

12653 2012



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, Sezione IV civile, in persona della:

Dott. Daniela Marconi

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 3594 del ruolo generale degli affari contenziosi civili per l'anno 2008, promossa da

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] E [REDACTED], eletti-

vamente domiciliati a Milano presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

che li rappresenta e difende per procura speciale a margine dell'atto di citazione,

attori

contro

[REDACTED], in persona del legale rappresentante con sede a Milano, e-

lettivamente domiciliata a Milano presso lo studio dell' avv. [REDACTED]

che la rappresenta e difende per procura speciale a margine della comparsa di costituzione,

convenuta

contro

[REDACTED], in persona del legale rappresentante, con se-

de a [REDACTED], elettivamente domiciliata a Milano presso lo studio dell'

Sent. 12653/12  
Rep. 10187/12

TRIBUNALE DI MILANO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
22 NOV. 2012  
RICHIESTA N. [REDACTED]  
COPIA CONFORME  
CON SENZA URGENZA  
APPLICAZIONE MARCHE PER [REDACTED]

N. \_\_\_\_\_ Sent.  
N. \_\_\_\_\_ R.G.C.  
N. \_\_\_\_\_ Cron.  
N. \_\_\_\_\_ Rep.

OGGETTO:

DIRITTI DI CANCELLERIA  
Cir. n° 8/943/35 del 10/4/198  
Ministero della Giustizia.  
PAGAMENTO ASSOLTO  
Milano, 22 NOV 2012  
IL CANCELLIERE

Deposito minuta:

TRIBUNALE DI MILANO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
22 NOV. 2012  
RICHIESTA N. [REDACTED]  
COPIA CONFORME  
CON SENZA URGENZA  
APPLICAZIONE MARCHE PER [REDACTED]

Fatto avviso il

Il Cancelliere

██████████ che la rappresenta e difende unitamente all'avv. Francesco Langé per procura speciale in calce alla copia notificata dell'atto di chiamata in causa,

terza chiamata

All'udienza del 6.6.2012 la causa è stata assegnata a decisione sulle seguenti

### CONCLUSIONI

**Nell'interesse degli attori:** voglia il Tribunale,

Nel merito: accertato che i manufatti di cui all'atto di citazione violano:

- a) le distanze in appiombio ex art. 907 c.c.;
- b) gli articoli 1102, 1122 e 1120 comma 2 c.c.;
- c) l'art. 844 c.p.c. per le immissioni intollerabili, come accertato dalla CTU esperita, condannare la società convenuta, in via alternativa, solidale o di manleva con la ██████████, a rimuovere i manufatti di cui alla premessa della citazione ed a ripristinare il godimento delle parti comuni in favore degli esponenti oltre al risarcimento dei danni.

In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari.

In via istruttoria: ammettere le prove richieste nelle memorie istruttorie. Ammettere, altresì, supplemento di CTU, volto ad accertare se sia o meno stata violata la distanza in appiombio di cui all'art. 907 c.c. tra la tettoia della società convenuta ed il sovrastante balcone degli attori.

**Nell'interesse della società convenuta:** Voglia il Tribunale, respingere le domande svolte dagli attori siccome infondate in fatto ed in diritto.

In ogni caso dichiarare cessata la materia del contendere per quanto concerne la domanda degli attori relativa alla presunta violazione dell'art. 844 c.p.c. per immissione rumorose intollerabili, avendo la società convenuta eseguito ope-

re, effettuato interventi ed attuate misure di bonifica acustica, sia nella parte esterna che in quella interna del punto vendita che hanno consentito di ricondurre le immissioni entro i limiti di tollerabilità previsti dalla legge come dimostrato dai documenti prodotti con la nota di deposito del 16.2.2012.

La società convenuta dichiara inoltre di rinunciare alle domande svolte nei confronti della terza chiamata [REDACTED]

In via istruttoria: si oppone all'ammissione dei capitoli di prova avversari e nella denegata ipotesi di ammissione chiede di essere ammessa alla prova contraria.

In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari del giudizio.

**Nell'interesse della società terza chiamata:** Voglia il Tribunale, respingere tutte le domande formulate nei confronti della terza chiamata in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Con vittoria di spese di lite.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato gli attori, condomini del fabbricato B dell'edificio [REDACTED] di via [REDACTED] a [REDACTED], hanno lamentato nei confronti della società convenuta, proprietaria dei locali al piano terra destinati a centro commerciale e titolare del diritto di godimento in via esclusiva della striscia di terreno posta sul confine sud del fabbricato:

a) la realizzazione di una tettoia parzialmente chiusa per l'accesso a tre porte metalliche e l'installazione di un motore per il condizionamento d'aria e di una condotta per la presa d'aria, sotto il balcone di proprietà dell'attrice [REDACTED], in violazione delle distanze legali dalla veduta previste dall'art. 907 c.c. e del decoro architettonico dell'edificio condominiale;

b) l'installazione sulla facciata dell'edificio condominiale del fabbricato B di quattro motori per la climatizzazione che deturpano il decoro architettonico dell'edificio condominiale, in violazione dell'art. 1120 comma 2 c.c.

c) la violazione del diritto al godimento degli impianti e servizi comuni del Condominio previsto dall'art. 1102 c.c. perpetrato mediante la sostituzione delle serrature del cancello di accesso all'area e l'ingombro sistematico del cortile con cartoni, rifiuti e carrelli;

d) l'immissione in violazione dell'art. 844 c.c. di rumori intollerabili prodotti dai climatizzatori e dalla movimentazione dei carrelli del supermercato sul cortile;

ed hanno richiesto la condanna della società convenuta alla rimozione dei manufatti ed al ripristino del godimento delle parti comuni a loro favore, oltre al risarcimento del danno.

La società convenuta ha contestato tutte le pretese degli attori svolgendo, comunque, domanda di garanzia nei confronti della società che le aveva venduto l'immobile onde ottenere, ai sensi dell'art. 1485 c.c., la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno, nell'ipotesi di accoglimento delle domande degli attori.

Con la memoria depositata ai sensi dell'art. 183 comma 6 c.p.c. gli attori estendevano le loro domande nei confronti della società terza chiamata chiedendone la condanna in solido con la società convenuta.

Le domande proposte dagli attori sono tutte prive di fondamento con esclusione della domanda di condanna alla rimozione dei climatizzatori anti-stanti il muro perimetrale dell'edificio condominiale nei pressi del cancello di ingresso, evidentemente, lesivi del decoro architettonico dell'edificio.

Negli edifici in condominio i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti, sempre che l'esercizio di tale facoltà, disciplinata dagli artt. 1102 e 1120 cod. civ., non pregiudichi la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato.

Alle modificazioni consentite al singolo condomino ai sensi dell' art. 1102, primo comma, cod. civ. si applica, infatti, anche, in via analogica, per la identità di "ratio", il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato previsto in materia di innovazioni dall'art. 1120, secondo comma, dello stesso codice.

Il pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio non presuppone un particolare pregio artistico del palazzo né l'esposizione al pubblico della facciata interessata né l'assenza di precedenti interventi che lo abbiano già compromesso, ma solo l'alterazione, in modo visibile e significativo, della particolare struttura e della complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità.

Nel caso in esame dal semplice esame della documentazione fotografica allegata alla relazione del perito di parte della società convenuta, emerge che la tettoia la porta di accesso, la colonna di areazione ed il piccolo compressore nelle vicinanze, possono ritenersi compatibili con il decoro architettonico di un edificio di struttura moderna, priva di qualsiasi particolare pregio, originariamente destinato ad attività commerciale oltre che residenziale, ma non i mastodontici condizionatori antistanti al muro perimetrale nelle vicinanze dell'ingresso ( documentazione fotografica allegata al documento n. 3 del fascicolo di parte convenuta ed in particolare le fotografie a pag. 9).

A fronte delle notevoli dimensioni degli impianti che visivamente assorbono l'attenzione di chiunque osservi l'edificio dall'esterno, non rileva né il fatto che vi siano altri piccoli condizionatori o disarmonie nella facciata né il fatto che si tratti solo del muro perimetrale del retro dell'edificio dovendo, il decoro minimo del fabbricato essere garantito anche nelle porzioni di edificio diverse dalla facciata principale e non esposte alla visuale pubblica ( v. sulla problematica dell'installazione dei condizionatori e decoro delle facciate condominiali Cass. 22.8.2003 n. 12343).

In sintesi, mentre deve ritenersi non lesiva del decoro la collocazione degli altri manufatti, l'installazione degli impianti di climatizzazione senza l'adozione di alcuna misura di schermatura e colorazione che ne attutisca l'impatto visivo è in evidente pregiudizio del decoro architettonico dell'edificio ed impone la condanna della società convenuta alla rimozione dei manufatti richiesta dagli attori.

La domanda di rimozione della tettoia, della condotta di presa d'area, della porta metallica a vetri che da accesso alla tettoia e del condizionatore, tutti visibili dalla fotografia a pag. 11 del documento n. 3 allegato al fascicolo di parte convenuta, è priva di fondamento giuridico anche con riferimento alla lamentata collocazione in difetto della distanza legale dal balcone di proprietà dell'attrice ██████ prevista dall'art. 907 c.c.

La disposizione dell'art. 907 cod. civ., concernente la distanza delle costruzioni dalle vedute, non può, infatti, trovare applicazione allorché non si tratti di vedute su fondo altrui - solo in ordine alle quali può farsi questione di apertura iure proprietatis o iure servitutis-, bensì del diritto di veduta del condomino di un edificio sul cortile condominiale che si assuma leso dalla co-

struzione di una tettoia pensile al di sotto della soglia della veduta stessa ad opera di altro condomino ( Cass. 06/07/1966 n. 1771).

La violazione della distanza in questione presuppone, in altri termini, l'altruità della proprietà del fondo su cui si esercita la veduta, da escludersi nell'ipotesi di veduta su cortile, pacificamente, di proprietà condominiale.

La domanda di rimozione dei predetti manufatti deve, pertanto, essere respinta.

Con riguardo alla domanda di ripristino delle condizioni di godimento comune dell'area in questione mediante consegna della chiave del cancello per l'accesso di emergenza al cortile condominiale in godimento esclusivo della società convenuta, lo stesso attore [REDACTED], nel corso dell'interrogatorio libero esperito dal giudice istruttore ha ammesso che " *risulta esserci stata fornita una copia della chiave da utilizzare in casi di emergenza*" così evidenziando la palese infondatezza della domanda.

Comunque, la consegna anche al solo amministratore sarebbe pienamente sufficiente allo scopo, potendo i singoli condomini interessati ottenere da lui la copia delle chiavi.

Quanto alla questione relativa all'ingombro da parte della società convenuta del cortile con cartoni, rifiuti, carrelli nell'esercizio dell'attività commerciale del supermercato, il diritto al godimento esclusivo dell'area pacificamente riconosciuto dagli attori sin dall'atto di citazione, impedisce che possano adottarsi pronunce di condanna alla rimozione, in mancanza di allegazione e prova della violazione da parte della società condomina di specifiche previsioni contrattuali o del regolamento condominiale inerenti la disciplina del godimento esclusivo dell'area.

Con riguardo, infine, alla domanda di rimozione dei manufatti descritti nell'atto di citazione in relazione all'intollerabilità delle immissioni rumorose che ne promano è necessario preliminarmente evidenziare che gli attori nell'atto di citazione e nelle memorie di trattazione, hanno lamentato unicamente l'intollerabilità dei rumori provenienti dai climatizzatori e dalla movimentazione dei carrelli durante le operazioni di carico e scarico della merce sull'area ( v. atto di citazione a pag. 3 memoria depositata il 13.11.2009 a pag.3 e memoria depositata il 14.12.2009 a pag. 2).

L'oggetto del giudizio deve ritenersi limitato ai fatti che hanno costituito oggetto di trattazione nel contraddittorio delle parti e non può estendersi ai risultati dell'attività esplorativa di ricerca di altre fonti di rumore compiuta dal CTU nell'esecuzione dell'incarico.

Ciò premesso il problema della rumorosità dei climatizzatori è completamente assorbito dalla condanna della società convenuta alla loro rimozione in quanto installati in modo tale da ledere il decoro architettonico dell'edificio.

Quanto alle immissioni rumorose provenienti dalla movimentazione dei carrelli del supermercato nel corso delle operazioni di carico e scarico della merce, dopo l'adozione spontanea da parte della società convenuta delle misure di contenimento delle immissioni, avuto riguardo all'esito dell'attività di rilevazione successivamente esperita dell'██████████, non sussistono elementi per ritenere che persista la violazione dei limiti di tollerabilità precedentemente rilevata dal CTU e, comunque, da valutare, ai sensi dell'art. 844 c.c., con specifico riferimento alla destinazione originaria della porzione

di edificio di proprietà della società convenuta all'esercizio dell'attività commerciale in questione.

In ogni caso, non avendo attori mai proposto nel presente giudizio domanda di condanna della società convenuta ad eseguire le opere necessarie alla eliminazione delle immissioni provenienti da attività rumorosa, essendosi limitati alla domanda la rimozione dei manufatti rumorosi, non potrebbe il giudice imporre alla società convenuta l'esecuzione dei lavori di rifacimento della pavimentazione e costruzione del tunnel acustico suggeriti dal CTU per ridurre i rumori provenienti dalla movimentazione dei carrelli, senza violare il principio della corrispondenza tra la domanda e la pronuncia di cui all'art. 112 c.p.c.

La domanda risarcitoria genericamente proposta dagli attori con riferimento al complesso delle violazioni lamentate deve essere respinta in mancanza di allegazione e prova dell'esistenza e consistenza del pregiudizio.

La rinuncia da parte della società convenuta alla domanda di garanzia propria svolta nei confronti della società terza chiamata, venditrice dell'immobile e dei manufatti a cui le domande di rimozione degli attori si riferiscono, per ottenere la riduzione del prezzo di acquisto ed il risarcimento del danno in conseguenza dell'evizione ne determina necessariamente il rigetto.

La domanda in estensione svolta dagli attori nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c. è, invece, evidentemente inammissibile, essendo preclusa all'attore la facoltà di formulare domande nuove, anche ove la necessità sia sorta dalle difese del convenuto, oltre l'udienza di trattazione.

Né trattasi di ipotesi riconducibile alla figura di elaborazione giurisprudenziale dell'estensione automatica della domanda attorea al terzo chiamato in giudizio dal convenuto quale unico ed esclusivo destinatario della pretesa dedotta in giudizio, avendo la società convenuta operato una chiamata in garanzia propria nei confronti della società venditrice dell'immobile facendo valere garanzia per l'evizione ai fini di ottenere la riduzione del prezzo ed il risarcimento del danno.

Al riguardo è sufficiente richiamare il principio ripetutamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui *« Il principio dell'estensione automatica della domanda dell'attore al chiamato in causa da parte del convenuto trova applicazione allorquando la chiamata del terzo sia effettuata al fine di ottenere la liberazione dello stesso convenuto dalla pretesa dell'attore, in ragione del fatto che il terzo s'individui come unico obbligato nei confronti dell'attore ed i vece dello stesso convenuto, il che si verifica quando il convenuto evocato in causa estenda il contraddittorio nei confronti di un terzo assunto come l'effettivo titolare passivo della pretesa dedotta in giudizio dall'attore.*

*Il suddetto principio, invece, non opera allorquando il chiamante faccia valere nei confronti del chiamato un rapporto diverso da quello dedotto dall'attore come "causa petendi" come avviene nell'ipotesi di chiamata di un terzo in garanzia, propria o impropria. ( v. fra le molte Cass. 7.6.2011 n. 12317).*

Tutte le domande proposte nei confronti della società terza chiamata devono, pertanto, essere respinte.

La parziale soccombenza degli attori in ordine alle domande svolte giustifica la compensazione nella misura della metà delle spese processuali che si liquidano, ai sensi dell'art. 41 e 11 del Dm 140/2012, per l'intero in € 367,63 per spese e € [redacted] per compenso e si pongono per la restante parte a carico della società convenuta. Si pongono definitivamente a carico solidale di entrambe le parti le spese di CTU così come liquidate in corso di causa.

La natura delle questioni che ha determinato l'esito del giudizio sulla domanda di garanzia giustifica l'integrale compensazione delle spese processuali nel rapporto tra la società convenuta e la terza chiamata.

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, sulla causa n. 3594/2008 proposta da [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] contro [redacted]. con atto di citazione notificato il 14.1.2008, con la chiamata in causa della [redacted]. disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accertato che gli impianti di climatizzazione antistanti il muro perimetrale dell'edificio condominiale nei pressi del cancello di ingresso, visibili dalle fotografie a pag. 9 del documento n. 3 allegato al fascicolo di parte convenuta, sono lesivi del decoro architettonico dell'edificio, condanna la società convenuta alla loro rimozione;
- 2) rigetta tutte le altre domande proposte dagli attori;
- 3) rigetta la domanda, proposta dalla società convenuta nei confronti della società terza chiamata e dichiara inammissibile la domanda svolta dagli attori nei confronti della società terza chiamata;



4) dichiara compensate nella misura della metà nel rapporto fra gli attori e la società convenuta le spese processuali che liquida per l'intero in € [redacted] per spese e € [redacted] per compenso e pone per la restante metà parte a carico della società convenuta. Pone definitivamente a carico solidale di entrambe le parti le spese di CTU così come liquidate in corso di causa.

5) dichiara integralmente compensate le spese processuali nel rapporto tra la società convenuta e la terza chiamata.

Così deciso in Milano il 22.10.2012.

Il Giudice

Dott. Daniela Marconi

*Daniela Marconi*

