



SENT. N° 10786/09
REP. N° 8868/09

**Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano
Sezione XIII civile**

nella persona del giudice unico Dott. CARMELA GALLINA
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 54807 /2005 promossa da:

████████████████████ CF/PIVA ██████████ elettivamente domiciliato in
VIA SAVARE', 1 20122 MILANO presso l'Avvocato PASTORELLI IVAN che la/lo rappresenta
e difende;

Attore

Contro

████████████████████ CF/PIVA ██████████ elettivamente domiciliato in VIA MURATORI, 11
20135 MILANO presso l'Avvocato MARINO PAOLA FRANCESCA

Convenuto

████████████████████ CF/PIVA ██████████ elettivamente domiciliato in VIA
S.EUFEMIA, 2 20122 MILANO presso gli Avvocati MALTONI ALBERTO e ANDREA

Convenuto

Con la chiamata in giudizio di

████████████████████ e ██████████ elettivamente domiciliati in VIA
SAN GIOVANNI SUL MURO 18 MILANO presso gli Avvocati CLAUDIO COCUZZA e
ROBERTO TIRONE

Terzi chiamati

Conclusioni : come da fogli allegati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 2.9.05 il Condominio di [REDACTED] di Milano conveniva in giudizio la [REDACTED] e [REDACTED] - quest'ultimo quale avente causa della prima - al fine di sentir accertare l'avvenuta violazione di una norma regolamentare per aver mutato la destinazione d'uso del locale sottotetto con conseguente condanna al ripristino della destinazione originaria mediante demolizione degli impianti e delle strutture realizzati ed al risarcimento di tutti i danni subiti a seguito della dedotta violazione.

Si costituivano in giudizio entrambi i convenuti contestando il fondamento della domanda sul rilievo della conformità delle opere eseguite sia agli strumenti urbanistici sia al regolamento edilizio. La società [REDACTED] chiedeva la chiamata in giudizio dei danti causa [REDACTED] e [REDACTED] al fine di essere manlevata dalle domande tutte svolte nei suoi confronti dalla collettività condominiale nonché per la rifusione dei costi sostenuti per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile successivamente alienato al [REDACTED]

Autorizzata detta istanza, i terzi chiamati si costituivano in giudizio contestando sia il fondamento delle richieste attoree sia quello delle domande in manleva.

Esperito senza esito il tentativo di conciliazione, venivano depositate dalle parti le memorie istruttorie; respinte le relative istanze, la causa veniva riservata per la decisione sulle conclusioni come in epigrafe indicate previa concessione dei termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è priva di fondamento.

Preliminarmente occorre rigettare le eccezioni preliminari articolate in giudizio.

In primo luogo risulta priva di rilievo "l'exceptio rei judicate" opposta dalla convenuta [REDACTED] in quanto la decisione nr. 8690/06 resa dal Tribunale di Milano verte su vicenda differente sia quanto al "petitum" che alle "causa petendi", tenuto conto delle conclusioni ivi formulate come documentate in atti.

Invero, detta pronuncia - inerente la fase di merito successiva alla cautela invocata da [REDACTED] - attiene al ben diverso ambito dell'accertamento del diritto della stessa all'utilizzo delle parti comuni dell'edificio ai fini della posa del contatore del gas e delle

200

relative tubazioni nel cortile comune con conseguente condanna sia dell'AEM s.p.a. - quale azienda preposta all'erogazione della fornitura - sia del Condominio ad effettuare quanto richiesto. E' pur vero, come evidenziato dalla convenuta in sede di conclusionale, che la suddetta decisione ha sinteticamente rinviato in sede argomentativa alle conclusioni assunte in sede cautelare evidenziando che "...il diniego opposto risulta pretestuosonon può dirsi giustificato dal regolamento condominiale ..."; tuttavia, la valenza meramente incidentale dell'indicato iter argomentativo non consente di attribuire - come preteso - natura di statuizione con autorità di giudicato riguardo alle ben diverse ed ulteriori domande formulate nella presente causa.

Parimenti priva di valenza è l'eccezione relativa alla dedotta carenza di legittimazione attiva dell'amministratore. Ciò in quanto - stando alle conclusioni di cui alla citazione introduttiva - l'amministratore ha agito nel rispetto dei poteri conferitigli dal dettato normativo, avendo dedotto ad opera dei convenuti la violazione del regolamento condominiale cui risultano correlate le successive istanze di riduzione in pristino e di risarcimento danni con evidente funzione conservativa.

Sussiste, inoltre, la legittimazione passiva della convenuta [REDACTED] tenuto delle domande formulate dal Condominio attore: ciò in quanto risulta essere stata richiesta anche la condanna al risarcimento dei danni, conclusione che prescinde dall'attuale veste di condomina traendo origine dalla prospettata violazione regolamentare riferibile alla convenuta.

Sussiste, infine, sia la ritualità ed ammissibilità della chiamata in causa svolta dalla convenuta [REDACTED] - tenuto conto della sostanziale corrispondenza tra le domande formulate nell'istanza ex art. 269 c.p.c. e quelle di cui all'atto di chiamata - sia la piena legittimazione passiva dei chiamati in relazione alla posizione sostanziale rivestita, fermo restando la valutazione della fondatezza delle richieste di cui si dirà in prosieguo.

Passando a considerare il merito della vicenda, ritiene questo giudice che l'esame del regolamento condominiale non valga a suffragare la prospettazione del Condominio attore: infatti, la clausola 6) lungi dall'avere una portata precettiva si limita ad evidenziare - per le espressioni specificamente utilizzate - le destinazioni delle diverse unità immobiliari, senza prevedere alcun divieto di mutamento di destinazione d'uso. Divieti, di contro, evidenziati nella clausola precedente che espressamente li identifica sia in relazione alle

condotte dei condomini che alle innovazioni , intese queste ultime quale interventi di carattere strutturale.

E' sintomatico a riguardo rilevare che le innovazioni vietate sono riferite a quelle che "...possono arrecare pregiudizio alla sicurezza del fabbricato, ovvero che alterino l'aspetto architettonico o comportino un mutamento di destinazione da rendere inservibili le parti comuni all'uso ed al godimento di tutti i condomini...". La chiarezza di tale clausola non può essere revocata in dubbio, tenuto conto della terminologia utilizzata e della univocità dei riferimenti : innovazioni e mutamenti di destinazione.

E' logico, pertanto, ritenere che - laddove in sede di predisposizione del regolamento - si fosse realmente ritenuto di porre un divieto relativo alla destinazione dei locali , esso sarebbe stato oggetto di inequivoca formulazione nella sede propria , ossia la clausola in commento.

Quanto al contenuto del diritto esercitato si evidenzia come ai sensi dell'art. 1102 c.c. non può porsi in discussione il diritto della società convenuta [REDACTED] - nella sua qualità di proprietaria dell'ultimo piano dell'edificio - di effettuare il recupero a fini abitativi del sottotetto già adibito a locale sgombero e deposito con utilizzo delle volumetrie esistenti, non risultando tale tipologia di intervento - per quanto palesato dalla documentazione tecnica copiosamente allegata con i relativi allegati - idonea ad immutare la funzione né ad alterare la destinazione delle parti comuni compromettendone l'originaria funzione.

Esso può dirsi conforme al dettato normativo di riferimento il quale abilita il condomino ad eseguire opere che comportino un maggior godimento della cosa comune , senza che possano costituire - come evidenziato anche dalla sentenza della Suprema Corte nr. 7652/94 - vincolo forme più limitate di godimento attuate in passato dagli altri partecipanti , sì che tra i vari usi possibili il condomino può scegliere quello più confacente ai suoi interessi personali.

Non valgono a smentire tale conclusione le doglianze prospettate dal Condominio inerenti l'asserita compromissione dell'estetica ed al decoro architettonico dello stabile : trattasi di profili dedotti solo nella memoria ex art. 183 comma V c.p.c. e - come tali - inammissibili , essendosi in citazione circoscritte le domande di accertamento e condanna al solo aspetto relativo all'asserita violazione del regolamento condominiale.

Consegue, pertanto, il rigetto delle domande avanzate dal Condominio ; detta conclusione rende superflue le richieste istruttorie pur ribadite in sede di precisazione delle conclusioni.

5200

Non sussistono i presupposti per far luogo alla richiesta di danni ex art. 96 c.p.c. formulata dalla convenuta [REDACTED] avendo il Condominio agito in assenza di intento emulativo all'evidente scopo di garantire l'attuazione del regolamento condominiale.

Le spese di lite sostenute dai convenuti [REDACTED] e [REDACTED] - - liquidate come in dispositivo - sono a carico del Condominio attore attesa la sua soccombenza.

Quanto alle spese relative ai terzi chiamati [REDACTED] e [REDACTED] le conclusioni raggiunte rendono equo disporre l'integrale compensazione nei confronti della società che detta chiamata ha svolto, essendo la citazione in giudizio dei danti causa da qualificarsi come necessaria ai fini della difesa svolta in giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando sulle domande proposte dal Condominio di [REDACTED] di Milano nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] con la chiamata in giudizio di [REDACTED] e [REDACTED], nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta le domande;
- 2) Condanna il Condominio attore a rifondere a [REDACTED] e [REDACTED] le spese di lite, liquidate - rispettivamente - in Euro 10.414 di cui euro 5.500 per onorari, € 3.600 per diritti, € 1.314 per esborsi oltre al rimborso spese generali pari al 12,5 % su diritti ed onorari, nonché, i.v.a. e c.n.p.a. quanto alla [REDACTED] e in Euro 9.810 di cui euro 5.000 per onorari, € 3.200 per diritti, € 1.610 per esborsi oltre al rimborso spese generali pari al 12,5 % su diritti ed onorari, nonché, i.v.a. e c.n.p.a. quanto al [REDACTED];
- 3) Compensa integralmente tra la [REDACTED] ed i terzi chiamati [REDACTED] e [REDACTED] le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 10 settembre 2009.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina

