

256  
11/07-8

1 2 5 6 | 0 7  


N. 1256/07	Sen.
N. 1211/07	Rep.
N. _____	F.N.

N 4740/04 R.G. Appello

REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
 LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
 SEZIONE 1^ CIVILE

CONTRIBUTO UNIFICATO

composta dai Sigg. Magistrati:


- |                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| dott. Giuseppe Patrone | Presidente relatore |
| dott. Domenico Urbano  | Consigliere         |
| dott. Baldo Marescotti | Consigliere         |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA


nella causa civile promossa in grado di appello con citazione notificata in data 16.11.2004. e posta in decisione sulle conclusioni delle parti rassegnate all'udienza del giorno 05.12.2006

F R A

 elettivamente domiciliati in Milano alla via Rossetti 17 presso lo studio dell'avv. Silvio Rezzonico e Matteo Rezzonico che li rappresentano e difendono per delega a margine della copia notificata dell'atto di citazione di primo grado.

APPELLANTI

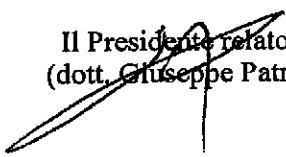
E

 elettivamente domiciliato in Milano al V.le Bianca Maria, 2 presso lo studio dell'avv. Antonella Messina che lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta.

APPELLATO

avente ad oggetto: rapporti condominiali  
sulle conclusioni così come di seguito trascritte. (appellante all. A – appellato all. B)

Il Presidente relatore  
(dott. Giuseppe Patrone)



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 16.11.2004 G [redacted] e [redacted] hanno convenuto in giudizio avanti a questa Corte d'appello di Milano il Condominio [redacted] per proporre impugnazione avverso la sentenza n.ro 7701/2004 resa fra le parti in 21.06.2004 dal Tribunale di Milano con la quale erano state respinte tutte le domande proposte nei confronti dell'appellato condominio.

La citata sentenza aveva posto termine al processo di primo grado avviato - secondo la ricostruzione dei fatti operata dal primo giudice - da [redacted] e [redacted] a i quali "con atto di citazione in data 21 marzo 2001, condomini del condominio di [redacted] convenivano in giudizio il condominio in epigrafe citato avanti al Tribunale di Milano, per sentir dichiarare l'illegittimità della installazione di un ascensore nel cortile condominiale e, conseguentemente per sentirlo condannare alla rimozione dell'opera e/o alla sua modifica e/o al arcimento dei danni, comunque) provocati alla loro proprietà.

Costituendosi in giudizio, il condominio di [redacted] contestava la domanda attorea e ne chiedeva la reiezione."

Il primo giudice, espletata una consulenza tecnica di ufficio, senza ulteriori acquisizioni istruttorie, era pervenuto alla decisione oggi impugnata sul plurimo rilievo che:

a - "risulta pacifico in giudizio che il Condominio convenuto abbia installato un ascensore nelle proprie parti comuni e ciò anche per sopperire alle esigenze di un condomino portatore di "handicap"."

b - quanto alle doglianze in proposito dispiegate da parte attrice sul rilievo che l'opera in questione sarebbe illegittima, in quanto avrebbe ridotto i propri diritti di veduta e l'illuminazione dei propri locali. "ritiene questo Giudice che siffatte doglianze attoree siano infondate: anzitutto, come acclarato anche dal C.T.U., non si riscontra, nella specie, alcuna violazione dei diritti di veduta (peraltro ampiamente comprimibili, nella specie, avuto riguardo alla normativa cogente a favore dei portatori di "handicap" (Cass.n.15394/2000). né alcuna sensibile alterazione di alcuna parte dell'edificio condominiale (Cass.n.6109194): inoltre il modesto impiego effettuato delle parti comuni risulta, nel caso in discussione e secondo gli accertamenti del C.T.U., non avere altra e diversa alternativa che non comporti altri ostacoli o problematiche anche maggiori (significativo risultando, al riguardo, che parte attrice non abbia mai indicato, né prima, né in corso di giudizio, alcuna precisa alternativa); ancora, come appare evidente al C.T.U. stesso ed a questo Giudice, il modesto e non pregiudizievole impiego delle parti comuni appare ampiamente compensato dall'acquisizione di un

servizio conforme alle mutate esigenze dei tempi attuali e che, nella specie, reso anche obbligatorio dalla legislazione relativa agli "handicaps", riqualifica e valorizza l'immobile nell'interesse di tutti i condomini (ed, in tale contesto, appaiono, anche del tutto infondate, poi, le subordinate domande risarcitorie fatte dagli attori. Peraltro irregolarmente e senza specificazione di "petita" "

c – " infine nessun pregio hanno le doglianze attoree relative alla ridotta luminosità, che dipendono precipuamente da proprie inadeguate opere e quelle relative allo stenditoio, in quanto esso era collocato in una parte comune, liberamente disponibile dal convenuto (ed in quanto l'esercizio delle precedenti facoltà attoree permane, oggi, nello stesso modo in cui permane a favore degli altri condomini)."

A fondamento della proposta impugnazione ha dedotto l'appellante :

a – carenza di istruttoria in ordine all'accertamento della conformità dell'impianto di ascensore alla legge 13/89 ed al DM 236/1989;

b – carenza di istruzione in ordine alla verifica del rispetto della normativa sulle distanze e sulle vedute;

c – malgoverno da parte del primo giudice delle risultanze della CTU relativamente alla domanda di modifica della posizione dell'ascensore;

d – malgoverno delle risultanze istruttorie anche in ordine alla domanda di risarcimento danni e/o indennizzo per il pregiudizio patito dagli appellanti;

e – violazione dell'art. 92 c.p.c. .

Nel costituirsi in giudizio l'appellato Condominio di [REDACTED] ha dedotto la infondatezza dei motivi addotti a sostegno del proposto gravame ed ha concluso per il rigetto di questo, vinte le spese. In rito poi ha concluso per l'accertamento della inammissibilità di tutte le domande nuove proposte ex adverso.

Instauratosi in tal guisa il contraddittorio, senza ulteriori acquisizioni istruttorie, sulle conclusioni delle parti, precisate come in epigrafe trascritte, la causa è stata assegnata in decisione una volta scaduti i termini fissati per il deposito delle memorie difensive conclusive.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Esaminando i motivi di gravame dedotti dal difensore dell'appellante questa Corte ritiene che le censure mosse alla sentenza del primo giudice non siano del tutto ingiustificate e che le valutazioni ed i giudizi espressi in detta pronunzia non possano trovare in questa sede di gravame piena conferma.

In via preliminare deve la Corte svolgere alcune considerazioni in ordine alla ammissibilità di alcune domande proposte dagli appellanti, ammissibilità che è stata contestata dal condominio appellato.

Deduce in primo luogo il condominio appellato la inammissibilità della domanda di accertamento della conformità dell'impianto di ascensore al DM 236/1989 sul rilievo che nel corso del giudizio di primo grado la questione non sarebbe mai stata trattata quasi che la ridetta conformità costituisse un fatto scontato ed accertato fra le parti.

Sta di fatto a giudizio della Corte che nuova o non nuova che sia la questione esse è in ogni caso infondata dal momento che la conformità dell'impianto elevatore alla normativa della legge 13/89 risulta dagli atti del progetto prodotti dal condominio, progetto in cui è riportato chiaramente la conformità dell'impianto alle leggi vigenti in materia. Nella specie l'architetto [redacted] che ha realizzato il progetto ha affermato sotto la sua responsabilità - e la circostanza non è stata contestata in alcun modo - la conformità delle opere progettate e realizzate alle norme urbanistiche vigenti in tema di abbattimento delle barriere architettoniche.

Anche a proposito della domanda di modifica dell'impianto proposta dagli appellanti è stata dedotta la novità, novità peraltro smentita per tabulas dallo stesso atto introduttivo del giudizio di primo grado laddove, nelle conclusioni, si legge "condannare il convenuto alla rimozione del manufatto.....condannare il convenuto a modificare il manufatto".

Peraltro anche tale domanda deve ritenersi del tutto infondata sul rilievo che in ogni caso l'abbattimento deve conseguire all'accertamento di rilevanti violazioni di norme edilizie o codicistiche e consegue a tali violazioni a mò di sanzione e strumento riparatorio. Ora nel caso di specie - il tema verrà sviluppato anche in prosieguo - non sono riscontrabili nella realizzazione dell'impianto di cui trattasi violazioni di tale importanza e gravità da giustificare la misura.

Quanto alla domanda sull'accertamento delle distanze vi è da dire che gli appellanti hanno fatto riferimento, sin dalla citazione, alle norme sulle distanze tra costruzioni e sulle vedute (si veda il punto 4 della citazione 21 marzo 2001, che fa riferimento agli artt. 873 e 907 CC) e che l'argomento è stato peraltro discusso anche nella comparsa conclusionale di primo grado, sicchè anche sotto tale profilo l'eccezione di novità della questione prospettata dall'appellato condominio non può essere condivisa. Peraltro la Corte non può sottacere che una cosa è la questione delle distanze delle costruzioni dalle vedute disciplinata dal disposto dell'art. 907 c.c. ed altra cosa è la distanza fra costruzioni disciplinata dal disposto dell'art. 873 c.c. e la oggettiva diversità delle situazioni si riverbera sulla diversità della tutela accordata in relazione a ciascuna delle due ipotesi.

Peraltro la istanza di rinnovazione della CTU già disposta in primo grado appare del tutto infondata dal momento che non è revocabile in dubbio che la indagine tecnica svolta in primo grado è stata completa ed esauriente e non ha lasciato spazi per interrogativi e perplessità.

Lamentano nel dettaglio gli appellanti che "Anche a causa di una infelice formulazione del quesito - già stigmatizzata nell'istanza ex art. 177 CPC in data 4 novembre 2003 - la perizia dei CTU [REDACTED] si rivela carente sotto diversi profili."

Se non che allorché si scende nel dettaglio si rileva tutta la genericità delle difese svolte sul punto dagli appellanti ed in particolar modo:

a - sul mancato accertamento in ordine alla conformità dell'impianto ascensore alla legge 13/89 ed al DM 236/1989 si è già detto in precedenza e non mette conto in questa sede tornare sull'argomento;

b - sul mancato accertamento in ordine alla verifica del rispetto della normativa sulle distanze dalle costruzioni e dalle vedute vi è da considerare con grande margine di problematicità l'affermazione posta dall'appellanti alla base della questione ed a tenore della quale essi avrebbero acquistato di un diritto di venuta, problematicità derivante dalla accertata mutamento - arbitrario o non arbitrario in questa sede non rileva - dello stato dei luoghi ed in particolare dall'intervenuto mutamento della originaria porta in finestra.

Quanto al gravame relativo alla insufficiente motivazione che il giudice avrebbe argomentato in relazione alla decisione di rigetto della domanda di modifica della posizione dell'ascensore, rileva la Corte che in effetti le argomentazioni spese dal primo giudice ancorché sintetiche non meritano censura alcuna. Ha argomentato, invero, il primo giudice affermando che "il modesto impiego effettuato delle parti comuni risulta nel caso in discussione e secondo gli accertamenti del CTU non avere altra e diversa alternativa che non comporti ostacoli o problematiche anche maggiori (significativo risultando al riguardo, che parte attrice non abbia indicato, né prima, né in corso di causa alcuna precisa alternativa)". Tacciare di inadeguatezza una tale motivazione pare alla Corte ingeneroso dal momento che il richiamo alla modestia dell'impegno delle parti comuni (modestia ovviamente da considerare in rapporto allo sviluppo della intera porzione di tutte le parti comuni) ed il coevo richiamo alla assenza di alternative che non comportino difficoltà di realizzazione dell'impianto ancora maggiori, esauriscono la completezza argomentativi della motivazione.

In ordine – infine - alla domanda di risarcimento danni e/o di equo indennizzo, questa Corte non può convenire con quanto affermato dal primo giudice nel punto in cui ha rilevato che "il modesto e non pregiudizievole impiego delle parti comuni appare ampiamente compensato dall'acquisizione di un servizio conforme alle mutate esigenze dei tempi attuali e che, nella specie, è reso anche obbligatorio dalla normativa sugli handicap, riqualifica e valorizza l'immobile nell'interesse di tutti i condomini (ed in tale contesto, anche del tutto infondate appaiono le domande risarcitorie fatte dagli attori, peraltro irregolarmente e senza specifica motivazione)".

Il dissenso della Corte si pone come conseguenza dell'evidente sommarietà con la quale il primo giudice ha deliberato la domanda di risarcimento e/o indennitaria facendo riferimento alla rivalutazione che la proprietà degli appellanti avrebbe derivato dalla installazione del nuovo servizio, ma non prendendo in considerazione tutta una vasta gamma di elementi i quali se non giustificano un risarcimento, possono certamente essere adeguatamente valorizzati e considerati nella prospettiva di un indennizzo.

Ci si intende riferire al c.d. cono d'ombra che il complesso del nuovo manufatto proietta sulle aperture del locale cucina e che costringe all'illuminazione artificiale durante tutte le ore del giorno. Insieme alle problematiche di illuminazione non può non prendersi in considerazione anche il forte peggioramento della areazione del locale stesso in quanto il vano ascensore, le passerelle e i parapetti non permettono un corretto ricircolo dell'aria non riuscendo a crearsi il riscontro con il locale adiacente e prospiciente la [REDACTED]. Da ultimo, ma non meno importante occorre ricordare come tutta la parte di parapetto prospiciente la via [REDACTED] è stata privata degli appositi stenditoi per la biancheria tipici di questa tipologia di case e che sia per la lunghezza della passerella di collegamento sia per la profondità del vano ascensore è impossibile l'affaccio. Tutto ciò, ovviamente, a tacere dell'impatto visivo e psicologico dell'incombenza di questo enorme volume formato dal vano ascensore e dalle passerelle posizionato proprio in aderenza alla porta di ingresso, che peraltro versa in pessime condizioni di manutenzione e pulizia, in quanto i vetri di cui è ricoperto non sono pulibili sia dall'esterno per l'estrema vicinanza della ringhiera, che ovviamente dall'interno per le ovvie difficoltà, con il risultato di un accumulo di polvere e sporcizia soprattutto proveniente dalle griglie di areazione del vano, peggiorando ulteriormente l'impatto visivo.

Tutte questi elementi giustificano, a parere della Corte, un indennizzo a favore degli appellanti, indennizzo che deve essere necessariamente valutato in via equitativa e che nella specie, tenuto conto di ogni elemento, equo stima determinare in € 10.000,00 ai valori attuali.

Le spese seguono la soccombenza tuttavia tenuto conto dell'esito complessivo del giudizio e dell'accoglimento della domanda indennitaria proposta dagli appellanti nonché del fatto oggettivo

che solo con l'indennizzo si viene a determinare quella sintesi equanime fra vantaggi e svantaggi che costituisce l'assetto migliore per la prosecuzione dei rapporti di buon vicinato, ritiene la Corte che sussistano giusti motivi per compensare integralmente fra le parti le spese del doppio grado di giudizio e nel distribuire a carico delle parti, nella misura del 50% ciascuna, le spese della CTU .

P.Q.M.

la Corte d'Appello di Milano, sezione 1^ civile

definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, ogni altra, istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede

in riforma della sentenza n.ro 7701/2004 resa fra le parti in 21.06.2004 dal Tribunale di Milano

dichiara tenuto e condanna il condominio di via [redacted] al versamento in favore degli appellanti [redacted] e [redacted] della complessiva somma di € 10.000 a titolo di indennizzo in relazione alla realizzazione dell'impianto di ascensore per cui è causa;

dichiara integralmente compensate fra le parti le spese di lite del doppio grado di giudizio e

ripartite in ragione del 50% fra le due parti in causa le spese della CTU.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del giorno 28.02.2007



Il Presidente relatore

(dott. Giuseppe Patrone)

IL CANCELLIERE C1  
Concetta Molitona  
*Concetta Molitona*

**CORTE D'APPELLO DI MILANO**  
DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA  
DELLA 1^ SEZIONE CIVILE

Oggi 57 MAG. 2007

IL CANCELLIERE C1  
Concetta Molitona  
*Concetta Molitona*