



SENT. N° 1962/09
REP. N° 1586/09

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

N. Reg. 56002/06

ANNO 2009

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. 56002/06 promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa
dall'avv. Turri Daniele, con studio legale in via Sant'Andrea n.10/A, in
Milano;

ATTORE

Contro

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro
tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Cassano Giuseppe, con studio
legale in Corso di Porta Vittoria n.46, in Milano;

A.L.

CONVENUTO

in punto a: nullità/annullamento deliberazione

FATTO e DIRITTO

Dato atto che con atto di citazione in data 28.07.2006 l'attore citava in giudizio il Condominio di [REDACTED] in Milano (Condominio);

Considerato che la [REDACTED] proprietaria di una unità immobiliare ubicata al quinto ed ultimo piano del Condominio, avendo interesse al recupero ai fini abitativi del sottotetto sovrastante la sua abitazione, sottopose al Condominio medesimo, in persona dell'amministratore pro tempore, un progetto all'uopo fatto predisporre, unitamente ad un parere legale di fattibilità;

Rilevato che il difensore del Condominio manifestò forti perplessità in ordine al progetto;

Dato atto che il difensore del Condominio evidenzia che il regolamento condominiale ai sensi dell'art. 8 dispone che non potrà essere intrapresa dai singoli proprietari nessuna opera che modifichi o comunque pregiudichi l'architettura, la simmetria e la stabilità del fabbricato;

Considerato che in via preliminare il difensore del Condominio eccepisce la nullità dell'atto di citazione in merito all'oggetto, in quanto non si comprende se l'impugnazione è relativa solo ad alcune deliberazioni o a tutte le deliberazioni;

Rilevato che l'attore ha precisato di aver impugnato due deliberazioni ai punti n.6 e n.7 dell'assemblea del 23.06.2006; al punto n.6 la deliberazione è

nulla ,secondo il difensore dell'attore, in quanto avente un oggetto che non rientra nelle competenze dell'assemblea ed in quanto deliberazione che incide sui diritti individuali sulla proprietà esclusiva del Condominio, mentre al punto n.7 la deliberazione è annullabile non potendosi desumere il quorum raggiunto a causa di un vizio di forma attinente alla mancata individuazione e riproduzione nel relativo verbale dei nomi di condomini assenzienti e dissenzienti e dei valori delle rispettive quote dei millesimi;

Considerato che in data 12.11.2007 questo Giudice Civile rimetteva la causa in ruolo disponendo CTU, l'interrogatorio formale della parte nonché richiedendo informazioni ed il deposito di documentazione ai sensi dell'art. 213 c.p.c. al Comune di Milano Settore Sportello Unico per l'Edilizia, sullo status della pratica avviata dall'attrice per il recupero abitativo del sottotetto di [REDACTED]

Considerato che all'udienza del 11.03.2008 veniva formulato il seguente quesito al CTU: " Dica il CTU 1) se l'intervento richiesto dall'attore rientra nell'ambito del recupero ai fini abitativi del sottotetto, 2) se tale intervento va a ledere la condizione statica del Condominio, 3) se vi è turbamento delle linee architettoniche e una diminuzione di aria e luce, 4) valuti inoltre il CTU se l'intervento dell'attore si ponga o meno in violazione dell'art. 8 del regolamento di Condominio;

Considerato che la [REDACTED], proprietaria di un appartamento posto all'ultimo piano del Condominio di [REDACTED] in Milano , nel febbraio del 2005, avendo la necessità di creare un ulteriore camera-alloggio per l'infermiera che assiste il marito, incaricava un professionista di redigere un

progetto per verificare la possibilità di recuperare il vano sottotetto sovrastante il proprio immobile;

Rilevato che una volta ottenuto il progetto di fattibilità l'attore protocollava in Comune regolare D.I.A. e seguiva tutte le procedure necessarie per ottenere parere favorevole ed autorizzazione all'inizio lavori, nel rispetto delle normative vigenti.

Rilevato che il difensore dell'attore evidenzia che non si tratta di sopraelevazione di un nuovo piano, ma di recupero abitativo del sottotetto;

Rilevato che l'attore impugna la deliberazione del 23.06.2006 nella quale è stato respinto il progetto di recupero abitativo;

Dato atto che il CTU ha chiarito che l'intervento progettato rientra nell'ambito del recupero abitativo del sottotetto consentito dalla L. n.20/2005, non va a ledere le condizioni statiche del Condominio e non è tale da turbare le linee architettoniche dell'edificio o da comportare una diminuzione di aria e di luce per gli edifici adiacenti o per le unità immobiliari degli altri condomini;

Rilevato che il CTU conclude che l'intervento dell'attore è pregevole come soluzione architettonica e idoneo dal punto di vista statico, ma si pone comunque in violazione dell'art. 8 del regolamento condominiale;

Il CTU al punto n.3 della perizia afferma che l'intervento del recupero abitativo del sottotetto non modificherà l'altezza del colmo e non risulterà visibile dalla strada;

Considerato che il difensore del Condominio sottolinea che l'attore vuole realizzare ben più di quanto affermi, in quanto il progetto non prevede una



semplice stanza camera alloggio per l'infermiere, ma la creazione di un appartamento di tre locali, con cucina a vista e doppi servizi della consistenza di circa 75mq calpestabili;

La sentenza è esecutiva per legge.

La memoria conclusionale del difensore del Condominio è fondata. L'attore non risulta essere proprietario del sottotetto e il CTU al punto n.4 ha stabilito che sussiste la violazione del limite imposto dal regolamento condominiale art. 8;

Rilevato che il diritto di sopraelevare nuovi piani o nuove fabbriche spetta al proprietario esclusivo del lastrico solare o dell'ultimo piano di un edificio condominiale con le limitazioni dell'art. 1127 c.c., senza necessità di alcun riconoscimento degli altri condomini, mentre limiti o divieti all'esercizio di tale diritto, assimilabili ad una servitus altius non tolleri, possono essere costituiti soltanto con espressa pattuizione, che può esser contenuta anche nel regolamento condominiale di tipo contrattuale (in tal senso Cass. Civ. Sez.II n.15504 del 06.12.2000, in Arch. Loc. e cond. 2001,223);

Le deliberazioni dell'assemblea non sono inficiate da alcun vizio né di nullità né di annullabilità;

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 si liquidano in 5.000,00euro ,oltre iva e cpa;
- 3) Condanna l'attore alla rifusione delle spese di CTU , che si liquidano in 1.500,00euro;
- 4) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 12.02.2009

IL GIUDICE



DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il.....

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
12 FEB. 2009
IL CANCELLIERE



DELLA SEGRETERIA