

Per Sito!?

Sentenza 3165
09

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO.

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione X Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Rep. 2589
09

Nella causa r.g.n. 6256/04 promossa da:

[REDACTED] rappresentate e difese dall'avv. Antonia Negri ed elettivamente domiciliate presso lo studio in Milano, viale Monte nero n. 78 attrici

Contro

[REDACTED] rappresentata e difesa dagli avv.ti Silvio e Matteo Rezzonico ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via Rossètti n. 17, convenuta

Sulle conclusioni delle attrici, come da foglio allegato, e della convenuta, come da comparsa di risposta.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato le signore [REDACTED] e [REDACTED], nella loro qualità di proprietarie di una unità immobiliare sita in Milano, [REDACTED] al piano terreno dell'edificio, hanno convenuto in giudizio la società [REDACTED] proprietaria dell'appartamento sovrastante, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni all'immobile, provocati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento di proprietà della convenuta, ed al ripristino integrale dello *status quo ante* dell'edificio, in relazione alle opere edilizie illegittimamente realizzate dalla società convenuta.

Quest'ultima si è costituita ritualmente in giudizio contestando la fondatezza delle domande spese dalle attrici e chiedendone il rigetto; in via riconvenzionale, sull'affermazione della violazione da parte delle attrici delle norme della comunione, ha chiesto inibirsi a queste ultime il parcheggio e la collocazione di rifiuti nel cortile comune, condannarsi le stesse alla rimozione della canna fumaria posta sulla facciata dello stabile ed al risarcimento dei danni provocati alla pavimentazione del cortile comune e dei danni conseguenti alla carenza di manutenzione delle parti comuni, compensando, se del caso, il risarcimento dovuto dalla convenuta con quello dovuto dalle attrici nei confronti della stessa.

Espletata la C.T.U. sull'immobile e la prova orale richiesta da parte attrice, in assenza di istanze istruttoria da parte della società convenuta, il cui difensore ha rimesso il mandato con comunicazione del 25.11.05, all'udienza del 10.12.08 sono state precisate le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in

decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1° - Le attrici hanno chiesto la condanna della società convenuta alla riduzione in pristino, in relazione all'attività edilizia posta in essere in violazione del regolamento condominiale e delle norme civilistiche in materia di modifiche della cosa comune e del decoro architettonico dell'edificio (artt. 1120, 1121 e 1122 c.c) .

Quanto agli interventi edilizi operati dalla società convenuta sulle parti esterne dell'edificio e, più precisamente, a livello del primo piano di proprietà della società [redacted], il C.T.U. ha rilevato quanto segue: a) che sul fronte nord della casa, prospettante sul terrazzo, è stata aperta una nuova finestra, di dimensioni non uguali alle altre finestre presenti nella casa e su quel lato della facciata; b) che, sempre sulla facciata nord della casa, prospettante sul terrazzo, la preesistente porta finestra di accesso al terrazzo è stata ampliata; c) che sul lato est del terrazzo, prospiciente sulla via [redacted], all'interno della balaustra, sono stati installati dei graticci in legno sorretti da pilastri; d) che le facciate esterne dell'edificio, nella parte corrispondente al primo piano, sono state tinteggiate con una tonalità diversa dalla parte sottostante.

Il regolamento della comunione, richiamato nell'atto di acquisto della società convenuta prescrive, all'art. 6 punto A " E' vietato apportare varianti allo stabile, come prescritto da disposizioni contemplate dagli artt. 1120, 1121, 1122 del codice civile che possano alterare l'architettura, l'estetica o l'aspetto esteriore dell'edificio, modificare le parti di proprietà comune e

fare varianti che possano in qualche modo pregiudicare la staticità del fabbricato " ed al successivo punto C " in caso di esecuzione di lavori esterni alle singole proprietà alteranti la benché minima situazione originaria del fabbricato, gli stessi dovranno essere preventivamente sottoposti all'approvazione dei comproprietari su delibera assembleare ".

Non risulta in alcun modo provato, né è oggetto di allegazione difensiva da parte della società convenuta, che gli interventi edilizi operati dalla stessa, che hanno interessato la parte esterna dell'edificio, siano stati sottoposti all'approvazione dei comproprietari.

Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 dell'elaborato peritale, hanno alterato la "situazione originaria del fabbricato ", " l'architettura ", " l'estetica " ed il suo " aspetto esteriore ". Si tratta, infatti, di interventi, che hanno comportato la creazione sulla facciata esterna dello stabile, prospiciente il terrazzo della società convenuta ma visibile dalla strada, di una nuova finestra di dimensioni diverse da quelle esistenti e l'ampliamento di una porta finestra. Per quanto tali interventi, che hanno interessato aperture che si affacciano unicamente sul terrazzo di proprietà della società convenuta, non hanno reso più agevole "l'ispicere " ed il "prospicere " sulla proprietà delle attrici, così da costituite un aggravamento non consentito della servitù di veduta (art. 1067 c.c. cfr p. 2 della citazione), certamente hanno modificato l'aspetto esteriore dell'edificio, alterandone il decoro architettonico, in ragione appunto della creazione di aperture inesistenti o di dimensioni diverse da quelle originarie presenti nell'edificio(cfr fotografie allegate alla C.T.U.), e così violando il divieto contenuto nel regolamento condominiale e le norme civilistiche (art. 1120 comma 2° c.c.).



Viceversa l'opera di cui al punto c) dell'elaborato peritale non ha modificato parti comuni dello stabile, essendo stata realizzata esclusivamente all'interno del terrazzo di proprietà della società convenuta. Inoltre si tratta di opera che non ha carattere permanente, essendo costituita da una leggera struttura in legno, che ha la funzione di sostenere piante rampicanti e di proteggere il terrazzo dalla vista dalla strada e che risulta semplicemente appoggiata sul terrazzo; l'anzidetta opera, per le sue caratteristiche di provvisorietà, per il suo aspetto esteriore e le modalità con le quali è stata realizzata, a differenza degli interventi di cui ai punti a) e b) della relazione del C.T.U., non vale ad alterare l'architettura dell'edificio ed a creare un pregiudizio estetico.
Allo stesso modo, la differenza cromatica tra la parte superiore della facciata dell'edificio, tinteggiata dalla società convenuta, e quella inferiore, corrispondente all'appartamento di proprietà delle attrici, che non è stata oggetto di interventi di tinteggiatura, di cui al punto d) dell'elaborato peritale, non viola il divieto di cui all'art. 7 del regolamento condominiale, che impone il mantenimento del colore originario con riferimento alle pareti, ai soffitti dei balconi, agli infissi e ad ogni altra opera che faccia parte dell'"estetica esterna dello stabile". Infatti, la tinteggiatura è stata operata mantenendo il colore originario (cfr. fotografie allegate alla C.T.U.); la lieve differenza di tonalità del colore giallo tra la parte superiore e quella inferiore della facciata non è dovuta all'impiego di colore diverso ma al fatto che la tinteggiatura della parte sottostante dell'edificio è più risalente nel tempo; si tratta di differenza cromatica non appariscente ed assolutamente trascurabile, destinata, inoltre, a scomparire



rapidamente, per effetto degli agenti atmosferici e dell'inquinamento ambientale.

In conclusione, va accolta la domanda di riduzione in pristino proposta dalle attrici con esclusivo riferimento alle opere di cui ai punti a, b della relazione del C.T.U. (cfr p. 6).

2 - La domanda attorea volta ad ottenere il risarcimento dei danni provocati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento di proprietà della società convenuta va accolta nei limiti di quanto di seguito precisato.

La sussistenza di danni da infiltrazioni di acqua e l'origine del fenomeno dall'appartamento sovrastante di proprietà della società convenuta risulta provata dalla deposizione resa dal testimone [REDACTED]. Il testimone ha riferito di avere riscontrato infiltrazioni nella cucina dell'appartamento delle attrici che "interessavano la finta trave che c'è sul plafone della cucina e che era tutta macchiata di acque scure " e che " le infiltrazioni sono andate avanti per parecchio tempo e che anche l'intonaco di questa vecchia trave si danneggiò "; ha precisato che le infiltrazioni si manifestarono " dopo che l'appartamento della [REDACTED] era stato ristrutturato " e di avere constatato che " l'origine delle infiltrazioni era la rottura di un tubo in ghisa di scarico del bagno sovrastante la cucina " (cfr verbale udienza del 24.1.2008).

Il legale rappresentante della società convenuta, chiamato a rendere l'interpello sul cap. 3 della memoria istruttoria, riferito appunto alle infiltrazioni di acqua ed alla loro origine dai lavori realizzati dalla convenuta, non si è presentato a rendere l'interrogatorio formale, senza alcun giustificato motivo. Tale condotta processuale, a norma dell'art. 232 c.p.c., costituisce ulteriore

riscontro probatorio circa la sussistenza e la riferibilità alla società convenuta del fenomeno in esame.

Circa la quantificazione dei danni va rilevato che, avendo le attrici provveduto alla riparazione integrale del danno in data anteriore al sopralluogo effettuato dal C.T.U. , l'entità e l'estensione del fenomeno infiltrativo non ha potuto essere riscontrata dal consulente (cfr p. 4 C.T.U.).

Inoltre, nessuna prova è stata offerta dalle attrici circa gli esborsi sostenuti per le riparazioni, essendo in atti unicamente un preventivo di spesa, che non contiene indicazione alcuna circa l'estensione della superficie oggetto dell'intervento e riguarda, oltre il locale cucina, anche la sala, locale che non risulta interessato da infiltrazioni di acqua (cfr doc. 5 di parte attrice). Sulla base di quanto riferito dal teste Calvello, che ha riferito del danneggiamento di una finta trave presente sul plafone della cucina, del preventivo in atti (con riferimento al locale cucina viene indicata la necessità dei seguenti lavori: demolizione finta trave per sostituzione tratto tubazione, ripristino muratura finta trave, rasatura plafone, imbiancatura a due mani previa stesura di una mano di fissativo totale plafone), si liquida in via equitativa, la somma di euro 1.800,00 in valore attuale e comprensiva di interessi.

3 - La domanda riconvenzionale spesa dalla società convenuta va respinta per totale carenza di prova in ordine all'affermata violazione da parte delle attrici delle norme della comunione ed al danno allegato.

La documentazione fotografica prodotta in fotocopia da parte convenuta riproduce la presenza di un'autovettura nel cortile comune, che, quand'anche di proprietà delle attrice (ma la circostanza non è dimostrata), potrebbe essere stata parcheggiata al solo fine di provvedere allo

COM

scarico di merce o persone, come espressamente consentito dal regolamento della comunione (cfr foto 5 e 6 ed art. 10 del regolamento); quanto all'involucro bianco, riprodotto nella fotografia n. 4, ed ai sacchi della spazzatura, riprodotti nella fotografie 15, 16 e 17, non vi è prova che appartengano alle attrici. Non è stato dimostrato che il degrado della pavimentazione del cortile (foto 7 ed 8), così come la mancata manutenzione delle parti comuni (cancelli del passaggio pedonale e del passo carraio, verniciatura della recinzione cfr foto n. 9,10,11, 12 e 13) derivino dall'indisponibilità delle attrici a sostenere la loro quota spesa per la manutenzione delle parti comuni.

La domanda in esame va dunque respinta perché non sostenuta da prova orale alcuna.

4 - In ragione della soccombenza, le spese del giudizio vanno poste integralmente a carico della società convenuta, comprese quelle di C.T.U.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

condanna la società convenuta [REDACTED] a pagare alle attrici, a titolo di risarcimento dei danni, la somma di euro 1.800,00, comprensiva di interessi e rivalutazione monetaria del credito;

condanna la società convenuta al ripristino dello status quo ante con riferimento alle opere relative alla creazione di una finestra sul terrazzo ed all' ampliamento di una porta finestra già esistente, prospiciente sullo stesso terrazzo, meglio descritte ai punti a) e b) della relazione del C.T.U.;

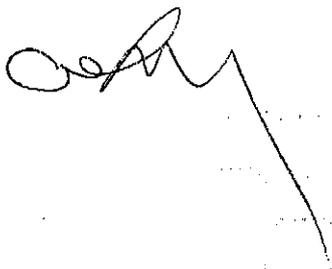
respinge la domanda riconvenzionale proposta dalla società convenuta;

condanna la società convenuta a pagare alle attrici le spese processuali, che liquida in complessivi euro 3.428,00, di cui euro 1.370,00 per diritti ed euro 1.650,00 per onorari, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge;

pone le spese di C.T.U. a carico definitivo della società convenuta.

Così deciso in Milano il 9.3.09

Il Giudice.



TRIBUNALE di MILANO - Sez. X Civile
Depositato in Cancelleria

oggi - 9 MAR. 2009

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE
Dr. Michele DelMarco Carvino

