

N. R.G. 67559/2009



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 67559/2009 promossa da:

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) VIA  
[REDACTED] [REDACTED], 10 20129 MILANO; elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED] [REDACTED]  
MILANO presso il difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO ed  
elettivamente domiciliato in LARGO KENNEDY, 1 20017 RHO presso il difensore avv. REZZONICO  
MATTEO

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

██████████ ██████████, proprietaria di un appartamento posto ai piani diciassettesimo e diciottesimo dello stabile sito in Milano, via ██████████, di cui forma parte un terrazzo di proprietà esclusiva, ha allegato che il condominio nell'estate del 2009 ha posizionato al di sopra dell'anzidetto terrazzo un impianto di elevazione munito di gru, destinato alla realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria dello stabile ma lasciato in loco per ulteriori lavori futuri, ha contestato la legittimità dell'istallazione in parola lamentando gravi pregiudizi per violazione del diritto di veduta laterale e verso l'alto, per l'istituzione di vedute che potranno essere realizzate dal condominio sulla proprietà individuale, per la violazione del diritto alla privacy, per l'esposizione ad intrusioni di estranei, per alterazione dell'estetica e del decoro dell'edificio e della proprietà individuale ed ha proposto le domande di cui all'atto introduttivo.

Il condominio si è costituito in giudizio resistendo e chiedendo il rigetto di tutte le domande proposte dall'attrice.

Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. ed istruita la causa tramite C.T.U., all'udienza del 22.1.2015 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

L'attrice ha chiesto ordinarsi al condominio la rimozione delle strutture realizzate al di sopra del terrazzo di proprietà individuale con ripristino dello stato dei luoghi e condanna al risarcimento dei danni.

Le eccezioni pregiudiziali svolte dal condominio sono infondate.



Ha eccepito il condominio la nullità dell'atto di citazione per violazione dell'art. 163 n.3 e 4 c.p.c. per indeterminatezza del *petitum* e carente esposizione dei fatti a sostegno della domanda. La nullità dell'atto di citazione è prevista unicamente per il caso di omissione o assoluta incertezza del *petitum* o per la mancata esposizione dei fatti che sostengono la domanda. La lettura dell'atto introduttivo dimostra, per quanto l'attrice abbia omesso di quantificare la pretesa risarcitoria, entrambi i requisiti sono presenti nella citazione, come indirettamente dimostrato dalle compiute difese svolte dalla parte convenuta.

Parimenti deve disattendersi l'eccezione di difetto di interesse dell'attrice. Sostiene il convenuto che quest'ultima, avendo votato a favore della delibera assembleare del 12.7.2007 che ha approvato l'installazione della struttura destinata all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria della facciata condominiale, è carente dell'interesse ad agire e che comunque, l'anzidetta delibera, non essendo stata impugnata, ha carattere definitivo. L'eccezione è infondata posto che, mentre la delibera in esame aveva approvato la realizzazione della struttura oggetto di causa per l'esecuzione degli anzidetti lavori, si discute in giudizio della liceità della struttura permanente lasciata in loco al termine dei lavori, di cui l'attrice chiede la rimozione. Dunque esorbita l'ambito del presente giudizio ogni questione relativa alla nullità/annullamento della delibera stessa, non essendo in discussione la sua legittimità bensì la condotta successiva del condominio.

Le domande proposte dall'attrice sono infondate nel merito e vanno respinte.

Risulta provato quanto segue.

E' pacifico in causa che le opere contestate dall'attrice sono state realizzate dal condominio su porzioni di proprietà condominiali che sovrastano il terrazzo di proprietà della signora [REDACTED].

Gli anzidetti manufatti sono stati installati, a seguito di delibera dell'assemblea condominiale del 12.7.2007, assunta con il voto



favorevole della stessa attrice ( cfr doc. 37 di parte attrice ), nell'estate del 2009 allo scopo di realizzare lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria della facciata dello stabile. Tale soluzione è stata preferita a quella del tradizionale ponteggio sulla facciata condominiale , in ragione delle difficoltà tecniche e dei costi di realizzazione del ponteggio determinati dall'altezza dell'edificio ( 18 piani ).

Le anzidette strutture consistono in quattro binari in IPE della lunghezza di mt. 6.70 ed altezza di 60 cm. , destinate allo scorrimento del carroponete e posate sull'estradosso del travi trasversali che collegano i quattro pilastri presenti sul terrazzo all'attico dell'attrice, in un ulteriore binario , costituito da putrelle tipo IPE della lunghezza di 17 mt ed altezza di 60, collocato sull'estradosso della veletta esterna , che collega i quattro piastri di cui si è detto in corrispondenza della facciata del condominio, anch'esso destinato allo scorrimento del carroponete e della gru, ed in pilastri in ferro , con dadi di appoggio in cemento e profili metallici a sezione rettangolare di 10x4 cm , con sovrastante passerella di passaggio in lamiera zincata, posti sull'estradosso dell'aggetto del lastrico solare in prossimità del canale di gronda ed a filo della facciata del sottostante attico. Al termine dei lavori le anzidette strutture, unitamente alla gru , sono state lasciate in loco, allo scopo di utilizzarle per eventuali ulteriori interventi di manutenzione delle parti comuni o private e per il trasporto di materiali ( cfr C.T.U. ). Durante l'esecuzione dei lavori la terrazza dell'attrice viene parzialmente e temporaneamente coperta con pannelli ( c.t.u. ). Per quanto riguarda la visibilità degli anzidetti manufatti dal terrazzo dell'attrice ha precisato il C.T.U. che le strutture in ferro posate sulla veletta esterna e sulle travi del terrazzo sono ben dissimulate, essendo state mascherate da siepe ed edera fissa , mentre la struttura della passerella posizionata sulla copertura del lastrico risulta in vista dal terrazzo ( cfr C.T.U. ).



Il C.T.U. ha concluso, con valutazione che, in quanto immune da vizi e che trova riscontro nella documentazione fotografica in atti, viene condivisa dall'ufficio, che i manufatti di cui si è detto sopra, per quanto abbiano carattere permanente, diminuiscono la luminosità del terrazzo e limitano la veduta dell'attico verso l'alto solo allorchè le strutture sono utilizzate per la realizzazione di lavori - in ragione della necessaria parziale copertura del terrazzo - mentre non recano pregiudizio alcuno quando la struttura è a riposo.

Parimenti, essendo le anzidette strutture accessibili solo agli addetti ai lavori immessi in loco dal condominio, le denunciate lesioni della privacy e l'esposizione al rischio di furti, sussistono solo in fase di esecuzione dei lavori, non comportando la struttura in se alcun rischio per la sicurezza nè l'esposizione del terrazzo alla vista di terzi.

Non avendo l'attrice provato quale sia la frequenza con la quale il condominio ha utilizzato l'anzidetta struttura in data successiva all'ultimazione dei lavori di manutenzione della facciata, nessun elemento è stato fornito al Tribunale per la valutazione dei pregiudizi in esame. Inoltre, poichè l'utilizzo della stessa da parte del condominio presuppone una delibera assembleare, nel caso di suo uso illegittimo l'attrice potrà opporsi alla delibera ed eventualmente impugnarla.

Lamenta l'attrice la violazione del disposto di cui all'art. 1120 ultimo comma c.c.

La violazione non sussiste.

Le opere realizzate dal condominio, per quanto si tratti di struttura a carattere permanente, non costituiscono innovazioni, disciplinate dall'art. 1120 c.c., non trattandosi di opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e la destinazione, non risultando pregiudicata la funzione di copertura del tetto e quella dei pilastri di sostegno e delle travi orizzontali, bensì semplici modificazioni



di parti comuni, dirette ad una particolare utilizzazione delle stesse. Più precisamente l'anzidetta struttura è funzionale all'uso comune delle porzioni immobiliari in parola, essendo la sua finalità quella di consentire la realizzazione di interventi manutentivi delle parti comuni più agevole e meno dispendioso rispetto al sistema tradizionale del ponteggio esterno. (\* Cass. civ., sez. II, 23 ottobre 1999, n. 11936 "In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. (La S.C. ha così escluso che costituissero "innovazione" vietata il restringimento di un viale di accesso pedonale, considerato che esso non integrava una sostanziale alterazione della destinazione e della funzionalità della cosa comune, non la rendeva inservibile o scarsamente utilizzabile per uno o più condomini, ma si limitava a ridurre in misura modesta la sua funzione di supporto al transito pedonale, restando immutata la destinazione originaria)."; \* Cass. civ., sez. II, 20 agosto 1986, n. 5101: " In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico-giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a



potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto. Lo stabilire se un'opera integri o meno gli estremi dell'innovazione prevista dall'art. 1120 cod. civ. costituisce un'indagine di fatto, insindacabile in cassazione se sostenuta da corretta e congrua motivazione. (Nella specie, l'impugnata sentenza - confermata dalla Suprema Corte - aveva escluso che dessero luogo ad innovazione i lavori di adeguamento alla normativa vigente dell'impianto termico dell'edificio condominiale, consistenti, fra l'altro, nella sostituzione della caldaia e nella trasformazione a gasolio del bruciatore esistente nonchè nell'interramento del serbatoio del combustibile al di fuori dell'edificio)."

Comunque non ricorre la violazione del disposto di cui all'art.1120 ultimo comma c.c, invocato dall'attrice, posto che la struttura realizzata dal condominio non crea pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, tanto meno ne altera il decoro architettonico - non risultando allegato nè dimostrato che i manufatti siano visibili dalla strada - nè rende la parte comune inservibile all'uso cui è destinata - non alterando la struttura e la funzione della copertura del tetto ed essendo stata predisposta per un migliore uso della parte comune (Cass. civ., sez. II, 14 novembre 1988, n. 6146: "In tema di condominio negli edifici, ai fini della distinzione tra innovazioni consentite e innovazioni vietate, non basta che la nuova opera incida sull'entità materiale della cosa comune ma occorre che ne alteri la sostanza, con mutamento dell'essenza funzionale e strutturale o ne muti la destinazione (impressavi dalla volontà dei compartecipanti ed espressa dal titolo: regolamento di condominio, deliberazione assembleare, o gradatamente dall'uso o dalla natura stessa della cosa). (Nella specie in base all'enunciato principio la Corte Suprema ha annullato la decisione del merito che aveva ritenuto innovazione vietata l'utilizzazione



parziale del sottosuolo del giardino condominiale per un impianto autonomo di riscaldamento, per cui era rimasta accertata la mancata alterazione della cosa comune e l'inesistenza di impedimento all'uso degli altri condomini").

Nessuno dei pregiudizi tutelati dalla norma in esame è stato invocato dall'attrice a tutela dello stabile, avendo la stessa allegato la violazione del disposto normativo in relazione al pregiudizio che assume riportato dalla proprietà individuale.

Tuttavia il pregiudizio estetico e la violazione delle norme in tema di vedute, allegato con riferimento alla proprietà individuale, non è oggetto di tutela da parte della richiamata disposizione normativa ( \* Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1989, n. 2548 : " La disposizione dell'art. 1120 cod. civ., nella parte in cui vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino, si limita a tutelare l'edificio in sè ed il modo di usare e di godere della cosa comune: consegue che ove l'opera compiuta da un condomino o dal condominio sulla cosa comune rechi danno o pregiudizio alla proprietà esclusiva di un singolo condomino, trattandosi di rapporti relativi a due immobili finitimi, trova applicazione la disciplina dei rapporti di vicinato. \* Cass. civ., sez. II, 26 maggio 1989, n. 2548 )

Peraltro, per quanto certamente la struttura realizzata dal condominio, modificò l'estetica della terrazza - comportando un innalzamento dell'altezza delle travi trasversali e della veletta esterna, a causa della collocazione dai binari ad un'altezza di circa 60 cm dall'appoggio, ed essendo la struttura collocata sulla copertura dell'attico dell'attrice visibile dalla terrazza - non è tale da determinare un pregiudizio estetico in senso proprio, come rilevato dallo stesso C.T.U.. Infatti, le putrelle in ferro collocate sopra la veletta e le travi condominiali sono state ben mascherate con finta edera mentre la passerella collocata sul tetto dell'attico





può essere anch'essa mascherata con lo stesso sistema, come segnalato dal C.T.U.

Tanto meno, sussiste la violazione delle disposizioni in materia di vedute, non avendo il condominio aperto vedute sulla terrazza di proprietà dell'attrice ed essendo la presenza di terzi sull'anzidetta struttura limitata al tempo strettamente necessario per l'esecuzione di lavori .X

In conclusione , essendo il lastrico solare sovrastato da porzioni di proprietà comune sulle quali sono stata montate delle strutture permanenti destinate all'uso comune e risultando dimostrato che tali strutture rispettano i limiti di cui all' art. 1120 c.c. e non danneggiano illegittimamente la proprietà dell'attrice, la limitazione della proprietà individuale che la presenza delle anzidette strutture comporta rispetto alla situazione anteriore, derivando da un uso legittimo delle parti comuni, deve venire tollerato dall'attrice e non vale a fondare le domande proposte in giudizio.

Per quanto esposto, devono respingersi tutte le domande proposte dall'attrice nei confronti del condominio.

Le spese di lite e quelle di C.T.U. vanno poste a carico del condominio in applicazione del criterio della soccombenza.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:  
respinge tutte le domande proposte dall'attrice;  
condanna l'attrice a rifondere al condominio le spese del giudizio, che liquida in euro 7.500,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge;  
pone le spese di C.T.U. a carico definitivo dell'attrice.  
Milano il 19.5.2015.



Milano, 19 maggio 2015

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler

