

N. R.G. 31708/2006

N° 5374/06

ver.

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione IV civile

Composto dai Magistrati:

Dott.ssa Gianna Vallescura Presidente .

Dott. Valter Colombo Giudice rel.

Dott. Giovanni Rollero Giudice

Sul reclamo presentato da [REDACTED], con gli avv.ti [REDACTED]

[REDACTED] avverso l'ordinanza emessa in data 24.04.06, sentite le parti, a scioglimento della riserva assunta all'udienza in data 13.06.2006, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex artt. 1168 c.c. e 703 c.p.c. la [REDACTED], quale proprietaria di un appartamento al sesto piano dello stabile di [REDACTED] chiedeva di ordinare alla società [REDACTED] "l'immediata reintegrazione nel possesso del ricorrente e quindi la rimozione di tutte le opere illegittimamente eseguite, con il conseguente ripristino della situazione di fatto preesistente, ad esclusive spese della resistente". A sostegno del ricorso deduceva uno spoglio del possesso di una parte comune dell'edificio, nella specie la facciata, posto in essere dalla resistente mediante la realizzazione di un manufatto tale da alterare l'originaria situazione estetica ed architettonica del condominio e tutto ciò in violazione, peraltro, del regolamento condominiale e delle norme di cui agli artt. 1102, 1120 e 1121 c.c..

Si costituiva la resistente, la quale contestava la prospettazione di parte ricorrente e soprattutto la circostanza di aver commesso alcuno spoglio violento e clandestino.

In particolare rilevava che il muro in questione non era comune ma di sua esclusiva proprietà e che le opere realizzate avevano riguardato solo il muro divisorio interno tra l'appartamento di proprietà [REDACTED] e la terrazza di proprietà della stessa [REDACTED] oggetto di parziale demolizione e ricostruzione, senza alcuna modifica delle parti comuni.

Dopo l'assunzione di sommarie informazioni testimoniali, il Giudice, con il provvedimento reclamato, respingeva il ricorso non ravvisando gli estremi del provvedimento invocato ai sensi dell'art. 1168 c.c..

verso tale ordinanza, la [REDACTED] ha proposto l'odierno reclamo.

Ritiene il Collegio di revocare il provvedimento impugnato.

Ora, è pacifico che la [REDACTED] ha realizzato alcune opere che hanno certamente modificato il muro in questione, asseritamente condominiale secondo la [REDACTED] ed invece di proprietà esclusiva secondo la [REDACTED]. Tali modifiche hanno trovato riscontro anche nelle deposizioni testimoniali assunte. In particolare, il teste [REDACTED], nel riscontrare la foto 5 della ricorrente, ha confermato che la facciata in precedenza non aveva sporgenze e la parete in questione dunque costituisce una variante. Allo stesso modo il teste di parte resistente, [REDACTED], peraltro socio della resistente, ha riconosciuto che la facciata ed il nuovo muro sono stati rimaneggiati ed il muro un poco spostato per la costruzione della nuova porta tagliafuoco.

Non appare del tutto corretta l'ordinanza impugnata nella parte in cui afferma che la modifica realizzata non ha comunque privato la facciata della sua funzione essenziale di delimitazione dell'edificio.

Da un esame, ancorchè sommario per il tipo di procedimento promosso, delle foto prodotte e delle piantine riguardanti la situazione iniziale e quella finale, si evince, per contro, una modifica senza dubbio apprezzabile della facciata condominiale.

Non vi è dubbio che la facciata di un edificio rientri nella categoria dei muri maestri e dunque fra le parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c., così come è indubbio che i condomini abbiano un compossesso della facciata. Se è poi vero che non qualsiasi modifica appare tutelabile, in via possessoria, ma soltanto quella che incida in modo apprezzabile e significativo sul compossesso degli altri condomini, ne deriva che la modifica realizzata, per la sua conformazione e per le sue dimensioni, ha certamente inciso in modo apprezzabile sul godimento del bene da parte degli altri compossessori-condomini.

E' infatti principio consolidato quello secondo cui in una situazione di compossesso il godimento del bene da parte dei singoli compossessori assurge ad oggetto di tutela possessoria quando uno di essi abbia alterato e violato, senza il consenso e in pregiudizio degli altri partecipanti, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o restringere il godimento spettante a ciascun

N.º 5374/06 rep

compossessore sulla cosa medesima, o che in modo apprezzabile ne modifichi o turbi le modalità di esercizio (v. Cass. civ. n. 10406/01).

Si deve poi aggiungere che tale modifica, da un lato, non risulta in alcun modo autorizzata dall'assemblea condominiale, che si era limitata soltanto ad autorizzare la resistente ad installare una doppia porta tagliafuoco per ragioni di sicurezza (v. verbale in data 15.09.2005), dall'altro, contrasta palesemente con il Regolamento condominiale ove all'art. 4 è detto che i condomini non possono arrecare modificazioni alle parti comuni del fabbricato, senza previo consenso unanime di tutti i condomini. Si deve ribadire, a questo proposito, che il consenso dell'assemblea era rivolto soltanto all'installazione della porta tagliafuoco e non certo esteso anche ad una modificazione, così rilevante, della facciata comune.

In considerazione dell'entrata in vigore della L. n. 80/2005, deve altresì essere revocata l'ordinanza impugnata nella parte in cui dispone per il giudizio di merito con fissazione di apposita udienza ex art. 183 c.p.c., tenuto conto del nuovo disposto di cui all'art. 703 c.p.c..

Conseguentemente deve procedersi alla liquidazione delle spese, come da dispositivo.

P.Q.M.

Visto l'art. 669 terdecies c.p.c., accoglie il reclamo proposto e, per l'effetto, revoca l'ordinanza in data 20.4.2006, disponendo l'immediata reintegrazione della ricorrente-reclamante nel compossesso della facciata, ordinando ad [REDACTED] di procedere alla rimozione delle opere illegittimamente eseguite e con il ripristino della situazione di fatto preesistente, a proprie spese.

Condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese del procedimento ex artt. 1168 c.c. e 703 c.p.c. e del presente procedimento, che si liquidano complessivamente in € [REDACTED] di cui [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per spese, oltre accessori di legge.

Revoca altresì l'ordinanza nella parte in cui fissa l'udienza per il merito possessorio al 28.10.2006.

Si comunichi.

Così deciso nella Camera di Consiglio in data 13.06.2006