

N. 48917/2009 R.G.

SENT. N° 11910/12
REP. N° 9561/12



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

CONDOMINIO DI VIA G. B. PIRANESI, in persona dell'amministratore pro tempore (c.f. 80166480154) rappresentato e difeso dagli avvocati Danilo Zucchiatti e Lucia Maradei ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano viale Corsica 4;

attore

CONTRO

CORTI PRENCIPES Chantal (c.f. RT CN 57D66 ZL10Y) rappresentata e difesa dagli avvocati Anna Caimmi e Claudia Cristini ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, piazza Missori;

convenuta

OGGETTO: riduzione in pristino opere, danni, ecc.

CONCLUSIONI: come da verbale del 29/5/2012.

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 della causa.

Venendo quindi al merito del giudizio è sufficiente evidenziare che la convenuta, proprietaria di una unità immobiliare sita al sesto piano dell'edificio condominiale di via **[redacted]** in Milano, ha chiesto al Condominio attore ed ha ottenuto dallo stesso in data 16/2/2004, l'autorizzazione ad eseguire alcune opere edilizie nel proprio appartamento, l'esecuzione delle quali avrebbe comportato l'eliminazione di una piccola porzione del tetto condominiale e ciò per dare modo alla **[redacted]** di realizzare un balcone di metri 2,00 x 6,52 in luogo di due precedenti balconcini di pertinenza della cucina e del soggiorno del suo appartamento, che venivano appunto collegati tra loro per effetto delle opere in questione.

La convenuta ha dato quindi corso a dette opere, attività, questa, che ha provocato tuttavia la reazione del Condominio, il quale, assumendo che la **[redacted]** aveva esorbitato dall'autorizzazione concessa, ha chiesto che la stessa fosse condannata a rimuovere le maggiori opere edilizie da lei realizzate in dispregio dell'autorizzazione de qua, nonché a rimuovere una veranda allocata su di un balcone di sua proprietà, a spostare il motore di un condizionatore posizionato sul tetto dell'edificio, ed a risarcire infine i danni arrecati all'Ente condominiale.

La convenuta si è costituita in giudizio ed affermando la legittimità del proprio operato ha chiesto il rigetto delle domande di controparte.

Nel successivo corso del processo è stata svolta una CTU volta ad accertare la natura e l'estensione dell'attività edilizia svolta dalla ~~ort. Principi~~, attività peraltro illustrata anche nelle due CTP acquisite agli atti di causa.

Ebbene, dall'esame e dal raffronto di tali elaborati peritali, nonché dall'esame della documentazione anche fotografica prodotta, deve rilevarsi quanto segue.

La convenuta, nello svolgimento dell'attività edilizia autorizzata dal Condominio ha effettivamente modificato, di propria autonoma iniziativa, il progetto originariamente assentito ampliando di una superficie di metri 0,90 x 6,52 la balconata da lei realizzata, ciò che ha comportato l'eliminazione di una porzione di tetto condominiale sovrastante tale superficie, eliminazione che non era stata appunto autorizzata con la deliberazione condominiale del 16/2/2004.

La ~~ort. Principi~~ ha inoltre spostato in avanti, di poche decine di centimetri, sulla nuova balconata, la facciata esterna del locale bagno che si affaccia sulla balconata stessa ed ha pure munito di una piccola veranda il balcone su cui si apre un'altra camera del suo appartamento.

Il CTU, infine, nel proprio elaborato peritale, afferma essere venuti meno il problema del condizionatore, che sarebbe stato rimosso dalla posizione contestata, nonché una questione di diffusione di cattivi odori all'interno dell'edificio condominiale, la quale, in un

primo tempo, era stata infatti messa in relazione con le iniziative edilizie della convenuta.

Deve infine darsi conto che, come affermato dal CTU e come emerge del resto dalla documentazione fotografica prodotta, le opere realizzate dalla convenuta non hanno indotto modificazioni peggiorative nell'estetica dell'edificio condominiale.

Ora, alla luce di quanto precede, le domande avanzate dal Condominio possono accogliersi solamente in relazione a due distinti profili e cioè:

- relativamente al ripristino di quella porzione di tetto sovrastante la superficie di metri $0,90 \times 6,52$ corrispondente all'indebito ampliamento della balconata realizzato dalla convenuta, balconata che, infatti, era stata autorizzata per una superficie di metri $2 \times 6,52$ ed è stata invece realizzata con una superficie di metri $2,90 \times 6,52$;

- relativamente all'ordine di rimozione della veranda apposta sul balcone a servizio di una camera dell'appartamento.

Non possono invece accogliersi la domanda di risarcimento danni, in quanto l'edificio non risulta avere subito compromissioni strutturali e/o estetiche dalle opere di cui si discute, né la domanda volta all'arretramento della facciata del bagno che si affaccia sulla balconata, ciò in quanto trattasi un di avanzamento di poche decine di centimetri, attuato sulla superficie di balconata debitamente autorizzata, avanzamento che il Condominio non ha mostrato di avere alcun concreto interesse a modificare, tenuto conto della sua modestissima incidenza nel contesto complessivo delle opere realizzate.

Le spese di lite devono porsi a carico della convenuta, con liquidazione come da dispositivo, e la ~~ortu Principi~~ dovrà pure rifondere al Condominio le spese di CTU da esso anticipate in corso di causa.

P.Q.M.

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

- ordina alla convenuta ~~ortu Principi Chianta~~ di ripristinare la porzione di tetto dell'edificio condominiale preesistente sul lato "lungo" della balconata da lei realizzata nel proprio appartamento, riportando la balconata stessa alle dimensioni di metri 2,00 x 6,52 autorizzate dal Condominio con la deliberazione del 16/2/2004;
- ordina alla convenuta di rimuovere la veranda allocata sul balcone di affaccio della camera del suo appartamento;
- condanna la convenuta a rifondere al Condominio attore le spese di CTU da esso anticipate in corso di lite;
- condanna la convenuta al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore, che si liquidano in € ~~500,00~~ oltre iva e cassa.

Milano, 30/10/2012

Il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

