



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione tredicesima civile

u'

Il Giudice dottor Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED]
(c.f. [REDACTED]); [REDACTED] [REDACTED], deceduto, ora
[REDACTED] [REDACTED] ved. [REDACTED]; [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, [REDACTED];

attori

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED] MILANO (c.f. [REDACTED]), in amm.re pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, [REDACTED];

convenuto

E



██████████ (c.f. ██████████) rappresentato e difeso dagli avvocati ██████████ e ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano, ██████████;

interveniente adesivo

(alle ragioni del convenuto)

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare condominiale;

CONCLUSIONI: come da verbale del 21/2/2012;

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la modifica dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione causa.

Venendo quindi direttamente al merito del giudizio è sufficiente evidenziare che gli attori, tutti condomini dell'edificio di via ██████████ in Milano, hanno proposto l'impugnazione della deliberazione condominiale assunta nella riunione assembleare del 26/5/2008 con la quale una maggioranza formata da 10 condomini rappresentativi di un valore complessivo di 555,6 millesimi avevano autorizzato i condomini ██████████ a realizzare alcune opere di ristrutturazione nei locali cantina di loro proprietà, opere comportanti tra l'altro “..uno scavo nel sottosuolo (dell'edificio condominiale) per realizzazione di sottomurazioni per realizzare un vespaio aerato..” (ved. doc. 4 attori, pag. 2).



Assumevano infatti gli attori che la deliberazione de qua, disponendo in relazione ad una proprietà comune e cioè in relazione al sottosuolo dell'edificio condominiale, avrebbe potuto autorizzare le opere citate solamente con l'adesione unanime di tutti i condomini (1000/1000) e non mai con la maggioranza che effettivamente aveva assunto la deliberazione impugnata, della quale pertanto chiedevano fosse dichiarata la nullità o quantomeno pronunciato lo annullamento.

Il Condominio e l'interveniente ██████████ contestavano la prospettazione attorea ed chiedevano il rigetto della domanda di controparte.

Nel successivo corso del giudizio è stata disposta una CTU per la verifica della natura, della qualità e dell'incidenza sull'edificio condominiale delle opere che il condominio ██████████ era stato autorizzato ad effettuare con la deliberazione del 26/5/2008 e ciò anche se a rigore una tale iniziativa non appariva strettamente necessaria sotto il profilo istruttorio, atteso che l'estensione e l'incisività su parti comuni condominiali delle opere medesime costituiva un fatto assolutamente indiscutibile emergente proprio dal tenore letterale, logico e logico giuridico, della deliberazione de qua.

Ad ogni buon conto la CTU disposta in corso di causa ha confermato, de facto, che l'autorizzazione ai lavori di ristrutturazione dei suoi locali cantina concessa al ██████████ con la deliberazione del 26/5/2008, ha consentito a quest'ultimo la realizzazione di un escavazione del terreno di proprietà comune, sottostante all'immobile condominiale, della profondità di circa 69 centimetri, scavo che ha permesso così all'interveniente di



ampliare verso il basso la volumetria dei locali di sua proprietà posti al piano cantinato dell'immobile.

Ebbene, l'attività compiuta dal Manzoni non avrebbe potuto aver luogo, mancando nel caso di specie del consenso di tutti i condomini dell'edificio, sui diritti dominicali dei quali, infatti, è andata ad incidere l'attività di scavo compiuta dall'interveniente.

La giurisprudenza formatasi in materia è infatti univoca nell'affermare tale principio rilevando infatti al riguardo:

- per il combinato disposto degli artt. 840 e 1117 cod. civ., lo spazio sottostante il suolo di un edificio condominiale, in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini, va considerato di proprietà comune, tenuto conto che la proprietà del suolo si estende al sottosuolo e che quest'ultimo svolge una funzione di sostegno al fine della stabilità dell'edificio. Ne consegue che il singolo condomino, non può procedere, senza il consenso degli altri condomini, alla escavazione in profondità del sottosuolo al fine di ricavare nuovi locali o di ingrandire quelli esistenti di sua proprietà, giacché, in tal modo, viene a ledere il diritto di proprietà degli altri condomini su una parte comune dell'edificio (Cass. sez. 2, n. 2235/2006);

- è violato il disposto dell'art. 1102 cod. civ., quando la costruzione nel sottosuolo del fabbricato condominiale di un vano destinato esclusivamente al soddisfacimento di esigenze personali e familiari di un condomino, impedisce agli altri condomini di fare del sottosuolo e del relativo sedime un pari uso, soprattutto in considerazione della vastità della superficie



interessata e della destinazione del vano ad un uso esclusivo incompatibile con la natura condominiale del bene utilizzato (Cass. sez. 2, n. 6921/2001);

per il combinato disposto degli art. 1117 e 840 c.c., il sottosuolo costituito dalla zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiaria che è alla base dell'edificio condominiale, ancorché non menzionato espressamente da detto art. 1117, va considerato di proprietà comune in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva a uno dei condomini, e ciò anche con riguardo alla funzione di sostegno che esso contribuisce a svolgere per la stabilità del fabbricato. Pertanto, un condomino non può senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione procedere alla escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, giacché con l'attrarre la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, viene a ledere il diritto di proprietà dei condomini su una parte comune dell'edificio (Cass. sez. 2, n.11138/1994).

Alla luce di tutto quanto precede la deliberazione impugnata deve essere dichiarata nulla in quanto incidente negativamente (art. 840 cod. civ.) sul diritto di proprietà di tutti i condomini dell'edificio di via ██████████ in Milano e non solamente su quello di coloro che dettero il proprio assenso alle operazioni di escavazione da parte del ██████████.

Non può accogliersi invece la domanda di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, in quanto essa è stata tardivamente introdotta, fermo restando che qualsiasi condomino dello stabile



potrà agire anche singolarmente contro il [redacted] per ottenere il ripristino dello stato dei luoghi anteriore ai lavori dal medesimo effettuati al piano cantinato dell'immobile, nonché il risarcimento dei danni che siano eventualmente derivati alla sua unità immobiliare per effetto dei lavori stessi.

Le spese del giudizio, che si liquidano come da dispositivo, devono porsi solidalmente a carico del Condominio di via [redacted] e dell'interveniente [redacted] [redacted], i quali ultimi, peraltro, dovranno farsi interamente carico delle spese della CTU svolta dall'architetto [redacted] e delle spese di CTP degli attori, rifondendo agli attori stessi: a) i pagamenti a beneficio del [redacted] da questi ultimi eventualmente effettuati, b) le spese di CTP dai medesimi sostenute, che si liquidano forfettariamente in € [redacted] oltre iva e cassa.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- dichiara nulla la deliberazione assunta in data 26/5/2008 dall'assemblea del Condominio di via [redacted] in Milano;
- condanna il Condominio sopra indicato e l'interveniente [redacted] [redacted], in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite nei confronti degli attori, liquidando il relativo importo in € [redacted] oltre iva e cassa;
- condanna il Condominio sopra indicato e l'interveniente [redacted] [redacted], in solido tra loro, alla rifusione delle



spese di CTU eventualmente anticipate dagli attori, ed al pagamento delle spese di CTP sostenute da questi ultimi, che si liquidano in € XXXXXXXXXX oltre iva e cassa.

Milano, 27/5/2012

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
29 MAG. 2012
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina ALTARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ^{USO} OFFICIO
Milano, li 31 MAG. 2012



IL CANCELLIERE