



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. GIOVANNA  
MARIA FERRERO

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 72668/2005 R.G.  
promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
REZZONICO MATTEO, con elezione di domicilio in VIA  
ROSSETTI, 17 20145 MILANO , presso e nello studio dell'avv.  
REZZONICO MATTEO

ATTORE

Contro

CONDOMINIO [REDACTED]  
(C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. RIGHETTI MARIO  
e dell'avv. MOSCUZZA DAVIDE, con elezione di domicilio in  
LARGO AUGUSTO, 8 20122 MILANO presso e nello studio  
dell'avv. RIGHETTI MARIO

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Sent. 2766/2010  
Rep. 2230/2010

*NB.  
l'unica  
copia  
che  
abbiamo.  
Dopo  
30/10/05,  
superficie  
  
Copa  
+ ME*

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 22.10.2009 , che qui si intendono richiamate.



l

## **RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Parte attrice [REDACTED] ha convenuto in giudizio con citazione 28.10.2005 il Condominio [REDACTED] formulando le seguenti domande:

- 1) accertare ex art 949 c.c. la inesistenza di diritti pregiudizievoli del Condominio sulla proprietà e sulla pertinenza dell'esponente;
- 2) accertare e dichiarare che le opere progettate dall'esponente e di cui in narrativa attengono alla proprietà esclusiva dell'esponente e non violano alcuna norma regolamentare di legge e in particolare non impediscono il pari godimento degli altri condomini, sono rispettose della statica condominiale, della sicurezza condominiale e del decoro architettonico dell'edificio;
- 3) previa ogni altra ogni più ulteriore opportuna declaratoria e con ogni ulteriore conseguente pronuncia
- 4) con vittoria di spese.

Il condominio convenuto, costituendosi nei termini, ha eccepito l'infondatezza della domanda chiedendone il rigetto ed ha proposto domanda riconvenzionale e contestuale ricorso ex art 1168, 1171, 1172, 700 703, 688 e 669 quater cpc .

Con la domanda riconvenzionale ha chiesto di condannare la Telco al ripristino dello stato dei luoghi ed in via subordinata, nell'ipotesi in cui emergesse la natura di diritto reale parziario di uso



dell'attrice, accertare e dichiarare la nullità dell'atto 4.3.2004 nella parte in cui prevede la cessione del predetto diritto di uso;

con la domanda cautelare in corso di causa ha chiesto di reintegrare il Condominio nel possesso dell'area comune "tettoia", della copertura, del suolo e sottosuolo comuni ex art 1168 c.c , ovvero vietare a Telco la continuazione delle opere e dell' escavazione, ordinando a Telco il ripristino dello stato dei luoghi, anche per ovviare al pericolo di danno che può derivare alla parti comuni ex art. 1171 e 1172 c.c.. In subordine, ordinare ex art 700 cpc la sospensione dei lavori sino all'esito del giudizio.

All'udienza fissata per la discussione ed in mancanza di perfezionamento della notifica a Telco, che non compariva, il Condominio rappresentava ragioni di urgenza documentate da fotografie. Il giudice, con ordinanza riservata del 22.12.2005, pronunciava quindi inaudita altera parte ed ordinava ex art 1171 c.c "l'immediata sospensione di tutti i lavori nello stabile, che in qualunque modo implicino interventi sulle parti comuni o modifiche delle stesse, ivi compresi il suolo ed il sottosuolo, anche se si tratti di parti concesse in uso esclusivo alla stessa [redacted]".

Veniva fissata l'udienza per la conferma del provvedimento cautelare e [redacted] si costituiva a mezzo comparsa, in cui contestava i presupposti e l'ammissibilità delle istanze, chiedendo la revoca del provvedimento. Assumeva che le opere non comportavano alterazioni della statica, del della sicurezza e del decoro

architettonico e comunicava che, a seguito dell'ordinanza, aveva sospeso i lavori.

Il provvedimento veniva confermato con ordinanza 27.1.2006, nel quale il giudicante si pronunciava anche sulle altre istanze cautelari ex art 1168 e 700 cpc, ritenendo cumulabili le azioni ex art 1168 e 1171 c.c ed assorbito il ricorso ex art 700 cpc in considerazione dell'accoglimento dell'azione di nunciazione ex art 1171 c.c .

Parte resistente Telco proponeva reclamo avverso l'ordinanza, che veniva confermata dal Collegio con provvedimento ampiamente motivato del 22.3.2006.

Veniva depositato dal Condominio ricorso in cui il ricorrente proponeva cumulativamente tanto ricorso ex art 669 duodecies cpc quanto nuovo ricorso possessorio, di enunciazione ed ex art 700 cpc per ottenere la remissione in pristino delle parti condominiali che abbiano subito modifiche nell'aspetto architettonico.

Il giudice, con ordinanza 16.2.2007, disponeva CTU volta all'accertamento "sia dell'esatta individuazione delle porzioni immobiliari oggetto di intervento, sia per determinare le modalità di esecuzione del provvedimento cautelare"

Veniva depositata la CTU ed il giudice, con ordinanza riservata provvedendo sulle istanze delle parti, confermava che il provvedimento cautelare del 22.12.2005-27.1.2006 aveva ad oggetto sia il sub 717 che il sub 718, nella parte comune tetto; chiedeva all'esperto chiarimenti in relazione alla misura della probabile avvenuta sopraelevazione all'udienza del 4.12.2007.

Venivano disposti alcuni rinvii sia per consentire al CTU il deposito di note che, su richiesta delle parti, per addivenire ad una bonaria composizione della lite. All'udienza del 3.4.2008 il giudice dichiarava non luogo a provvedere sulle istanza cautelari, vista la rinuncia del Condominio al ricorso per la avvenuta conferma della portata dei provvedimenti già emessi, anche alla luce dei chiarimenti forniti dal CTU.

Nelle more, il 22.3.2006 veniva tenuta la prima udienza nella fase del merito e concessi i termini per memorie ex art 18°, 183e 184 cpc. La causa di merito subiva alcuni rinvii per la pendenza di trattative nella fase cautelare che non avevano esito positivo, Con ordinanza riservata del 7.4.2008 il giudice rigettava le prove richieste da parte attrice e rinviava la causa all'udienza del 22.10.2009 per la precisazione delle conclusioni, in cui il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti i termini di legge per gli scritti conclusionali.

Appare opportuno precisare nuovamente, attese le argomentazioni che parte attrice continua ad assumere in merito alla natura possessoria delle ordinanze rese nella fase cautelare, "che non spiegano alcuna efficacia nel giudizio petitorio" (pag 14 conclusionale Telco), che l'ordinanza pronunciata in data 22.12.2005 e successivamente confermata anche in sede di reclamo, è stata emessa ex art 1171 c.c. e non ex art 1168 c.c.

Come già ampiamente motivato dal Tribunale in sede di reclamo (copia dell'ordinanza si trova nel fascicolo d'ufficio), con puntuali

e condivisibili argomentazioni che vengono fatte proprie da questo giudice, “il giudice di prime cure, azionando la norma citata e non già l’articolo 1168 c.c non faceva questione di possesso da parte del condominio resistente”.

Inoltre, come già ripetutamente espresso nella fase cautelare e del reclamo, vi è comunque piena cumulabilità fra le diverse azioni cautelari di spoglio ex art 1168 c.c e di denuncia di nuova opera ex art 1171 c.c., per ottenere dal giudice “l’ordine di ripristino dello stato dei luoghi con demolizione e rimozione dei manufatti contestati, provvedimento che, a un tempo, reintegra il possesso e ovvia al danno temuto” (Cass. n.1428/78)

Si rileva infine che parte attrice, nelle proprie conclusioni precisate all’udienza del 22.10.2009, chiede “solo occorrendo disporsi l’integrazione del contraddittorio ex officio nei confronti degli eventuali contraddittori necessari”

L’eccezione, pur se sollevata all’udienza di p.c. e senza alcuna argomentazione successiva di entrambe le parti, viene comunque esaminata, essendo relativa ad asserita violazione del litisconsorzio rilevabile d’ufficio.

Nel caso di specie non sussiste legittimazione passiva di tutti i condomini in relazione all’azione negatoria promossa da [REDACTED] ai sensi dell’art 1131 2° comma cpc, che prevede la legittimazione passiva del solo Amministratore, in deroga alla disciplina valida per le altre ipotesi di pluralità di soggetti passivi, al fine di rendere più agevole la chiamata in giudizio del Condominio, senza la

✓

necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti dei condomini. (Cass. n. 1485/1994).

Non sussiste nemmeno litisconsorzio necessario di tutti i condomini dal lato attivo, in relazione alla domanda riconvenzionale proposta, in relazione alla quale sussiste la legittimazione ad agire del solo Amministratore del Condominio, dovendosi qualificare l'azione promossa come azione diretta a conservare l'uso delle cose comuni in conformità con la loro funzione e destinazione originarie, ex art 1130 n. 4 e 1131 c.c., osservando che nel caso di specie l'amministratore è comunque stato investito dei poteri dall'Assemblea, come da delibere 6.10.2005 e 24.1.2006 (doc 8 e doc 13 quater conv). (Cass n.13102/97).

Venendo al merito si espone quanto segue.

Parte attrice è proprietaria della porzione immobiliare sita al piano sotterraneo e terreno nell'immobile di [REDACTED] contraddistinta in NCEU al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub [REDACTED] ed è titolare di diritto di uso esclusivo e perpetuo di altra porzione confinante col sub [REDACTED], posta sempre al piano terreno, contraddistinta in NCEU al Foglio [REDACTED], mappale [REDACTED] sub [REDACTED]. Nel 2005 l'attrice ha presentato una DIA, la n. 6226/05 per iniziare opere di ristrutturazione delle due unità immobiliari posta al piano terra (sub [REDACTED]), mediante realizzazione di un ulteriore piano da destinare ad ufficio con sopraelevazione del solo sub [REDACTED] e modifica della sola copertura del sub [REDACTED] già sufficientemente

d



elevato dal suolo, con destinazione ad autorimessa dei locali al piano terreno.

A fronte di contestazioni pervenute dall'amministratore del condominio, che ha diffidato l'attrice dal non compromettere parti comuni con sopraelevazioni, modifiche del tetto e scavi nel sottosuolo, Telco ha promosso la presente lite al fine di far accertare l'inesistenza di diritti pregiudizievoli del condominio sulla propria proprietà, oltre alle domande sopra analiticamente esposte.

Le opere, nelle more, venivano iniziate ed interveniva il provvedimento ex art 1171 c.c. sopra richiamato.

Nel corso del giudizio, sia pure all'interno della fase cautelare, sono state espletate una prima CTU, cui ne è seguita una seconda con chiarimenti finali richiesti dal giudice.

Tali adempimenti, unitamente alle prove documentali costituite da riproduzioni fotografiche dei luoghi anteriori e successive ai lavori (doc 13 conv ) ed alle DIA prodotte dall'attrice, consentono di ritenere infondata la domanda di parte attrice e fondata la domanda riconvenzionale del Condominio convenuto.

Il Tribunale rileva infatti che l'espletata CTU ha accertato lo stato dei luoghi e delle violazioni all'art 5 lett a) del regolamento di condominio (doc 1 conv), con ampia motivazione che si condivide e fa propria.

Giova premettere che il sub [redacted] di proprietà [redacted] è costituito da un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra posto all'interno del

Non è  
vero

h

cortile condominiale, in fregio all'autorimessa; il sub [REDACTED] in uso esclusivo e perpetuo a [REDACTED] è un secondo corpo di fabbrica, anch'essa ad un piano fuori terra, adiacente al sub [REDACTED]. [REDACTED] è inoltre proprietaria del sub [REDACTED] ossia di un locale cantina posto al piano interrato e sottostante alle unità sopra indicate.

Il Ctu ha accertato i punti che seguono:

1. all'epoca dell'acquisto da parte di [REDACTED] i sub [REDACTED] risultavano adiacenti ma non fisicamente comunicanti;
2. entrambi i subalterni confinano con l'autorimessa condominiale, e precisamente il sub [REDACTED] a nord ed a est, tanto da avere accesso anche dall'autorimessa, oltre che dal cortile condominiale; il sub [REDACTED] a est e a sud e su tali lati è collegato, all'epoca del sopralluogo, con l'autorimessa condominiale tramite due grandi vani d'accesso.
3. il progetto presentato da [REDACTED] interessava la ristrutturazione interna ed esterna dei due subalterni; creazione di nuovo solaio intermedio interno all'involucro edilizio dei due corpi di fabbrica, traslazione delle superfici lorde di pavimento dal piano terreno al piano primo, finalizzati ad ottenere uno spazio a piano terreno di entrambi i subalterni destinato ad autorimessa ed uno spazio al piano primo destinato ad ufficio.
4. per la differente altezza dei due corpi di fabbrica il sub [REDACTED] il progetto comportava la modifica delle coperture dei due immobili, con sopraelevazione del sub [REDACTED] inoltre il

u

progetto prevedeva per il sub [REDACTED] l'apertura di nuove finestre e l'ampliamento di quelle esistenti;

5. [REDACTED] successivamente al provvedimento di sospensione dei lavori 22.12.2005 presentava altri due varianti DIA e veniva dal Comune di [REDACTED] autorizzata al intervenire all'interno della sola porzione [REDACTED] ed effettuare manutenzione straordinaria consistente nel totale rifacimento del solaio di copertura.

6. le opere esterne eseguite sul solo sub [REDACTED] alla data del sopralluogo, ossia 13.3.2007, sono le seguenti:

a) rifacimento solaio copertura completo di impermeabilizzazioni, scossaline e pluviali in pvc, nonché di nuovi lucernari in sostituzione dei precedenti

b) formazione di nuova apertura (finestra) in facciata verso la corte condominiale posta a circa 3 metri di altezza dalla quota cortile, completa di serramenti, davanzali e parapetti;

c) ripresa dell'intonaco, riquadratura del vano finestra e successiva pitturazione pareti con colore uguale all'esistente

7) le opere interne eseguite sui sub [REDACTED] alla data del sopralluogo, ossia 13.3.2007, sono le seguenti:

a) rimozione pavimentazione interna al piano terra e formazione di nuovo massetto con relativa pavimentazione;

b) creazione di nuovo solaio intermedio in laterocemento di spessore di cm 26 e, per il sub [REDACTED] predisposizione del vano per la futura scala;

- c) demolizione muro divisorio fra i subalterni e riquadratura dei vani architettonici;
- d) creazione di nuovo impianto elettrico al piano terra e, per il sub [REDACTED] predisposizione impianto di climatizzazione per il piano primo;
- e) per il sub [REDACTED], formazione nuovi intonaci su tutte le superfici interne

Nel supplemento di CTU, volto a determinare la misura della asserita sopraelevazione del su [REDACTED] risultante dal confronto delle foto n. 9 del 21.11.2005 e n. 11 del 3.3.2005 allegato C nella memoria ctp di parte Condominio del 21.3.2007 (pag 6,7) allegata nel fascicolo di parte convenuta e le foto 1,11,e,12 dell'allegato F alla prima relazione del CTU, l'esperto ha accertato quanto segue, con motivazione condivisibile che si fa propria:

8). In seguito al rifacimento del solaio di copertura dell'edificio in piena proprietà (sub [REDACTED] ed all'inserimento di nuovi serramenti sulla relativa facciata verso corte si rileva una (solo probabile nella Ctu del 13.4.2007, poi verosimile nella relazione 1.10.2007) variazione dell'altezza del corpo di fabbrica nonché una parziale modifica, a livello estetico, della facciata prospiciente il cortile condominiale. Sulla base degli accertamenti effettuati in sede di sopralluoghi (il CTU ha effettuati saggi documentati dalla foto allegate alla CTU 1.10.2007), l'esperto ritiene probabile che la preesistente altezza dell'edificio fosse pari ad una misura di circa mt. 4,50; le indagini distruttive effettuate confermano che



l'innalzamento delle murature perimetrali dell'edificio stesso eseguito a cura di Telco risulta pari ad una misura compresa fra cm 80 e cm 100.

All'udienza del 3.2.2008, a seguito dei chiarimenti richiesti da questo giudice, Telco ha prodotto tutti gli allegati alla seconda variante DIA ed il CTU ha prodotto la planimetria catastale del 1981 che è stata inserita nell'elaborato del CTU 1.10.2007. La scheda, redatta sicuramente in epoca anteriore all'acquisto da parte di Telco, evidenzia un'altezza del piano terreno di m. 4,80, contro i mt 5,10 della planimetria catastale allegata all'atto di acquisto dell'attrice.

Conseguentemente questo giudice ritiene che per le diverse risultanze delle planimetrie catastali, le stesse non possano considerarsi probatorie in merito all'altezza effettiva degli immobili, mentre gli accertamenti effettuati dal CTU e compiutamente descritti e documentati nella sua relazione 1.10.2007, cui di rimanda, possano costituire elemento probatorio di una sopraelevazione del sub [REDACTED] nella misura di cm 80, ossia nella misura minima accertata dal CTU. X

Da quanto sopra esposto, questo giudice ritiene che la domanda di Telco non possa trovare accoglimento.

Il diritto di piena proprietà vantato da [REDACTED] sulla porzione immobiliare sub [REDACTED] trova una limitazione su base contrattuale nelle norme del regolamento condominiale, così come i diritti di uso esclusivo e perpetuo vantati sulla porzione sub [REDACTED] sono

^

*patrizie*

limitati non solo dalla predette norme patrizie del Regolamento ma dal permanere in capo al Condominio della proprietà sulla porzione. La dedotta natura di bene pertinenziale del sub [REDACTED] non fa infatti venir meno i diritti spettanti al Condominio, secondo la previsione di cui all'art 819 c.c, condividendo quanto ampiamente motivato sul punto nell'ordinanza emessa in sede di reclamo.

Ne consegue che non può trovare accoglimento la domanda di accertamento che le opere progettate nelle DIA (doc 11 e 12 attore), ormai eseguite per quelle esterne sul sub 718 (v. dichiarazione a verbale 2° cautelare del 3.2.2008), ed ancora da eseguirsi per quelle esterne sul sub [REDACTED] o da completarsi per le opere interne a tale porzione, non violano alcuna norma regolamentare, atteso che è documentalmente provato dal condominio che le opere non sono mai state autorizzate nelle assemblee 6.10.2005 e 24.1.2006( doc 8 e 13 quater conv) e, comportando modifiche di parti comuni quali le facciate ed il tetto, che hanno subito un considerevole innalzamento, violano l'art 5 lett. a) del Regolamento.

Le opere, pur se il risultato finale per quanto già eseguito è stato giudicato pregevole dal CTU, alterano comunque l'aspetto architettonico preesistente della porzione di fabbricato di proprietà esclusiva di [REDACTED] e le opere di cui al progetto per il sub [REDACTED] appaiono in contrasto con la norma regolamentare sia per le opere esterne (che allo stato attuale non hanno avuto esecuzione), sia per le opere interne, comportando un considerevole sopralzo della

*^*

porzione immobiliare di proprietà del condominio e concessa in uso esclusivo e perpetuo a [REDACTED], con diversa distribuzione dello spazio interno.

La domanda di [REDACTED] deve quindi essere rigetta, mentre la domanda riconvenzionale del Condominio deve trovare accoglimento, in relazione alla condanna di [REDACTED] al ripristino della situazione anteriore all'inizio dei lavori -con costi integralmente a suo carico-, per il sub [REDACTED] è limitata alle sole opere esterne compiutamente sopra elencate al punto n.6 lett a) e b) effettuate nella misura della sopraelevazione accertata per un'altezza di cm 80, mentre per il sub [REDACTED] è relativa alle opere interne compiutamente sopra elencate al punto n. 7 lett. b) e c).. Non vi è necessità di ripristino per le opere esterne del sub [REDACTED] solo progettate e non ancora attuate.

Le spese delle espletate CTU e quelle di lite e sono poste a carico di parte attrice per la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando:

- 1) rigetta le domande proposte da [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED]
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale, condanna [REDACTED], in persona del legale rappresentante, con costi integralmente a suo carico, al ripristino della situazione quante secondo quanto disposto in parte motiva;
- 3) rigetta ogni altra domanda;

4) condanna parte attrice al pagamento delle CTU e delle spese di lite sostenute dal parte convenuta che liquida in € 23.700,29 di cui € 702,29 per spese, € 4.848,00 per diritti ed € 18.150,00 per onorari, oltre spese generali, ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, li 14.2.2010

Il Giudice Unico  
dott.ssa Giovanna Ferrero

