

Sentenza n. 11560/2017 pubbl. il 13/11/2017

RG n. 23397/2014

Repert. n. 9262/2017 del 16/11/2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Lorenza Adriana Zuffada ha pronunciato *ex art. 281 sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 23397/2014 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████,
con elezione di domicilio in VIA ██████████ MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████ MILANO presso lo studio
dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

omissis ex art. 58 comma due legge 69/2009 e art. 132 C.p.c. novellato

Con ricorso ex art. 702 bis C.p.c., il sig. ██████████, premesso di essere proprietario di porzione immobiliare ubicata nello stabile condominiale di ██████████ Milano, ha convenuto in giudizio il sig. ██████████ al fine di sentir condannare lo stesso al pagamento della somma di euro 5.000,00 dovuta a titolo di indennità ex art. 1127 c.c. all'esito dei lavori di sopraelevazione fatti dal convenuto e in ottemperanza all'impegno preso dal convenuto durante l'assemblea condominiale tenutasi in data 21.1.2013; concludeva chiedendo in subordine condanna al pagamento della diversa somma dovuta per indennità di sopraelevazione calcolata per equità ovvero per giustizia.

pagina 2 di 6



Si è costituito in giudizio il convenuto [REDACTED], che, eccetto il mancato avvio della mediazione obbligatoria e l'incompetenza per valore del Tribunale adito, chiedeva la conversione del rito da sommario in ordinario e chiedeva nel merito di accertare e dichiarare l'inesistenza di alcuna obbligazione contrattuale tra le parti e quindi il rigetto di tutte le domande svolte dal ricorrente, quindi chiedeva, previo accertamento e declaratoria dell'effettivo importo dovuto ex art 1127 c.c. al ricorrente all'esito della sopraelevazione compiuta, di accertare e computare le somme di spettanza del convenuto per le opere da lui compiute per il rifacimento dell'ascensore comune, del tetto comune e della gronda comune con riparto per millesimi di spettanza dell'attore e conseguenti conguagli.

Veniva quindi mutato il rito e, a seguito del deposito delle memorie ex art. 183 sesto comma cpc, disposta CTU tecnica.

Depositato l'elaborato peritale, ritenuta la causa matura per la decisione, la stessa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e discussione orale all'esito della quale viene ora in decisione.

Rimesse le parti in mediazione, accertata la competenza per valore del Tribunale adito all'esito delle domande riconvenzionali svolte dal convenuto, va preliminarmente osservato che dalla lettura del verbale assembleare del 21.1.2013 rileva l'avvenuta approvazione a maggioranza delle opere di sopraelevazione come da progetto allegato relativamente alla proprietà Bonora con astensione dal voto dell'odierno attore.

Attore che ha poi convenuto in giudizio il sig. [REDACTED] chiedendo al Tribunale di accertare l'esistenza dell'obbligazione al pagamento dell'indennità di sopraelevazione per euro 5.000,00 o nella misura diversa in via subordinata, come da impegno assunto in data 21.1.2013.

Nel merito, posto il principio per cui il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti, acquistando in tal modo effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, facendo quindi fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e valendo la sottoscrizione a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta "ad substantiam" ovvero "ad probationem". Cass. n. 2297 del 19.3.96, viene rilevato che il verbale non risulta sottoscritto dalle parti, che anzi l'attore non ha accolto la proposta, non accettandola nei termini dati dal convenuto con successiva lettera depositata in atti, il Giudice quindi accerta e dichiara che tra le parti in giudizio non esiste alcun accordo direttamente applicabile.



Nel merito quindi del richiesto accertamento e declaratoria dell'effettivo importo spettante all'attore come formulati ai sensi dell'art. 1127 c.c. vengono in rilievo le risultanze cui è pervenuto il perito nominato che, con elaborato privo di vizi logici ed eziologici, ha accertato l'avvenuto soprizzo della copertura dell'edificio con creazione di due nuove unità abitative, rifacimento integrale del tetto, della gronda e dell'impianto ascensore con arrivo al nuovo piano.

Il perito ha quindi calcolato in risposta al quesito l'indennità spettante a tutti i proprietari e quindi indicato in euro 7.156,78 quella spettante all'attore.

Il CTU ha infine indicato l'entità delle opere effettuate dal convenuto e conseguenti alla scelta di sopraelevare.

Nel merito quindi della domanda di accertamento come formulata dal convenuto relativo alle migliorie apportate, emerge il problema dell'uso che ciascun condomino può fare della cosa comune con particolare riguardo all'esatta individuazione dei parametri cui l'art. 1102 c.c. subordina l'uso della cosa comune ad opera dei singoli condomini ed ai rapporti che intercorrono tra il predetto art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. dettato in tema di innovazioni: ai fini della soluzione della presente lite utile si palesa il riferimento al contenuto della sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 24006 del 27.12.2004 che, ha affermato principi valevoli anche nella presente sede.

Tali principi possono così essere riassunti:

- 1) l'art. 1120 c.c. riguarda le innovazioni che, stante la impossibilità della loro utilizzazione separata, devono gravare su tutta la totalità dei condomini anche dissenzienti, mentre l'art. 1102 c.c. riguarda le innovazioni che ciascun condomino intende realizzare a proprie spese senza gravare sulle tasche degli altri condomini, purché tali innovazioni non alterino la destinazione della cosa comune cui accedono e non impediscano agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il rispettivo diritto;
- 2) il disposto di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c. – norma che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino – ha portata generale e si applica anche alle innovazioni che il singolo condomino può apportare alla cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.: la norma è stata ubicata dal Legislatore nelle maglie dell'art. 1120 c.c. proprio per rimarcare il fatto che il divieto ivi contenuto costituisce limite invalicabile anche alla maggioranza dei condomini;



- 3) per realizzare innovazioni sia pur nei limiti di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c. il condomino non ha necessità di chiedere l'autorizzazione dell'assemblea, salve eventuali limitazioni contenute nei regolamenti condominiali di natura contrattuale cui i condomini si siano vincolati in sede di costituzione del condominio o di acquisto del bene in condominio, rientrando il potere di realizzazione di innovazione nell'orbita di un diritto soggettivo spettante al singolo condomino sia pure nei limiti previsti dalla legge.

Posto che l'assemblea del 21.1.2013 ha approvato le opere di sopraelevazione poi effettuate dal convenuto, accertata dal ctu l'entità delle stesse e la loro qualità e incidenza, non può trovare ingresso nel presente giudizio la domanda di compensazione delle somme spese per migliorie da compensare con l'indennità dovuta ex art. 1127 c.c., configurandosi eventualmente la stessa come arricchimento senza causa e non potendosi nel caso di specie applicarsi la normativa di cui all'art. 1134 c.c. la domanda viene rigettata.

Per quanto sopra malgrado le risultanze cui è pervenuto il ctu in punto calcolo indennità, posto che l'attore ha chiesto una condanna del convenuto per l'importo di euro 5000,00 sia in via principale che in via subordinata per equità ovvero per giustizia questo Giudice ritiene di condannare il convenuto al pagamento in favore del sig. [REDACTED] della somma di euro 5.000,00.

La regolamentazione delle spese di lite segue il criterio della soccombenza.

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) accertato il diritto dell'attore all'indennità di sopraelevazione ex art. 1127, ultimo comma, c.c. condanna il sig. [REDACTED] alla corresponsione della somma di euro 5.000,00 in favore del sig. [REDACTED];
- 2) rigetta ogni ulteriore domanda;
- 3) pone le spese di c.t.u. definitivamente a carico del convenuto;
- 4) condanna il convenuto Umberto Bonera alla refusione delle spese di lite sostenute dall'attore, spese liquidate in complessivi Euro 4.000,00 per competenze, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano il 13 novembre 2017



Sentenza n. 11560/2017 pubbl. il 13/11/2017

RG n. 23397/2014

Repert. n. 9262/2017 del 16/11/2017

Il Giudice

dott.ssa Lorenza Zuffada

