT  
*Caterina Dallara*