

r.g. 88910/2009

SENT. N° 8655/12  
REP. N° 7093/12

W



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

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

attori

CONTRO

[redacted] (c.f. [redacted] [redacted]) rappresentata e  
difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliata  
presso il suo studio in Milano, [redacted] [redacted];

convenuta

OGGETTO: riduzione in pristino, indennità di sopraelevazione, ecc.;

CONCLUSIONI: come da verbale del 3/4/2012.

#### 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 quanto segue.

Gli attori, tutti proprietari di unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale di via [REDACTED] in Milano, hanno promosso l'odierno giudizio nei confronti della convenuta, anch'essa condomina dello stabile, per ottenere l'accertamento dell'illegittimità delle opere di edificazione dalla stessa realizzate sul tetto dell'edificio soprastante il suo appartamento - le quali, tra l'altro, avevano inciso su parti comuni dell'immobile pregiudicandone l'uso collettivo -, ed il conseguente ordine di demolizione delle medesime con relativo risarcimento dei danni.

Gli stessi attori, inoltre, hanno chiesto in via subordinata ed alternativa, che la [REDACTED] fosse condannata a corrispondere loro l'indennità ex art. 1127 cod. civ. spettantegli in relazione all'attività di sopraelevazione realizzata dalla convenuta e ciò per l'ipotesi che essa attività fosse stata riconosciuta legittima.

La [REDACTED] si è costituita in giudizio chiedendo il rigetto della domanda principale degli attori, l'accertamento della legittimità delle sue opere di sopraelevazione e la quantificazione dell'indennità ex art. 1127 cod. civ. spettante agli attori.

ll

Nel corso del giudizio, atteso il carattere eminentemente tecnico edilizio ed architettonico delle questioni sollevate dalle parti, è stata disposta una apposita CTU dando mandato al consulente di descrivere accuratamente la natura e le caratteristiche delle opere realizzate dalla convenuta sul tetto dell'edificio, nonché di quantificare l'indennità ex art. 1127 cod. civ spettante agli attori qualora le opere stesse fossero risultate astrattamente riconducibili per la loro entità ad una ipotesi di sopraelevazione.

Ebbene, l'elaborato peritale, particolarmente chiaro ed esauriente - al quale perciò si rinvia per ogni eventuale approfondimento -, ha evidenziato che l'intervento edilizio effettuato dalla ██████████; da un lato, non ha inciso concretamente su parti comuni dell'edificio sottraendole all'utilizzo e/o al godimento collettivo, mentre dall'altro ha dato vita non ad un mero recupero abitativo del sottotetto, bensì ad una vera e propria sopraelevazione dell'immobile, che ha comportato altresì apprezzabili modificazioni dell'aspetto dell'edificio, le quali, tuttavia, a giudizio del Consulente non hanno compromesso in maniera significativa l'aspetto architettonico dell'edificio.

Le conclusioni raggiunte dal CTU in merito all'incidenza architettonica delle opere effettuate dalla convenuta sono senz'altro da condividersi in base alle seguenti considerazioni.

Le modificazioni da esse indotte sulla facciata interna dell'edificio condominiale sono effettivamente scarsamente apprezzabili, avendo tra l'altro creato una sorta di simmetria "secondaria" con la facciata interna del condominio confinate di via fratelli Fossati 1, come bene emerge dalla consulenza d'ufficio (ved. pagg. 20-21-

li

per quanto riguarda la facciata esterna, quella sulla via [redacted] [redacted] per intendersi, i lavori edilizi attuati dalla [redacted] hanno indubbiamente lasciato una impronta molto più tangibile sul disegno architettonico complessivo dell'edificio.

Essi tuttavia sia per la tipologia dell'intervento, sia per i materiali e ed i colori utilizzati, non inducono dissonanze tali da meritare la riduzione in pristino invocata dagli attori e ciò, soprattutto, perché non sembrano avere inciso così profondamente nell'aspetto architettonico dell'immobile da ripercuotersi negativamente sul valore economico delle altre unità immobiliari che di esso fanno parte ( ved. Cass. Sez. 2, Sent. n. 13426 del 12/09/2003 : in tema di sopraelevazione dell'ultimo piano o del lastrico solare degli edifici costituiti in condominio, il pregiudizio all'aspetto architettonico, che ai sensi del terzo comma dell'art. 1127 c.c. consente l'opposizione dei condomini, consiste in un'incidenza di particolare rilievo della nuova opera sullo stile architettonico dell'edificio, che - essendo immediatamente apprezzabile ictu oculi ad un'osservazione operata in condizioni obiettive e soggettive di normalità da parte di persone di media preparazione - si traduce in una diminuzione del pregio estetico e quindi economico del fabbricato ).

Va infatti rilevato, al riguardo, che nella città di Milano, sia nel secondo dopoguerra per ragioni intrinseche alle ricostruzioni postbelliche, sia in anni recenti per specifiche scelte legislative territoriali, ha avuto luogo una intensa attività di costruzione a livello della sommità di moltissimi edifici, attività che solo assai raramente si è mostrata attenta ai valori architettonici dando vita ad opere che si inseriscono perfettamente nelle precedenti strutture edilizie senza arrecarvi alcuna turbativa.

un quadro ambientale complessivo di questo genere, che ovviamente finisce per omogeneizzare il valore degli immobili tendendo del tutto trascurabili se non de tutto inesistenti le differenze di prezzo emergenti tra appartamenti siti in immobili "rimaneggiati" e non, è chiaro che l'intervento edilizio per cui è causa finisce per assumere, anche per le sue particolarità esecutive, un rilievo abbastanza marginale sull'immagine architettonica dell'edificio di via [redacted] e quindi per non incidere, molto verosimilmente, sul valore economico delle altre unità immobiliari dell'edificio stesso.

Rimane quindi da affrontare la questione dell'indennità che la Castellano dovrà versare agli attori, ex art. 1127 cod. civ., in relazione alla sopraelevazione da lei effettuata sull'edificio condominiale.

Ebbene, su questo specifico punto osserviamo che la CTU svolta in corso di causa, pur pregevole nel suo complesso, deve essere invece disattesa per quanto riguarda il calcolo dell'indennità spettante agli attori, o meglio l'esito ultimo del conteggio effettuato dal Consulente d'ufficio che, pur corretto e condivisibile per la gran parte, deve tuttavia abbandonarsi nelle operazioni finali e ciò proprio nel senso indicato dagli attori, ossia non tenendosi conto dell'incremento di valore che il terreno di sedime dell'edificio condominiale subirebbe per effetto della più intensa edificazione operata su di esso.

La tesi patrocinata al riguardo dagli attori, relativa alla stabilità di valore del terreno a prescindere dalla modalità del suo utilizzo, appare infatti più coerente sia con il testo letterale dell'art. 1127 cod. civ., sia con la giurisprudenza formatasi in materia anche in

tempi ormai lontani ( ved. Cass. sez. 2, sent. n. 1697 del 16/03/1982 ).

La convenuta dovrà pertanto versare agli attori le indennità indicate a pag. 30 della loro comparsa conclusionale, alla determinazione delle quali, peraltro, si giunge grazie ai calcoli effettuati nella Consulenza d'ufficio.

La [redacted] dovrà altresì rifondere agli attori le spese di lite, che si liquidano come da dispositivo, nonché le spese di CTU dai medesimi anticipate.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta la domanda di riduzione in pristino delle opere di ampliamento edilizio effettuate dalla convenuta [redacted] al piano sottotetto dell'immobile di via [redacted] in Milano;
- condanna la convenuta [redacted] - a titolo di indennità ex art. 1127 cod. civ. relativa alle opere di cui al capo precedente - al pagamento di € [redacted] in favore di [redacted] e [redacted], di € [redacted] in favore di [redacted], di € [redacted] in favore di [redacted], di € [redacted] in favore di [redacted];
- condanna la convenuta a rifondere in solido agli attori le spese di CTU da essi anticipate;
- condanna la convenuta a rifondere agli attori le spese di lite, che si liquidano in € [redacted], di cui € [redacted] per spese, in € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, € [redacted] per s.g., oltre iva e cassa.

Milano, 15/7/2012

il giudice

dottor Pierdomenico Santolini

E' Copia Conforme

All'originale

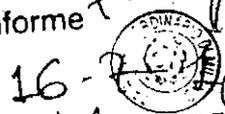
Milano

IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI

16 LUG. 2012

IL CANCELLIERE



16-7-2012