

SENT. N° 3623/12
REP. N° 3001/12



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 90684/2009 R.G. promossa da:

[REDACTED], c.f. [REDACTED],

[REDACTED] p.i. [REDACTED]

[REDACTED], c.f. [REDACTED],

[REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED], c.f. [REDACTED], tutti col proc. dom. avv. [REDACTED] via [REDACTED]
[REDACTED], per procura come in atti,

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), con gli avv.ti domiciliatari [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] viale [REDACTED], Milano, per procura come in atti,

CONVENUTA

OGGETTO: rapporti condominiali.

CONCLUSIONI

Come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato gli attori di cui in epigrafe convenivano in giudizio [redacted] chiedendo che la stessa fosse condannata alla rimozione della copertura del terrazzo installata nell'immobile di sua proprietà, sito in [redacted], [redacted] installazione realizzata in violazione delle clausole contrattuali poste nel contratto di compravendita dell'immobile suddetto e nei regolamenti di condominio periferico e centrale vigenti; con conseguente condanna al ripristino dello stato precedente.

La convenuta si costituiva eccependo il difetto di legittimazione attiva degli attori e la mancanza di prova dell'avvenuta trascrizione dei regolamenti periferici.

Nel merito la convenuta contestava la sussistenza della violazione ascrittale e, comunque, eccepiva l'intervenuta "usucapione", concludendo per la propria assoluzione da ogni domanda, con il favore delle spese.

Le parti depositavano memorie nei termini concessi dal G.I. ai sensi dell'art.183, 6° comma, c.p.c..

Con ordinanza riservata dell'11.2.11, ritenendo la causa suscettibile di definizione sulla scorta dei documenti acquisiti, il G.I. non ammetteva i mezzi di prova dedotti e, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve, preliminarmente, essere riconosciuta la legittimazione attiva di tutti gli attori.

La [redacted] risulta condomina dello stesso Condominio periferico [redacted] in cui è ricompresa l'unità abitativa della [redacted], mentre gli altri attori, pur non essendo condomini del Condominio periferico suddetto, sono partecipanti del Condominio centrale, in cui quello periferico è, a sua volta, ricompreso. Quanto all'[redacted] [redacted], è appena il caso di rilevare che la stessa non agisce in proprio, ma per procura dei condomini [redacted] e che questi ultimi (parti sostanziali) sono certamente legittimati.

Nel merito va premesso che i Regolamenti (del Condominio centrale e di quelli periferici) sono di natura contrattuale e, quindi, vincolanti per le parti in causa, segnatamente per la convenuta; analogamente è a dirsi per le limitazioni, per i divieti e per le servitù reciproche nascenti dagli atti di compravendita debitamente trascritti.

Con sentenza relativa ad analoga vertenza e riferita proprio allo stesso Supercondominio (nella specie, il Condominio Centrale [redacted] e il Condominio Periferico [redacted]) la Corte di Cassazione ha avuto modo di affermare che *"il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri*

immobiliari, in virtù del carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass., Sez. II, 11 maggio 1996, n. 4439; Cass., Sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49, Cass., Sez. II, 13 luglio 1983, n. 4781)".

I vincoli posti dai Regolamenti suddetti devono, quindi, ritenersi obbligatori per la convenuta. Infatti, risultano inserite nell'atto di compravendita e nella nota di trascrizione (v. doc.20 degli attori) le limitazioni uniformi imposte ai singoli proprietari-acquirenti (condòmini del complesso) e da questi accettate:

"In relazione alla particolare natura urbanistica, alla complessità dei servizi generali del complesso e alla necessità di realizzarlo e mantenerlo come un tutto armonico, si convengono reciprocamente per tutti gli aventi causa a qualunque titolo, i seguenti vincoli, limiti, oneri reali e servitù: gli immobili già edificati non potranno subire modifiche di alcun genere; segnatamente si conviene reciprocamente vincolato l'aspetto esterno, la volumetria, le facciate ed ogni altro elemento architettonico di tutte le costruzioni. In conseguenza di quanto precede, è pertanto vietato apportare mutazioni, innovazioni e sopraelevazioni agli immobili già edificati. ... è vietato porre insegne sulle facciate e sui tetti, così come antenne radiotelevisive individuali e targhe, se non negli spazi a tal fine predisposti dalla venditrice".

Ne risulta confermata la legittimazione attiva degli attori che, sia come condòmini dello stesso Condominio periferico in oggetto, sia come partecipanti del Condominio centrale, sono certamente titolari del diritto reale di servitù sulle altre unità individuali ricomprese nel complesso edilizio.

E', quindi, chiarissima l'illegittimità di qualunque intervento idoneo a modificare la volumetria e l'aspetto esterno degli edifici, indipendentemente dall'eventuale effettivo pregiudizio all'aspetto architettonico.

L'opera che, pacificamente, la convenuta ha eseguito nell'unità immobiliare di sua proprietà appare, all'evidenza, in contrasto con le limitazioni ed i divieti sopra enunciati: la chiusura del terrazzo con struttura stabile e qualificabile certamente come costruzione (v. fotografie docc.2-3 della stessa convenuta) implica necessariamente un aumento della volumetria dell'immobile e comporta inevitabilmente una modifica macroscopica dell'aspetto architettonico esterno dell'edificio. Sono, dunque, pienamente sussistenti e provati i fatti costitutivi posti a base della domanda.

L'eccezione di prescrizione sollevata dalla parte convenuta è infondata.

E' pacifico e ammesso dalla parte stessa che gli stabili della XXXXXXXXXX nel loro complesso

furono ultimati "soltanto nel 1980" (comparsa di risposta, pag.3). La chiusura della terrazza ("veranda") fu, invece, realizzata nel 1983, come documentato dalla domanda di sanatoria (doc.4 della convenuta) presentata da [REDACTED], all'epoca comproprietario con la [REDACTED] dell'immobile. Nella specie, il termine di prescrizione astrattamente applicabile è quello ventennale di cui all'art.1073 c.c., perché, come si è visto, i vincoli imposti dalle prescrizioni regolamentari valgono a costituire vere e proprie servitù reciproche fra i proprietari delle singole unità immobiliari ricomprese nei condomini periferici ed in quello centrale. Tale termine non può ritenersi compiuto, atteso che la prescrizione risulta efficacemente interrotta dalla notifica dell'atto di citazione in data 22.2.02 (doc.24 degli attori) con cui gli stessi odierni attori chiedevano, tra gli altri, alla [REDACTED] la rimozione dell'opera in contestazione.

La domanda deve, pertanto, essere accolta, con conseguente ordine di rimozione delle opere e di rimessione in pristino e con facoltà per gli attori di provvedere direttamente in caso di inottemperanza nel termine di gg.60, ritenuto congruo al fine della suddetta rimessione in pristino.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) In accoglimento della domanda, condanna [REDACTED] a rimuovere, con conseguente riduzione in pristino, entro il termine di gg.60, le seguenti opere ed installazioni eseguite relativamente all'unità immobiliare di sua proprietà, ricompresa nell'edificio condominiale periferico n.56: la copertura della terrazza, realizzata nell'appartamento sito in [REDACTED] (Milano), [REDACTED].
- 2) In caso di inottemperanza della convenuta, autorizza gli attori a provvedere all'esecuzione della riduzione in pristino di cui al capo precedente a spese della convenuta.
- 3) Condanna la convenuta a rifondere agli attori le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per esborsi, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 27.3.12.

Il Giudice

Dot. MARCO MANUNTA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x USO UFFICIO 4



28 MAR. 2012
IL CANCELLIERE

