



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII

In composizione monocratica, nella persona del giudice Dott.ssa Anna Landriani ha emesso la seguente

SENTENZA

Nel giudizio promosso da

[REDACTED] (CF [REDACTED]) rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] e [REDACTED] presso lo studio dei quali in Milano [REDACTED] è elettivamente domiciliato

-attore-

Contro

[REDACTED] (CF [REDACTED]) in p.l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio [REDACTED]

-intimata-

Oggetto: REISARCIMENTO DANNI

CONCLUSIONI COME DA FOGLI ALLEGATI

Con atto di citazione il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio la società [REDACTED] Innanzi al Tribunale di Milano al fine di sentir pronunciare una sentenza di condanna della [REDACTED] a ripristinare il proprio immobile o in alternativa a corrispondere l'indennità di sopraelevazione.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva la [REDACTED] contestando l'atto introduttivo del giudizio e chiedendo in via principale, l'accertamento della legittimità dell'intervento posto in essere dalla stessa e per l'effetto il rigetto di tutte le domande di parte attrice ivi compresa quella di risarcimento danni.

Esperito con risultato negativo il procedimento di mediazione le parti chiedevano termini ex art. 183, VI comma c.p.c. e la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

La [REDACTED] era proprietaria di un appartamento sito all'ultimo piano dell'edificio sito Milano [REDACTED].

Sin dall'origine il vano sottotetto era collegato all'appartamento con una porta adiacente come si evince dall'atto di compravendita e relativa mappa catastale.

Nel 2009 la società convenuta intendendo usufruire delle possibilità edificatorie consentite dalla normativa regionale in tema di recupero sottotetti ad uso abitativo si muniva di titolo idoneo abilitativo all'edificazione per attuare l'intervento edilizio descritto.

Il recupero del sottotetto ha reso evidentemente necessario procedere alla sostituzione dell'originario tetto a copertura a doppia falda con la posa di un nuovo tetto sempre a due falde.

Al fine di garantire il rispetto dei rapporti aero illuminanti indicati nel Regolamento Edilizio Comunale e nel pieno rispetto della disciplina legislativa in materia, la convenuta procedeva inoltre ad arretrare il tetto su due lati, e precisamente sul lato prospiciente il cortile interno e quello di [REDACTED], avendo ricavato due balconi quota solaio, ai sensi dell'allora vigente art. 64 L.R. 12/2005

L'intervento è stato posto in essere non solo nel pieno rispetto delle norme della Legge Regionale ma anche in ossequio delle prescrizioni contenute nel PRG del Comune di Milano e del Regolamento edilizio.

Avverso tale iniziativa il condomino attore riteneva erroneamente di essere stato leso nei propri diritti.

AL JB

Pare certo che l'odierna convenuta era proprietaria esclusiva non solo dell'ultimo piano abitabile dell'edificio ma anche dell'adiacente vano sottotetto, recuperato ad uso abitativo sulla base della normativa vigente e pertanto totalmente legittimo.

In quanto il vano immediatamente sottostante al tetto di copertura non era di proprietà comune ma pertinente al proprietario dell'appartamento sottostante, allo stesso collegato mediante scala interna.

Nel caso in esame non ricorre nessuna delle ipotesi secondo cui potrebbe dirsi illegittimo l'intervento realizzato dalla convenuta.

E' pacifica la possibilità di sopraelevazione poiché non esclusa dal titolo né dal regolamento condominiale e la convenuta in quanto proprietaria esclusiva del vano sottotetto aveva la possibilità di sfruttare autonomamente le capacità edificatorie che tale sottotetto ha generato.

La presentazione del progetto edilizio è stata preceduta da calcoli statici che hanno escluso che la sopraelevazione potesse arrecare pregiudizio alla tenuta dello stabile, tali calcoli sono stati allegati alla pratica edilizia presentata in Comune e quindi vagliati e riconosciuti congrui ed esaustivi anche dall'Ente Pubblico, né sul punto l'attore muove censure al riguardo.

Allo stesso modo inesistente risulta un eventuale pregiudizio al decoro architettonico dell'immobile. L'intervento edilizio realizzato si presenta come pienamente rispettoso del contesto architettonico in cui si innesta ed è comprovato dal parere favorevole rilasciato sul progetto della Commissione Edilizia del Comune di Milar integrata con un esperto in materia paesaggistico ambientale.

L'esercizio del diritto di sopraelevazione di cui la convenuta è pacificamente titolare e consente nel recupero abitativo del vano sottotetto ha comportato la temporanea demolizione della precedente copertura sostituita con altra avente le medesime caratteristiche tipologiche - tetto a doppia falda - e funzionali; queste, anzi sono migliorate in quanto sostituite con materiale di coibentazione di nuova generazione.

Il più alto livello qualitativo della nuova copertura realizzata dalla convenuta i procrastinerà di diversi decenni ulteriori interventi manutentivi sul tetto e cons all'attore ed agli altri condomini un maggiore risparmio. (vedi relazione energetica relativa all'intervento)

Contrariamente a quanto afferma l'attore, seppure in assenza di un principio di nessuna "illegittima" realizzazione di aperture e nessuna "appropriazione"

Del t
"le
ess
mar
cont
cui
precos
ord. 13
merito
concepi.

bene comune si è realizzato ma semplicemente l'esercizio di un diritto nel pieno rispetto della legge.

Come ha sempre affermato la Giurisprudenza di legittimità "il proprietario dell'ultimo piano ha diritto di sopraelevare in base all'art. 1127 c.c. secondo le modalità e i limiti prescritti dalla legge e qualora ciò non sia vietato dal titolo; pertanto gli altri condomini non possono impedire di costruire nuove fabbriche, se non hanno validi motivi di impedimento che sono quelli indicati dalla norma citata"

Allo stesso modo infondata e non veritiera risulta esser l'affermazione di parte attrice secondo la quale "le opere promesse non" sarebbero "ancora terminate" ragione per la quale la causa a suo tempo incardinata dal Condominio "non è ancora stata abbandonata"

Se si considera che l'atto introduttivo del presente giudizio è stato notificato nel mese di gennaio 2012 mentre l'atto transattivo è stato sottoscritto ben un anno e mezzo prima nel luglio 2010. Inoltre risulta depositata in atti la dichiarazione di Italnord srl di esecuzione dei lavori rilasciata nel novembre 2011, due mesi prima dell'atto introduttivo del presente giudizio.

La domanda dell'attore è infondata anche alla luce del comportamento contraddittorio che in un primo momento si palesa contrario ad un accordo tra il Condominio e ██████████ salvo poi scegliere l'impresa esecutiva ed il relativo progetto assecondando l'esecuzione delle opere da parte della società convenuta in accordo con il Condominio, condividendole e di fatto accettandole.

Sul punto si ricorda che il risarcimento del danno è ontologicamente connesso ad una attività illecita e che mancando questa non può trovare fondamento l'istituto risarcitorio, nel caso in esame manca altresì l'esistenza del danno che si ponga come conseguenza diretta ed immediata dell'attività illecita.

Del tutto irrilevante è la perizia prodotta dall'attore del ██████████ in quanto "le perizie stragiudiziali sono costituite da quegli accertamenti giurati, posti in essere da tecnici al di fuori del giudizio" e che la "dottrina invero non ha mai manifestato grosso favore per tali accertamenti, evidenziando che gli stessi contengono chiaramente delle conclusioni orientate a favore della parte verso cui sono predisposti e ciò in quanto l'ordinamento non prevede la precostituzione fuori dal giudizio di un siffatto mezzo di prova. (corte Cost. ord. 13.4.1995 n. 124)

X In merito alla richiesta indennità di sopraelevazione si evidenzia che non è concepibile un indennizzo per la utilizzazione di un bene che è proprio di chi lo

usa a suo vantaggio mediante sopraelevazione e che, per essergli stato attribuito in proprietà esclusiva di fronte agli altri condomini dell'edificio, non ammette possibilità di sfruttamento da parte di costoro /Cass n. 5556 del 1988).

Né indicazioni diverse si rinvennero nel regolamento condominiale

A conferma di ciò si ricorda che la S.C. con ord. 23.7.2012 n. 12840 ha avuto modo di ribadire l'indirizzo per cui in presenza di un sottotetto all'interno di un edificio condominiale, in assenza di indicazioni in relazione al regime proprietario dello stesso ricavabili dal titolo di proprietà, deve ritenersi che esso non rientri nel novero delle parti comuni dell'edificio indicate ex art. 117 c.c. X

Nella sentenza in esame emersa l'esistenza diretta di un collegamento diretto tra l'appartamento ed il sottotetto tramite scala interna – ha confermato e ribadito che proprio sulla base di tali elementi di fatto risultava dunque conseguente ritenere che le caratteristiche strutturali fossero tali da escludere che il sottotetto fosse adibito ad uso comune e pertanto poiché il sottotetto non rientra tra i beni comuni ex art. 1117 c.c. ritenere fondata la domanda proposta.

Nella fattispecie in esame è comprovato che nel caso che ci si occupa la [redacted] era proprietaria esclusiva dell'ultimo piano e del vano sottotetto e quindi della colonna d'aria soprastante e che nessuna indennità è dovuta ai singoli condomini che in nulla vedono diminuita la proprietà delle parti comuni.

Per questi motivi la domanda dell'attore va rigettata con la condanna al pagamento delle spese di lite

P:Q:M:

Il Tribunale definitivamente pronunciando

Rigetta le domande attrici

Condanna il sig. [redacted] alla rifusione delle spese di lite che liquida in Euro 5.000,00 per onorari oltre rimborso forfettario 15% spese generali ed accessori di legge

Milano 19.2.2015



IL FUNZIONARIO
Catarina DALLARA

Il Giudice

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano,

23 FEB. 2015

