

SENTENZA N.
N. 50889/2005 R.G.

8306/12
6782/12

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 atto di citazione ritualmente notificato in data 5 luglio 2005 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted],
[redacted] e [redacted], elettivamente domiciliati in Milano, Via [redacted], presso lo
studio dell'avv. Andrea De Felice che li rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[redacted], elettivamente domiciliato in Milano, Viale [redacted], presso lo studio dell'avv.
[redacted] che lo rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione notificato

CONVENUTO

E PROSEGUITO DA

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted],
[redacted] e [redacted], elettivamente domiciliati in Milano, Via [redacted], presso lo
studio dell'avv. Andrea De Felice che li rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione

RICORRENTI IN RIASSUNZIONE

CONTRO

[redacted] e [redacted] in qualità di eredi del defunto [redacted], rappresentati dal
genitore esercente la potestà esclusiva [redacted] ed elettivamente domiciliati in Milano, Viale [redacted]
[redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che li rappresenta e difende giusta procura a margine della
comparsa di costituzione

CONVENUTI

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

Conclusioni: come da fogli separati allegati

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], premesso di essere tutti proprietari di porzioni immobiliari ubicate nello stabile condominiale di Via [redacted] in Milano, hanno citato in giudizio [redacted] asserendo che quest'ultimo, quale proprietario di alcune porzioni immobiliari non abitabili adibite a solaio poste all'ultimo piano del predetto edificio condominiale, aveva senza alcuna autorizzazione del condominio proceduto al loro integrale rifacimento modificando radicalmente la struttura del fabbricato e ricavando delle terrazze ad uso esclusivo prima inesistenti; hanno altresì riferito che tali opere di recupero dei sottotetti si palesavano in assoluto contrasto non soltanto con riguardo alle norme del regolamento di condominio che aveva annoverato la copertura dello stabile condominiale quale parte comune indivisibile, inalienabile ed inseparabile dalle singole proprietà esclusive, ma anche con riferimento agli artt. 1102 e 1120 del codice civile in quanto opere lesive del decoro architettonico dell'edificio, contrastanti con la statica e la stabilità dell'edificio e costituenti vere e proprie alterazioni della destinazione della cosa comune ad un uso esclusivo incompatibile con la realtà condominiale.

Tanto premesso, gli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] hanno chiesto in via principale, previa declaratoria della illegittimità degli interventi posti in essere dal convenuto [redacted], la condanna di quest'ultimo alla riduzione in pristino ed alla demolizione dei manufatti realizzati oltre che la condanna al risarcimento del danno da liquidarsi in via equitativa, ed in via subordinata, in caso di rigetto delle superiori domande, la condanna di [redacted] al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. stante l'ampliamento della volumetria apportato da quest'ultimo agli immobili di sua proprietà ubicati nel piano sottotetto del medesimo stabile condominiale di via [redacted] in Milano.

Si è costituito in giudizio il convenuto [redacted] contestando sia la illegittimità degli interventi posti in essere sul quarto piano sottotetto dello stabile condominiale di via [redacted] in Milano ai fini del recupero dei sottotetti, sia la riconducibilità dei predetti interventi nell'orbita della nozione di sopraelevazione che l'art. 1127 ha individuato e disciplinato ai fini dell'eventuale corresponsione ai condomini della indennità ivi prevista;

4

in via riconvenzionale il convenuto [redacted] ha chiesto la condanna delle attrici [redacted] e [redacted] al risarcimento del danno derivante da un ritardo nel completamento dei lavori di recupero dei sottotetti che a suo dire sarebbe derivato da asserite condotte ostruzionistiche poste in essere dalle predette attrici causative dell'aumento dei costi necessari per il completamento e la ultimazione dei lavori.

E' stata disposta nel corso del giudizio consulenza tecnica d'ufficio volta all'accertamento della natura dei lavori posti in essere dal convenuto [redacted] nonché volta alla quantificazione dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c., ove effettivamente da quest'ultimo dovuta a favore dei condomini odierni attori.

In corso di causa si è verificato il decesso del convenuto [redacted] ed il giudizio è stato ritualmente riassunto dagli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] avverso gli eredi del defunto [redacted], eredi che si sono costituiti in giudizio nelle persone dei figli minori [redacted] e [redacted] ritualmente rappresentati nel presente giudizio dalla madre esercente la potestà genitoriale: entrambe le parti di causa hanno ribadito le rispettive posizioni con gli scritti difensivi di cui all'art. 190 del codice di rito civile.

Questi fatti di causa e le rispettive posizioni difensive delle parti, ai fini della migliore comprensione della trattazione questo Giudice ritiene di suddividere l'esposizione nei seguenti paragrafi: 1. Domande principali di condanna al ripristino e di condanna al risarcimento del danno azionate dagli attori avverso i convenuti [redacted] e [redacted]; 2. Domanda subordinata di condanna al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. azionata dagli attori avverso i convenuti [redacted] e [redacted]; 3. Domande riconvenzionali azionate dai convenuti [redacted] e [redacted]; 4. Spese di lite.

1. Domande principali di condanna al ripristino e di condanna al risarcimento del danno azionate dagli attori avverso i convenuti Ludovica e Jacopo Scarparo

Le domande principali di condanna al ripristino e di condanna al risarcimento del danno azionate dagli attori avverso i convenuti [redacted] e [redacted] sono da disattendere per i motivi sotto indicati.

Come si evince dalla c.t.u. espletata in corso di causa a firma Arch. [redacted] e successive integrazioni, il defunto [redacted] ha posto in essere dei lavori edili che

4

hanno interessato il quarto piano sottotetto dell'edificio di Via ██████████ in Milano recuperando due distinte unità abitative: trattasi di una prassi assai frequente nel territorio milanese resa possibile dalla disciplina legislativa regionale che, ai fini del contenimento del consumo di territorio, ha incentivato a determinate condizioni i proprietari dei piani sottotetto a recuperare le potenzialità abitative edificando nuovi appartamenti sia pur facendo salve le normative del codice civile e dei regolamenti di condominio: sotto il profilo prettamente urbanistico e del rispetto delle norme edificatorie le opere realizzate dal defunto ██████████ sono esenti da qualsivoglia censura.

Occorre piuttosto vedere se tali opere siano compatibili con le disposizioni degli artt. 1102 e 1120 c.c. sotto il profilo del rispetto del decoro architettonico dell'edificio, della sua statica e sicurezza, del rispetto della destinazione d'uso delle parti comuni, e con le disposizioni regolamentari richiamate dalla difesa di parte attrice.

Sotto quest'ultimo profilo questo Giudice ritiene che le opere realizzate dal defunto ██████████ non si siano poste in contrasto né con l'art. 2 né con l'art. 6, lettera a), del regolamento di condominio in uso per lo stabile in esame (per reperire il quale vedi il doc. n. 2 bis del fascicolo di parte attrice): per quanto riguarda l'art. 2 deve si dire che la copertura dello stabile era e continua a rimanere parte comune nonostante l'avvenuto recupero edilizio posto in essere dallo ██████████, mentre con riferimento all'art. 6, lettera a), le opere di recupero dei sottotetti non sono risultate, come si vedrà a breve, in contrasto con le linee architettoniche ed estetiche dell'edificio condominiale.

La c.t.u. espletata in corso di causa ha evidenziato poi con chiarezza che le opere per cui è causa non abbiano leso il decoro architettonico dello stabile condominiale e che non si siano poste in contrasto con profili afferenti la statica e la sicurezza dell'edificio, di talché anche sotto tali profili esse sono immuni da censura.

Quanto infine alla asserita violazione dell'art. 1102 c.c. nel senso che le opere realizzate dallo ██████████ per il recupero dei sottotetti avrebbero, a detta della difesa di parte attrice, alterato la destinazione naturale delle parti comuni impedendo agli altri condomini di farne parimenti uso, deve si sottolineare come le opere per cui è causa si siano uniformate alle potenzialità edificatorie che la legislazione della regione Lombardia più volte richiamata dalla difesa di parte convenuta ha riconosciuto ai proprietari dei piani sottotetto nell'ottica del perseguimento delle finalità sopra indicate, senza sottacere che sia l'amministratore del Condominio di ██████████ in Milano con missiva del 15 settembre 2001 (per reperire la

quale vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte convenuta) sia l'assemblea straordinaria del 22 gennaio 2002 a tal uopo convocata (vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte convenuta) hanno autorizzato i lavori del defunto [redacted] implicitamente riconoscendo di non avere interesse alcuno ad un uso condiviso della copertura dello stabile (sullo specifico punto degli effetti dell'autorizzazione assembleare vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 1554 del 20.02.1997 a mente della quale "A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea (art. 1120 comma primo cod. civ.) nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 cod. civ., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Pertanto, è legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva. Alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall'assemblea può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione del muro comune".

In definitiva non sussiste motivo alcuno perché le opere realizzate dal defunto [redacted] debbano essere demolite e si debba provvedere alla condanna dei suoi eredi al ripristino dello *status quo ante*: del pari infondata si palesa la domanda di condanna al risarcimento del danno azionata dagli odierni attori per assenza di qualsivoglia fatto illecito da ascrivere alla sfera giuridica soggettiva sostanziale di parte convenuta.

2. Domanda subordinata di condanna al pagamento dell'indennità di sopraelevazione ex art.

1127 c.c. azionata dagli attori avverso i convenuti [redacted] e [redacted]

La domanda di condanna al pagamento dell'indennità di sopraelevazione formulata dagli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], nei confronti dei convenuti [redacted] e [redacted] è fondata per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Punto di partenza è il recente arresto delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (si veda la sentenza n. 16794 del 30 luglio 2007) con cui è stato stabilito 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.", 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.": occorre a questo punto capire se gli interventi edili posti in essere dal defunto [REDACTED] [REDACTED] abbiano o meno determinato un incremento delle superfici e delle volumetrie del piano sottotetto interessato dai predetti lavori.

All'interrogativo sopra indicato si deve dare risposta affermativa: il defunto [REDACTED] [REDACTED] ha realizzato dalla sua porzione di piano sottotetto non abitabile ben due unità immobiliari abitabili innalzando parte dei muri perimetrali del palazzo, creandone di nuovi, e modificando sia pur parzialmente la quota del nuovo colmo dell'edificio condominiale rispetto alla cuspide frontale del colmo del tetto preesistente, in tal modo ponendo in essere un incremento delle superfici e delle volumetrie del piano sottotetto interessato dai lavori per cui è causa e facendo così scattare l'obbligo di indennizzo a favore degli altri condomini per la sopraelevazione realizzata.

Sotto tale profilo inconferenti si palesano le argomentazioni difensive della parte convenuta nella misura in cui ha evidenziato da un lato la specialità della disciplina della legge regionale della Lombardia rispetto al disposto dell'art. 1127 c.c. e dall'altro il fatto che non

sia stata realizzata dal defunto ██████████, con i lavori per cui è causa, alcuna sopraelevazione pere essere il piano sottotetto oggetto di recupero preesistente agli interventi edili: entrambe le doglianze sono facilmente superabili sol che si considera che ciò che non è ritenuto sopraelevazione a certi scopi o per certe normative di settore, come ad esempio per la legislazione della regione Lombardia più volte richiamata dalla difesa di parte convenuta, può essere ritenuto tale ad altri scopi, come nel caso della previsione dell'art. 1127 c.c. come interpretato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte in sintonia con i principi generali in materia di condominio; in definitiva nella presente sede si è in presenza di una sopraelevazione ai fini di cui all'art. 1127 c.c. anche se il piano sottotetto oggetto di recupero era preesistente agli interventi edili e nonostante le autorizzazioni amministrative ottenute dallo ██████████ in conformità a legge, e ciò per il semplice fatto che con l'aumento delle superfici e delle volumetrie del piano sottotetto interessato dai lavori per cui è causa la parte convenuta ha accresciuto la propria quota di comproprietà sulle parti comuni a discapito degli altri condomini facendo operare il meccanismo indennitario di cui all'art. 1127, quarto comma, del codice civile.

La *ratio* di tale ultima previsione è infatti da ravvisarsi nella accresciuta partecipazione di chi pone in essere interventi edili quali quelli realizzati dal defunto ██████████ ██████████ 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.*"

All'esito delle risultanze sopra esposte il Giudice ritiene che le opere poste in essere dal defunto ██████████ ██████████ 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.

Se si passa alla quantificazione del dovuto, occorre preliminarmente fare riferimento alle modalità di calcolo dell'indennità di sopraelevazione previste dal codice civile: devesi

calcolare il valore dell'area su cui poggia l'edificio condominiale, dividere il valore ottenuto per il numero dei piani ivi compreso quello oggetto di sopraelevazione, detrarre l'importo della quota spettante al condomino che ha effettuato la sopraelevazione e infine ripartire il valore residuo tra i condomini in base alle rispettive quote millesimali: le somme ottenute vanno poi rivalutate trattandosi di debiti di valore e non di valuta.

Nella perizia integrativa depositata il 22.10.2011, quale risposta alle osservazioni critiche alla relazione peritale mosse dalla parte attrice, il C.T.U. ha calcolato che il valore dell'area del Condominio di [redacted] in Milano è pari ad Euro [redacted] e che l'importo che si ottiene dividendo tale valore per il numero dei piani è pari ad Euro [redacted]: su tali dati non pare ci siano state contestazioni dalle parti di causa.

Il C.T.U. poi ha calcolato il valore dell'area del sottotetto di proprietà [redacted] prima degli interventi di sopraelevazione e lo ha sottratto dall'importo di Euro [redacted]: tale operazione è stata contestata dalla difesa di parte attrice con motivazioni ritenute da questo Giudice condivisibili atteso che il codice civile non ha previsto la sottrazione del valore economico dell'immobile antecedente alla realizzazione dell'intervento edile dal valore dell'area suddivisa per il numero dei piani che compongono lo stabile (ivi compreso quello realizzato), ma la detrazione dal valore dell'area ripartita per il numero dei piani unicamente dell'importo della quota spettante al condomino che ha effettuato la sopraelevazione e nulla più: in definitiva l'importo da porre a base di calcolo per l'individuazione dell'indennità di sopraelevazione spettante a ciascun attore è quello di Euro [redacted].

Tenuto conto dei millesimi di proprietà spettanti a ciascun attore come si desume dalle tabelle millesimali allegare al verbale assembleare del 27 ottobre 2004 di cui lo stesso C.T.U. ha fatto uso (per reperire le tabelle millesimali in uso al Condominio di via [redacted] in Milano e, di conseguenza, per individuare le singole quote millesimali di proprietà spettanti agli odierni attori vedi il doc. n. 10 del fascicolo di parte attrice) gli eredi del defunto [redacted] devono essere condannato a pagare le seguenti somme: Euro [redacted] a favore di [redacted] ed [redacted], Euro [redacted] a favore di [redacted] oltre su ogni somma sopra indicata la corresponsione della rivalutazione monetaria e degli interessi legali sulla somma annualmente rivalutata far data dal 5 luglio 2005 – data di notifica dell'atto di citazione – sino alla data della pubblicazione della presente sentenza,

nonché degli interessi legali sulle predette somme come sopra rivalutate dalla pubblicazione della presente sentenza all'effettivo saldo.

3. Domande riconvenzionali azionate dai convenuti [redacted] e [redacted]

Entrambe le domande riconvenzionali azionate dai convenuti [redacted] e [redacted] sono infondate.

La domanda di risarcimento del danno invocata dai convenuti [redacted] è del tutto destituita di fondamento alcuno: pacifico il fatto che gli interventi realizzati al fine del recupero dei sottotetti di proprietà [redacted] abbiano contribuito alla verifica di fenomeni di percolamento all'interno della unità abitativa sottostante di proprietà di [redacted] e [redacted] nonché alla verifica di crepe nel locale soggiorno della medesima proprietà (si vedano sul punto le pagine numero 22 e 23 dell'elaborato peritale), la circostanza che le condomine [redacted] e [redacted] abbiano più volte richiesto l'intervento della polizia locale e della polizia di stato per segnalare la presenza degli inconvenienti sopra indicati o di possibili – ancorché successivamente non concretizzatisi – pericoli alle parti comuni od agli appartamenti sottostanti, così determinando, a detta della difesa di parte convenuta, un ritardo nell'andamento dei lavori tale da averne fatto lievitare sensibilmente i costi, concretizza la legittima facoltà delle predette condomine di esercitare un controllo sull'andamento dei lavori posti in essere dalla parte convenuta che non può essere loro disconosciuta, tanto più che, come si è visto, i predetti lavori, di non circoscritta rilevanza e comunque sempre interessanti parti di proprietà comune a tutti i condomini, hanno comportato dei disagi in particolar modo ai condomini [redacted] e [redacted] che hanno giustificato l'esercizio dei poteri di controllo delle due condomine attrici.

Il parziale accoglimento delle domande di parte attrice comporta infine il rigetto della domanda riconvenzionale ex art. 96 c.p.c. azionata dalla parte convenuta, non palesandosi l'azione degli attori quale azione temeraria.

4. 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.

4

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) Rigetta le domande principali azionate dagli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] avverso i convenuti [redacted] e [redacted];
- 2) In accoglimento della domanda subordinata degli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], condanna i convenuti [redacted] e [redacted] alla corresponsione dei seguenti importi: Euro [redacted] a favore di [redacted] ed [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], oltre su ogni somma sopra indicata la debenza della rivalutazione monetaria e degli interessi legali sulla somma annualmente rivalutata far data dal 5 luglio 2005 sino alla data della pubblicazione della presente sentenza, nonché degli interessi legali sulle predette somme come sopra rivalutate dalla pubblicazione della presente sentenza all'effettivo saldo;
- 3) Rigetta le domande riconvenzionali azionate dai convenuti [redacted] e [redacted] avverso gli attori;
- 4) pone le spese di c.t.u. a carico di tutte parti di causa;
- 5) condanna i convenuti [redacted] e [redacted] alla refusione delle spese di lite sostenute dagli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], spese liquidate in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorario di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano il 5 luglio 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Giacomo Rota

