

SENT. N° 11397/11
REP. N° 9179/11

SENTENZA N.
N. 8932/2006 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atti di citazione ritualmente notificati in data 2 febbraio – 26 settembre 2006 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted], cod. fisc. [redacted], [redacted], cod. fisc.
[redacted], [redacted] [redacted] cod. fisc.
[redacted], [redacted], cod. fisc. [redacted],
[redacted], cod. fisc. [redacted], [redacted] [redacted],
cod. fisc. [redacted], [redacted] [redacted] cod. fisc.
[redacted], [redacted] [redacted], cod. fisc. [redacted],
[redacted], cod. fisc. [redacted], [redacted], cod. fisc.
[redacted], [redacted] [redacted], cod. fisc. [redacted],
[redacted] [redacted] [redacted], cod. fisc. [redacted] [redacted], [redacted]
[redacted], in persona del procuratore speciale [redacted] [redacted], p.i. [redacted],
ed [redacted] s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore [redacted]
[redacted], elettivamente domiciliati in Milano, Via [redacted] [redacted], presso lo
studio degli avv. [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] che li
rappresentano e difendono giusta procura a margine dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliata in Milano, Via [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] il quale, unitamente all'avv. [redacted] [redacted], la rappresenta e difende giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA

E CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliato in Milano, [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] e della dott.ssa [redacted] [redacted] che lo rappresentano e difendono giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

E CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliato in Milano, [redacted], presso lo studio degli avv. [redacted] e [redacted] che lo rappresentano e difendono giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

E CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliato in Milano, via [redacted], presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

E CONTRO

[redacted], [redacted], e [redacted]

CONVENUTI CONTUMACI

Oggetto: condanna al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c.

Conclusioni: come da fogli separati allegati

valori proporzionali, espressi in millesimi, da attribuire a ciascuna porzione di proprietà facente parte del Condominio di via [redacted] in Milano, disponendo l'adozione delle tabellè millesimali riportate negli allegati numero 57, 58 e 61 facenti parte della C.T.U. a firma ing. [redacted] espletata nel corso del giudizio.

Il Tribunale di Milano disponeva inoltre, con separato provvedimento, la separazione della domanda avente ad oggetto la corresponsione dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. intentata dagli attori nei confronti del convenuto contumace [redacted], fissando per la prosecuzione del giudizio l'udienza del 2 luglio 2009.

Per tale udienza si costituivano in giudizio i convenuti [redacted] e [redacted] con deposito di memoria; inoltre si costituiva in giudizio il convenuto [redacted], che depositava comparsa di costituzione e risposta: entrambi i convenuti [redacted], [redacted] e [redacted] si associavano alla domanda di indennità formulata dagli attori nei confronti del convenuto contumace [redacted].

Il Giudice disponeva CTU ai fini della determinazione dell'indennità ex art. 1127 c.c. fissando per la formulazione del quesito l'udienza del 19 novembre 2009.

All'udienza del 19 novembre 2009 si costituiva in giudizio il convenuto [redacted] che depositava comparsa di costituzione e risposta con la quale richiedeva, in via principale, il rigetto della domanda di condanna al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ed in via subordinata riconvenzionale, in caso di accoglimento della domanda di condanna formulata dagli attori, la condanna di questi ultimi al risarcimento del danno per inadempimento agli impegni presi con verbale dell'assemblea condominiale con cui gli attori avevano approvato incondizionatamente ed all'unanimità i lavori effettuati dal convenuto [redacted].

Gli attori si opponevano a tutte le richieste formulate dal convenuto [redacted] sull'assunto che lo stesso si era costituito tardivamente e rilevando che sulla natura e sull'entità delle opere dallo stesso eseguite si era formato il giudicato.

Il Giudice procedeva con la formulazione del quesito e fissava per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 11 gennaio 2010.

All'udienza dell' 8 febbraio 2011, il Giudice rinviava per la precisazione della conclusioni all'udienza del 7 aprile 2011 a seguito della quale tratteneva la causa in decisione, assegnando termine per il deposito delle memorie conclusionali e delle repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di condanna al pagamento dell'indennità di sopraelevazione formulata dagli attori – domanda alla quale hanno aderito i convenuti [REDACTED], [REDACTED] – nei confronti del convenuto [REDACTED] è fondata per i motivi e nei limiti che di seguito si passa ad evidenziare.

Ai fini della migliore comprensione della trattazione questo Giudice ritiene di suddividere l'esposizione nei seguenti paragrafi: 1. Giudicato derivante dalla sentenza n. 4994 del 2009 pronunciata tra le parti di causa; 2. Contraddittorio tra le parti di causa; 3. Sussistenza del diritto all'indennità di sopraelevazione; 4. Ammontare del dovuto; 5. Domande di parte convenuta [REDACTED]; 6. Spese di lite.

1. Giudicato derivante dalla sentenza n. 4994 del 2009 pronunciata tra le parti di causa.

Come evidenziato in precedenza, tra le odierne parti di causa è stata emessa una sentenza parziale passata in giudicato, stante la mancata tempestiva impugnazione, con la quale, una volta riconosciuta la sussistenza del requisito di cui all'art. 69, n. 2 delle disposizioni attuative al codice civile, è stata disposta la revisione delle tabelle millesimali del Condominio di via [REDACTED] in Milano: a tale decisione si è pervenuti a causa dell'accertamento della realizzazione di vari interventi che hanno interessato sia le parti comuni dello stabile condominiale che alcune unità immobiliari di proprietà esclusiva e che hanno notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei piani e/o delle porzioni di piano.

Tra i vari interventi che si sono susseguiti figurano quelli che hanno interessato l'immobile di proprietà del convenuto [REDACTED] nei termini indicati nelle due consulenze tecniche espletate nel corso del giudizio e che ci si riserva di commentare nel prosieguo della trattazione.

Il giudicato della sentenza n. 4994/2009 riguarda sicuramente il fatto che si siano verificate innovazioni di vasta portata che hanno interessato in misura molto consistente l'appartamento del convenuto [REDACTED] e che hanno comportato la variazione dell'altezza degli ambienti originari facendone aumentare la superficie abitabile.

Il giudicato poi copre altresì il diritto dei condomini del Condominio di via [REDACTED] in Milano – salve le specificazioni contenute nel successivo punto n. 2 – ad ottenere l'indennità di sopraelevazione di cui al quarto comma dell'art. 1127 c.c.: ciò si desume dal fatto che con la sentenza parziale n. 4994 del 2009 è stata disposta la separazione delle due cause aventi ad oggetto da una parte la revisione delle tabelle millesimali e dall'altra la

condanna al pagamento della indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c., stante l'omessa istruzione di quest'ultima in punto quantificazione del dovuto, dovendosi presumere che il diritto alla predetta indennità ex art. 1127 c.c. sia stato definitivamente accertato in punto *an debeat* a favore dei condomini.

2. Contraddittorio tra le parti di causa.

Delineata la portata del giudicato della sentenza n. 4994 del 2009, la domanda è sicuramente da accogliere con riguardo agli originari attori [redacted] + altri che ne hanno fatto espressa richiesta con l'atto introduttivo del giudizio; è altresì da accogliere con riguardo al convenuto [redacted] che costituendosi in giudizio ha da subito aderito alle domande degli attori: al contrario la domanda è da disattendere con riguardo ai convenuti [redacted]. Per quanto riguarda la convenuta [redacted], è stata la medesima, come correttamente evidenziato dalla difesa di parte convenuta [redacted] a definirsi in sede di comparsa di costituzione e risposta del 22 maggio 2006 estranea al contraddittorio con il [redacted] rispetto alla domanda avente ad oggetto l'indennità di sopraelevazione di cui al quarto comma dell'art. 1127 c.c., mentre, con riguardo al convenuto [redacted], quest'ultimo è rimasto contumace nella pregressa fase del giudizio sino all'emanazione della sentenza n. 4994 del 2009, salvo poi costituirsi per la prosecuzione del giudizio ai fini del *quantum debeat* quando oramai non potevano essere più avanzate avverso il convenuto [redacted] domande nuove pena l'inammissibilità delle stesse.

3. Sussistenza del diritto all'indennità di sopraelevazione.

Devesi confermare la sussistenza del diritto all'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. a favore degli attori nonché a favore del convenuto [redacted] nei limiti sotto precisati.

Oltre a quanto statuito con la sentenza n. 4994 del 2009, la verifica delle innovazioni di vasta portata che hanno notevolmente alterato il rapporto originario tra i valori dei piani e/o delle porzioni di piano facenti parte del Condominio di Via [redacted] in Milano e che hanno interessato l'immobile di proprietà del convenuto [redacted] è stata viepiù confermata dalla consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa.

Tale relazione peritale, che risulta essere adeguatamente motivata e priva di vizi logici, ha evidenziato che il convenuto [redacted] [redacted] ha effettivamente realizzato nell'appartamento di sua proprietà delle opere cosiddette "incrementative" rispetto alla superficie od al volume originari dell'appartamento acquistato dal precedente proprietario e

4

che tale incremento risulta essere, a quanto riferito dallo stesso C.T.P. di parte convenuta [redacted], dell'ordine del 35% (vedi pag. 4 della relazione peritale).

A tal fine, occorre evidenziare che il precedente proprietario [redacted] aveva effettuato delle opere (vedi allegati 5 e 6 della relazione peritale del CTU) per le quali era stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2423 del 30 gennaio 2003 relativa a "Trasformazione di sottotetto in abitazione" e che tale certificazione di abitabilità escludeva di fatto il sottotetto 2, lato [redacted], di superficie pari a 15,1 mq (vedi allegato 11 della relazione peritale del CTU; vedi pag. 6 e pag. 15 della relazione peritale del CTU).

Dal confronto tra il precedente stato dei luoghi dell'immobile *de quo* e quello attuale del convenuto [redacted] è emerso che, seppur i confini del suddetto appartamento siano rimasti uguali (vedi pag. 5 della relazione peritale del CTU), il convenuto [redacted] ha realizzato il recupero del sottotetto lato Via [redacted], per complessivi 15,1 mq. (vedi pag. 15 e 16 della relazione peritale del CTU); sottotetto che, come detto poc'anzi, era escluso dalla Certificazione di abitabilità/agibilità ottenuta dal precedente proprietario [redacted].

Il consulente d'ufficio è, infatti, pervenuto alla conclusione secondo cui le opere incrementative realizzate dal convenuto [redacted] hanno di fatto realizzato "il recupero dell'abitabilità del sottotetto 2" facendo leva sia sulla Certificazione di abitabilità/agibilità dalla quale quella superficie era esclusa, sia dal confronto tra le precedenti altezze dello stesso e quelle successive all'intervento effettuato dal [redacted].

Risulta, infatti, dalle planimetrie allegata alla relazione peritale del CTU che il sottotetto n. 2 lato [redacted], prima dei lavori effettuati dal [redacted] era di altezza compresa tra 1,12 m e 0,70 m, mentre successivamente all'intervento dell'odierno convenuto [redacted] le altezze interne all'imposta dei locali erano di 2,40 m (vedi allegati 29, 30, 31 e 32 e pag. 14 della relazione peritale del CTU).

Dunque, le opere effettuate dal convenuto [redacted] sono da ritenersi senz'altro un vero e proprio "recupero di sottotetto dichiarato non abitabile in sanatoria" (vedi pag. 15 della relazione peritale del CTU).

Inoltre il convenuto Fumagalli ha provveduto a sopraelevare porzioni del sottotetto di proprietà aventi in precedenza un'altezza inferiore a 2,10 m ad un'altezza uguale o superiore a tale soglia per complessivi 62,16 mq. (vedi pag. 16 della relazione peritale del CTU): a seguito di tali opere incrementative la quota millesimale di proprietà del convenuto

██████████ con riguardo al suolo comune ove sorge l'edificio condominiale è passata da 40,71 millesimi a 115,94 (vedi pag. 17 delle relazione peritale del CTU).

All'esito delle risultanze sopra esposte il Giudice ritiene che le opere poste in essere dal ██████████ all'interno dell'immobile di sua proprietà rientrino tra quelle per le quali la legge ha disposto a carico del condomino che si avvale della facoltà di sopraelevazione di cui all'art. 1127, primo comma, del codice civile, la corresponsione dell'indennità di cui al successivo quarto comma del medesimo articolo.

La più recente giurisprudenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (si veda la sentenza n. 16794 del 30 luglio 2007) ha statuito che *“L'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127 quarto comma cod. civ.”* precisando che *“la fattispecie dalla stessa regolata (art. 1127 c.c.) va ravvisata in ogni ipotesi d'incremento delle dette superficie e volumetria”,* e che *“ai fini dell'applicazione in un senso (diritto a sopraelevare) e nell'altro (obbligo di corresponsione dell'indennità) dell'art. 1127 c.c. è la maggiore utilizzazione dell'area sulla quale sorge l'edificio, implicante che, rimanendo sempre lo stesso il valore del suolo (dividendo), con l'aumento del numero dei piani od, in ogni caso, dei volumi utilizzabili (divisore) necessariamente diminuisce il valore di ogni quota relativa a piano o porzione di piano (quoziente), onde l'indennità dovuta da colui che sopraeleva agli altri condomini ha propriamente 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 relativa a piano o porzione.”*

E' indubbio che le opere poste in essere dall'odierno convenuto ██████████ ██████████ hanno realizzato un aumento dei volumi utilizzabili rendendo abitabile il sottotetto n. 2 lato ██████████ ██████████ e determinando l'innalzamento di alcune porzioni dell'unità abitativa, aventi in precedenza un'altezza inferiore a 2,10 m, ad un'altezza uguale o superiore a tale soglia per

complessivi 62,16 mq., così aumentando la superficie in concreto fruibile all'interno dell'immobile.

La *ratio* della norma in esame è infatti da ravvisarsi nella accresciuta partecipazione alla comproprietà comune dell'area ove sorge l'edificio: questo Giudice aderisce al citato orientamento giurisprudenziale e al "*principio di proporzionalità*" ad esso sottostante - per ciò che concerne la determinazione dell'entità economica dell'indennità dovuta - *tra l'incremento della quota di partecipazione alla comproprietà dell'area comune, quale conseguenza della realizzazione del nuovo piano o della nuova fabbrica, in capo al condomino che sopraeleva, valutato in funzione dell'entità, qual che ne sia la consistenza, del nuovo piano o della nuova fabbrica realizzati, ed il corrispondente consequenziale decremento delle analoghe quote di pertinenza degli altri condomini.*".

In questo senso, la relazione peritale del CTU ha evidenziato che "*a seguito delle opere incrementative, aumentò la quota di possesso del terreno comune del convenuto [redacted]*" (vedi pag. 17 della relazione peritale del CTU), circostanza quest'ultima che determina il nascere dell'obbligo indennitario a carico di quest'ultimo ed a favore dei condomini.

4. Ammontare del dovuto.

Delle tre ipotesi prospettate dal C.T.U. ai fini della quantificazione del dovuto a carico del convenuto [redacted] il Giudice predilige quella che ha determinato in complessivi Euro [redacted] il dovuto a titolo di indennità di sopraelevazione a favore dei condomini.

Ai fini della quantificazione del dovuto ad avviso di chi scrive occorre far riferimento alla quantità di metri quadrati del bene di proprietà del convenuto [redacted] per i quali si è verificato l'innalzamento dell'altezza eguale o maggiore a metri 2,10: tali metri quadrati infatti ricomprendono la porzione di mq. 15,1 del sottotetto 2 interamente recuperato dal [redacted] a fini abitativi.

Da ritenersi corretto si palesa il criterio di calcolo evidenziato a pagina 18 dell'elaborato peritale: considerata l'indennità di sopralzo di spettanza dell'appartamento del [redacted] il cui valore è pari ad Euro [redacted], considerata altresì la percentuale di immobile interessato dall'aumento dell'altezza uguale o maggiore a metri 2,10 (mq. 62,16 su un complessivo di mq. 147,62), l'ammontare complessivo dell'indennità che il [redacted] è tenuto a sborsare a favore dei condomini ammonta ad Euro [redacted], somma quest'ultima da ripartirsi secondo quanto previsto nell'allegato n. 42 della relazione peritale - allegato

4

che ha suddiviso tra i condomini tale somma e che stranamente non è stato riportato nelle maglie del testo della c.t.u. – e da cui deve essere detratta la quota spettante allo stesso [redacted].

In definitiva il convenuto [redacted] deve essere condannato a pagare le seguenti somme: Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted], ed Euro [redacted] a favore di [redacted].

5. Domande di parte convenuta [redacted].

La domanda di risarcimento avanzata dalla difesa del convenuto [redacted] non può essere accolta in quanto tardiva e, pertanto, inammissibile, atteso che tale domanda è stata proposta dopo la prosecuzione del giudizio all'esito dell'emanazione della sentenza parziale n. 4994 del 2009 quando oramai erano scattate le preclusioni istruttorie: tale domanda viepiù si palesa infondata in quanto l'autorizzazione conferita dall'assemblea straordinaria del Condominio di Via [redacted] in Milano in data 18 aprile 2002 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte [redacted]) al [redacted] in ordine all'effettuazione dei lavori non ha comportato di per sé a carico dei condomini che hanno votato a favore la rinuncia nei suoi confronti al diritto avente ad oggetto l'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 del codice civile.

6. Spese di lite

La regolamentazione delle spese di lite segue il criterio della soccombenza ad eccezione del costo della c.t.u. che va ripartito in misura eguale tra tutte le parti del giudizio atteso che l'espletamento di quest'ultima è servito a determinare il *quantum debeatur* a titolo di indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. ed è sostanzialmente andato a giovamento di tutte le parti del giudizio.

Di conseguenza:

- 1) il convenuto [redacted] deve pagare le spese di lite sostenute dagli attori [redacted] + altri nonché dal convenuto [redacted];

avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge;

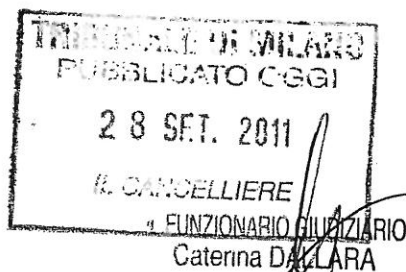
- 6) condanna i convenuti [redacted] e [redacted] al pagamento delle spese di lite sostenute dal convenuto Fumagalli, spese liquidate in Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorario di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, oltre I.V.A. e C.P.A. come per legge;
- 7) dichiara non ripetibili le spese di lite sostenute dagli attori e dal convenuto [redacted] nei confronti dei convenuti contumaci [redacted] e [redacted].

Così deciso in Milano, il 26 settembre 2011

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x USS

Milano, li 28 SET. 2011

UFFICIO



IL CANCELLIERE