



SENT. N° 1611/08  
REP. N° 11217/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

N. Reg. 51071/06

ANNO 2008

Sezione tredicesima civile

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, composta dal signor  
magistrato

Dott. G.GALLI Giudice

Visto l'art. 281 c.p.c. quinquies

Vista le comparse conclusionali

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 51071/06 promossa da:

[REDACTED] rappresentata e  
difesa dall'avv. Marchese Giovanni, con studio legale in via Montevideo n.5,  
in Milano;

ATTORE

[REDACTED]  
[REDACTED] rappresentato e  
difeso dall'avv. Rizzoglio Mirco, con studio legale in via Nino Bixio n.14, in  
Milano;

A.L.

COPIA  
UFFICIO

TRIBUNALE DI MILANO  
ATTO DI CITAZIONE

STUDIO LEGALE  
GIOVANNI  
MARCHESE  
VIA MONTEVIDEO N°5  
20144 MILANO  
TEL. 8358223,  
FAX 89406448  
PORTATILE 0337/281081

[redacted] codice  
fiscale [redacted] il

[redacted] codice fiscale [redacted] entrambi residenti in  
Milano, [redacted] rappresentati e difesi per delega a  
margine del presente atto congiuntamente e disgiuntamente dagli Avv. ti  
Giovanni Marchese e Lorenzo Macchi con studio in Milano Via Montevideo  
n° 5

PREMESSO CHE

- 1) gli esponenti sono comproprietari di un immobile al piano terra del palazzo sito in Milano, [redacted] (doc. 1);
- 2) i Sigg.ri [redacted] sono anch'essi comproprietari (doc. 2) di un immobile ubicato al terzo piano del medesimo palazzo;
- 3) nel corso dell'assemblea condominiale tenutasi il 3.2.2004, i convenuti manifestavano la propria intenzione di *sfruttare la porzione del sottotetto* sopra il loro appartamento per la costruzione di una mansarda, "rialzando il colmo del tetto" (doc. 3);
- 4) l'assemblea condominiale deliberava di non opporsi alla soprarelevazione, a condizione che la stessa avvenisse nel rispetto delle normative in vigore;
- 5) nei mesi di settembre - ottobre 2004 i convenuti provvedevano ad eseguire i lavori, realizzando, tramite l'impresa [redacted], una mansarda che, come da progetto, veniva costruita innalzando il tetto dell'edificio, essendo altrimenti l'altezza del sottotetto preesistente, utilizzato come

PROCURA AD LITEM

Nomino e costituisco m  
avvocati e procuratori gli Avv  
Giovanni Marche  
e Lorenzo Macchi con studio  
Milano via Montevideo n°  
conferendo loro il più am  
mandato congiunto e disgiunt  
rappresentarmi e difendermi r  
presente procedimento - giudiz  
in ogni suo grado, stadio, anc  
in riassunzione, e fase, anche  
esecuzione e di eventua  
opposizione alla esecuzione e  
agli atti esecutivi, con tutti  
poteri di legge e con ogni p  
ampia facoltà, ivi compre  
quella di transigere, conciliar  
desistere, rilasciare quietanz  
rinunciare agli atti, far  
sostituire, chiamare in cau  
terzi, proporre domand  
riconvenzionali, propor  
querela di falso. Ritengo il lo  
operato per rato e valido sen  
bisogno di ulteriore ratific  
Autorizzo il trattamento dei d  
personali ex D.Lgs. n° 196/03  
di ogni altra legge vigent  
Eleggo domicilio presso  
studio legale Marchese  
Milano, Via Montevideo n° 5.

[redacted]

## CONVENUTO

in punto a: recupero abitativo o sopraelevazione.

**FATTO e DIRITTO**

Dato atto che il difensore dell'attore evidenzia che in atto di citazione è stato dedotto che i convenuti hanno realizzato, intervenendo sul sottotetto del proprio immobile in [REDACTED] in Milano una mansarda e che a tal fine hanno rialzato il colmo del tetto dell'edificio condominiale;

Considerato che il difensore dell'attore sottolinea che i convenuti per rendere abitabile il sottotetto hanno rimosso il tetto esistente e lo hanno fatto ricostruire più alto; inoltre il difensore dell'attore sottolinea che i convenuti non hanno contestato la documentazione né contestano di avere realizzato una mansarda rialzando l'altezza del tetto dell'edificio condominiale;

Rilevato che il difensore dell'attore riferisce che l'altezza del sottotetto era di mt 1.50 nella parte più vicino al colmo, mentre nella [REDACTED] prodotta ex adverso è emerso che l'altezza della mansarda realizzata è stata portata a mt 2,40 e l'intervento debba essere qualificato come sopraelevazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1127c.c.;

Considerato che il difensore dell'attore richiama la sentenza Cass. Civ. Sez.II n.5164 del 1997 con la quale la [REDACTED] stabilisce che i sottotetti, le soffitte, le cantine, i solai vuoti e gli analoghi spazi non praticabili destinati ad isolare il corpo di fabbrica dalla sua copertura costituiscono una pertinenza dell'intero edificio condominiale ove appartengono in via esclusiva al proprietario di questo e non danno luogo a loro volta ad un piano

a sé stante, essendo destinati ad una funzione accessoria, quali depositi, stenditoi e camere d'aria e protezione degli alloggi sottostanti dal caldo, dal freddo e dall'umidità. La ristrutturazione di locali del genere non comporta sopraelevazione ai sensi dell'art. 1127 c.c. nei soli casi di modificazioni soltanto interne, contenute negli originari limiti dell'edificio senza alcun aumento della sua altezza (Cass. Civ. 1997);

Rilevato che il difensore dell'attore evidenzia che nel caso giudiziario deciso dalla  è stato riconosciuto il diritto all'indennità di sopraelevazione;

Considerato che nella comparsa di risposta i convenuti sostengono che l'intervento da loro eseguito non è qualificabile come sopraelevazione, bensì come recupero sottotetto e che sarebbe quindi disciplinato non dall'art. 1127 c.c., bensì dalle L.L. R.R. nn.° 15/96 e 12/05;

Considerato che il difensore dell'attore sottolinea che una norma regionale non può derogare una disposizione statale l'art. 1127 c.c.;

Considerato che il difensore dell'attore riferisce che i convenuti sostengono che venne rifatto il tetto condominiale e che gli stessi si accollarono le spese in misura di 1/3 (nonché in proporzione alla quota di loro pertinenza in base alle tabelle millesimali per un altro terzo), ovvero in misura superiore a quella che sarebbe loro spettata a norma di legge, in tal modo i convenuti avrebbero indennizzato il Condominio, accollandosi una ben più gravosa spesa di rifacimento di parti comuni; il difensore dell'attore sottolinea che solo i singoli condomini possono rinunciare all'indennità di sopraelevazione



e che dai verbali di assemblea del 03.02.2004 e del 17.02.2006 non si evince nessuna rinuncia all'indennità di sopraelevazione;

Rilevato che il difensore dell'attore riferisce che i criteri utilizzati dal CTU per il calcolo del valore di mercato dell'unità immobiliare sopra elevata appaiono congrui; il CTU ha determinato in 2.700,00euro al metro quadro il valore dell'indennità, mentre il costo di costruzione in astratto determinato dal CTU non è condivisibile dal difensore dell'attore;

Considerato che il difensore dell'attore riferisce che i convenuti hanno disatteso l'ordine di esibizione delle fatture ai sensi dell'art. 210 c.p.c.;

Considerato che il difensore dell'attore sottolinea che occorrerà considerare n.3 piani e non n.6 come afferma controparte o n.5 come afferma ██████ in quanto i piani cantinati non devono conteggiarsi; il difensore dell'attore sottolinea che le cantine non costituiscono un piano autonomo e distinto , ma sono accessori dei vari piani ed appartamenti il cui valore è compreso in quello del piano cui sono legate dal vincolo di accessorietà e pertinenza (Cass. Civ. n.1055 del 1967 e n.4274/74); il difensore dell'attore evidenzia che il piano ammezzato non andrà calcolato;

Rilevato che il difensore dei convenuti riferisce che nel gennaio 2001 i convenuti manifestavano, in sede di assemblea condominiale , l'intenzione di utilizzare l'area di pertinenza previo specifico riconoscimento della titolarità esclusiva del sottotetto sovrastante il proprio appartamento e realizzavano , tramite ██████ del 06.03.2001 la ristrutturazione del sottotetto destinato a ripostiglio con un ampliamento dello stesso ed uno sfruttamento della soletta

accessibile dall'appartamento medesimo di una botola con scala retrattile, variazioni denunciate al Catasto;

Considerato che il difensore dei convenuti riferisce che anche un altro condomino il sig. [REDACTED] manifestava analogha richiesta di trasformazione, i condomini, anche in ragione dell'utilità conseguita, convenivano di porre a carico dello stesso e del sig. [REDACTED] 2/3 della spesa di rifacimento del tetto dell'intero edificio, oltre al concorso pro quota millesimale sul residuo 1/3 in carico al Condominio; l'assemblea condominiale approvava la realizzazione di tali interventi e ripartizione di spesa, unitamente a quelli di rinnovazione delle facciate e del tetto del Condominio; il Condominio, in data 06.10.2004, giusta approvazione unanime dell'assemblea; affidava l'esecuzione dei lavori alla ditta [REDACTED] e la direzione dei lavori al [REDACTED];

Rilevato che i [REDACTED] a fronte dello sfruttamento del sottotetto de quo, si accollavano le spese di rifacimento del tetto e del Condominio nella misura pari a 2/3 dell'importo totale, con l'impegno di partecipare pro quota millesimale al residuo;

Considerato che nella memoria conclusionale il difensore dell'attore richiama una recente giurisprudenza n.16794/07 della Cassazione, la quale ha precisato che ogni qual volta l'intervento comporti un aumento della superficie e volumetria degli spazi interessati vi è sopraelevazione e che l'indennizzo compete ricorrendo tali presupposti, anche a prescindere dal fatto che si siano realizzati nuovi piani o nuove fabbriche;

La memoria conclusionale del convenuto è fondata. Nella deliberazione condominiale del 03.02.2004 punto n.5 i signori [REDACTED] comunicano all'assemblea che è loro intenzione sfruttare la porzione del sottotetto sopra i loro appartamenti per la costruzione di n.2 mansarde, rialzando il colmo del tetto. Naturalmente il tutto è subordinato al rilascio dei relativi permessi da parte delle autorità competenti e dopo aver fatto verificare da un tecnico qualificato la stabilità delle fondamenta e di tutta la struttura; Con tale operazione i sudetti condomini si accollano i 2/3 della spesa per il rifacimento del tetto, mentre parteciperanno con i propri millesimi al restante 1/3 della spesa. L'assemblea dopo aver valutato ogni aspetto della richiesta si dichiara favorevole alla richiesta dei signori [REDACTED]

[REDACTED] ribadendo che il tutto dovrà rispettare le normative di legge e qualsiasi danno risarcirà a loro carico;

Rilevato che gli attori durante l'assemblea del 03.02.2004 non hanno richiesto alcuna indennità di sopraelevazione ex art.1127c.c. e nell'assemblea del 06.10.2004 i lavori sono stati autorizzati dall'assemblea; Le deliberazioni non state impugnate nei termini di legge ai sensi dell'art. 1137c.c. e fin quando permane l'efficacia esecutiva della deliberazione rimane efficace il presupposto del provvedimento monitorio (in tal senso Cass. n.7261/02 e n.7073/99);

[REDACTED] non è applicabile, in quanto i convenuti si sono accollati i 2/3 del costo del rifacimento del tetto insieme ad altro condomino e in quanto il sottotetto recuperato è accessibile solo tramite una scaletta retrattile e non ha un accesso tramite scale

convenzionali di un appartamento che portano al nuovo piano , ossia al nuovo appartamento; l'indennità di sopraelevazione deve essere richiesta e quantificata all'assemblea che autorizza i condomini degli ultimi piani a sfruttare il sottotetto; una volta richiesta e quantificata dalla maggioranza dei condomini l'azione giudiziaria è ammissibile nel caso in cui l'indennità quantificata non venga pagata da chi ha eseguito i lavori, sfruttando il sottotetto;

La sentenza è esecutiva per legge.

Le spese seguono la soccombenza.

### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe , così decide:

- 1) Respinge la domanda attorea.
- 2) Condanna l'attore alla rifusione delle spese legali nei confronti del convenuto , che liquida in 2000,00euro oltre iva e cpa.
- 3) Condanna l'attore al pagamento delle spese di CTU che liquida in 1500,00euro;
- 4) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 26.11.2008

IL GIUDICE


