

SENTENZA N°

N° 3080/2004 e 44816/2005 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Civile di Milano sezione IV

In composizione monocratica Dr.ssa Maria Paola Varani

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi per delega in atti dall'avv. D. Brancato presso il cui studio, in Milano sono elettivamente domiciliati

attori

contro

[REDACTED]

rappresentato e difeso per delega in atti dall'avv. S. Morvillo e da avv. M. Sovera presso il cui studio è elettivamente domiciliato

convenuto

[REDACTED]

convenuto contumace

[REDACTED]

convenuta contumace

avente ad oggetto: sopraelevazione

sulle **conclusioni** precisate in separati fogli siglati dal G. I.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted]
[redacted] e [redacted] in qualità di condomini
proprietari di immobili ubicati nello stabile sito in Milano, via
[redacted] in relazione all'intervento di recupero ad uso
abitativo del sottotetto nella palazzina centrale di proprietà di
[redacted] facente parte del medesimo condominio
deducevano:

l'invalidità del consenso, di cui chiedevano l'accertamento,
prestato dal loro dante causa [redacted]
autorizzativo di detta sopraelevazione di cui al verbale di
assemblea 29.6.1998;

l'illegittimità delle opere di sopraelevazione in quanto non
autorizzate e lesive dei diritti soggettivi e della proprietà degli
attori di aria, luce, prospetto, veduta ed in violazione della
normativa sulle distanze.

Ciò premesso gli attori convenivano in giudizio [redacted]
[redacted] ed il Condominio di [redacted] davanti
il Tribunale di Milano per sentire:

condannare il condomino alla riduzione in pristino, in difetto
autorizzando gli istanti a provvedervi ponendo i relativi oneri a
carico del convenuto; nell'ipotesi di accertamento della legittimità
dell'erigenda sopraelevazione: accertare l'entità del

deprezzamento degli immobili con condanna del convenuto al risarcimento del danno, da quantificarsi in misura non inferiore a 27.000,00 euro;

accertare l'ammontare dell'indennità di sopraelevazione dovuta a favore degli altri condomini, ciascuno per quanto di sua spettanza, e condannare lo stesso al versamento della quota di competenza degli istanti;

accertare e dichiarare l'obbligo di procedere alla revisione delle tabelle millesimali ad onere e spese del convenuto;

condannare il convenuto al risarcimento dei danni per l'occupazione non autorizzata degli spazi ed enti comuni e per il disagio alla vita quotidiana e di relazione.

Il Condominio di [REDACTED], ritualmente convenuto, non si costituiva in giudizio, veniva perciò dichiarato contumace.

Si costituiva in giudizio il convenuto per contestare la fondatezza della domanda di cui chiedeva il rigetto e per svolgere in via riconvenzionale domanda di condanna degli attori al risarcimento dei danni patiti a causa dell'arresto dei lavori già avviati e sospesi a seguito dell'iniziativa cautelare degli attori che asseriva improntata a malafede e colpa grave.

Dopo l'udienza ai sensi dell'art. 183 c.p.c., la riunione alla presente della causa Rg 44816/2005, promossa altresì nei confronti della società [REDACTED] non costituitasi in giudizio e dichiarata contumace, espletata consulenza tecnica, la causa

veniva assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

Gli attori hanno chiesto al Tribunale di dichiarare l'invalidità del consenso eventualmente prestato dal [REDACTED] [REDACTED] in quanto privo della sottoscrizione e conseguentemente la sua inopponibilità agli odierni istanti e di dichiarare quindi la nullità della delibera assembleare del 29.6.1998.

La domanda così come formulata va rigettata.

L'impugnazione delle delibere dell'assemblea del condomini deve avvenire con le forme previste dall'art. 1137 c.c. nel termine di decadenza ivi previsto.

Gli attori si sono limitati a dedurre "l'invalidità del consenso eventualmente prestato", e non hanno formulato esplicita domanda di accertamento della configurabilità nel verbale di assemblea in esame, come preteso, di una rinuncia del diritto all'osservanza delle distanze legali.


Secondo la prospettazione contenuta in citazione le opere di sopraelevazione di cui è causa sarebbero illegittime in quanto non autorizzate né da loro né dal loro dante causa, lesive dei diritti soggettivi dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] di aria, luce, prospetto, ✓


veduta ed in quanto poste in essere in violazione della normativa sulle distanze tra le unità immobiliari.

In ordine alla questione dell'autorizzazione e nell'ottica della dedotta sussistenza di sopraelevazione rileva il Tribunale che la norma di cui all'art. 1127 c.c. consente al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio l'elevazione di nuovi piani o fabbriche, salvo, che diversamente risulti dal titolo, diritto sorgente iure dominii esercitabile senza il preventivo consenso degli altri condomini e senza necessità di alcun riconoscimento da parte degli stessi (Cass. n. 15504 del 6.12.2000).

Nel caso di specie non risulta posta in essere sopraelevazione.

La consulenza tecnica evidenzia l'esecuzione di un intervento di recupero di un sottotetto preesistente e che non è stato costruito un nuovo ulteriore piano oltre a quello del sottotetto stesso.

Il consulente tecnico, con congrue e logiche valutazioni alle quali interamente si rimanda, pag. 6,7 della relazione 28.11.2006 in atti, non ha accertato pregiudizi per le proprietà degli attori, situate rispettivamente su ciascuno dei due corpi di fabbrica paralleli a 

 separati dal fabbricato centrale, ortogonale agli stessi, sul quale è avvenuto l'intervento edilizio in questione (doc. n. 7 e documentazione fotografica della relazione).

Non risulta formulata alcuna domanda concernente violazioni del regolamento del Condominio.

In citazione gli attori hanno genericamente dedotto la violazione della normativa sulle distanze tra unità immobiliari senza alcuna individuazione di specifiche norme.

La lettura dell'atto introduttivo evidenzia in ogni caso il riferimento della doglianza di mancato rispetto della normativa al posizionamento della porta d'ingresso ed alla scala esterna di accesso della nuova unità ed un accenno ad una pretesa servitù di veduta.

La questione è comunque superata ove si consideri che in sede di memoria ex art. 183 cpc gli attori hanno dato atto della presentazione, dopo la notifica del ricorso cautelare, di variante al progetto attraverso la quale (come si apprende dalla lettura della comparsa conclusionale degli attori) la nuova edificazione sarebbe stata portata ad una distanza dall'unità immobiliare superiore ai metri tre.

Il tenore delle conclusioni, così come precisate nella citata memoria, è coerente con tale fatto sopravvenuto rappresentato dalle parti attrici.

Il consulente non ha accertato violazioni alla normativa sulle distanze, le valutazioni espresse a pag. 6, 7 della citata relazione, alle quali per intero si rimanda, sono condivise dal Tribunale.

Da ciò consegue altresì il rigetto della domanda di riduzione in pristino di risarcimento danni formulata nella conclusioni (n. 6 della citazione e n. 5 delle conclusioni definitive).

La doglianza di violazione dell'art. 9, comma 2, del D. M. 2 aprile 1968 n. 1444, tardivamente effettuata per la prima volta in sede di comparsa conclusionale, è inammissibile implicando una deduzione di fatto nuovo, con riflessi di novità relativi alla causa petendi ed al petitum.

Non è fondata la pretesa di indennità di sopraelevazione avanzata dagli attori.

Come sopra già rilevato l'intervento edilizio attuato è costituito da un intervento di recupero di sottotetto preesistente a fini abitativi ai sensi della legge Regionale n. 15 del 1996, senza costruzione di un nuovo ulteriore piano oltre a quello del sottotetto.

Non sussistono i presupposti indicati nell'art. 1127 in quanto non si è determinata sopraelevazione nel senso indicato dalla norma, che ha previsto non una mera costruzione oltre l'altezza precedente del fabbricato, ma l'elevazione o creazione di nuovi piani e fabbriche sopra l'ultimo piano dell'edificio (Cass. 16.3.1982 n. 1697).

La norma trova giustificazione nell'occupazione da parte di chi sopraeleva, dell'area comune su cui sorge il fabbricato, ossia nella maggiore utilizzazione di detta area, implicante che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani (divisore) necessariamente diminuisce il valore di ogni quota piano (quoziente), onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva ai proprietari ha lo scopo di ristabilire la situazione economica precedente, mediante la prestazione dell'equivalente

pecuniario della frazione di valore perduta per effetto della sopraelevazione da ogni singola quota-piano.

Gli attori non hanno alcun diritto al riconoscimento dell'indennità di sopraelevazione, dovuta dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale in caso di costruzione di uno o più piani in aggiunta a quelli preesistenti ai proprietari degli altri piani sottostanti all'ultimo.

L'intervento in questione è avvenuto in un corpo condominiale separato e distinto da quelli ove sono ubicati gli immobili degli attori che non sono perciò proprietari di piani o porzioni di piani sottostanti al sottotetto.

La domanda di accertamento dell'obbligo di procedere alla revisione delle tabelle millesimali ex art. 69 disp. att. c.c. ad onere e spese del condomino convenuto o in difetto, da statuirsi da parte del Tribunale con spese carico di chi spetta, va rigettata.

L'art. 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile prevede la revisione e la modifica delle tabelle condominiali di cui all'art. 68 delle citate disposizioni quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, è notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Situazione non ricorrente nel caso di specie per quanto sopra ritenuto.

La domanda di risarcimento danni cui al punto n. 9 delle conclusioni della citazione e contenuta nel punto 8 delle

conclusioni definitive, peraltro formulata in modo del tutto generico, va rigettata.

Presupposto della responsabilità risarcitoria è la presenza di un illecito civile, inteso quale comportamento doloso e colposo cagionante un danno ingiusto, nel caso di specie insussistente.

Le domande formulate dal convenuto nella memoria ai sensi dell'art. 183 cpc depositata il 17 gennaio 2005 sono inammissibili perché nuove.

Va rigettata la domanda riconvenzionale formulata dal convenuto.

Nessun danno ingiusto, peraltro neppur specificato, imputabile a dolo o colpa degli attori, è configurabile in danno del [REDACTED] atteso che la sospensione degli interventi edili fu a suo tempo disposta a seguito di provvedimento cautelare dell'Autorità giudiziaria.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza

PQM



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


rigetta

la domanda

condanna

gli attori alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto liquidate in euro 650,00 per spese, euro 5.000,00 per diritti, euro 6.000,00 per onorari di avvocato, oltre alle spese generali ed agli oneri accessori dovuti come per legge.

Milano, 17 aprile 2008

Il Giudice 

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE 4^A CIVILE
DEPOSITATO OGGI
- 9 MAG. 2008
IL CANCELLIERE 