

N. R.G. 22181/2012



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. 22181/2012 promossa da:

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

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] e con elezione di domicilio in VIA [REDACTED]  
MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto, [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. ,  
con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso lo studio  
dell'avvocato suddetto e [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. ,  
con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso lo studio  
dell'avvocato suddetto

CONVENUTI

pagina 1 di 10



Causa r.g.n. 22181/2012

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il condominio di [REDACTED] a Milano ha convenuto in giudizio i signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e, sull'allegazione dell'avvenuta trasformazione da parte dei convenuti del sottotetto dello stabile, acquistato in data [REDACTED], in abitazione con modificazione dell'originaria destinazione d'uso, in violazione dell'art. 9 del regolamento condominiale, ne ha chiesto la condanna al ripristino delle precedente destinazione ad uso deposito/solaio, con inibizione al suo utilizzo ad uso abitativo, oltre al risarcimento dei danni da liquidarsi in separato giudizio.

I convenuti si sono costituiti in giudizio, sollevando eccezioni preliminari di improcedibilità della domanda, per omessa mediazione obbligatoria, di litispendenza con il giudizio pendente avanti la Corte d'Appello di Milano r.g. n. 4510/2010 con richiesta di cancellazione della causa dal ruolo e di inammissibilità della domande proposte dai condomini; nel merito hanno chiesto il rigetto delle anzidette domande e, in via riconvenzionale, la condanna del condominio al risarcimento dei danni da lite temeraria, quantificati nella somma di euro [REDACTED]

Concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 17.6.2015 i procuratori delle parti hanno precisato 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

1 - L'eccezione di improcedibilità della domanda per omessa mediazione obbligatoria prevista dall'art. 5 D.Lgs 28/2010 non è stata reiterata dai convenuti. Infatti, la norma invocata non trova applicazione nel presente giudizio, essendo stata dichiarata incostituzionale con pronuncia della Corte Costituzionale n. 272 resa il 6.12.2012 e pubblicata in G.U. il 12.12.2012, in data successiva al deposito della comparsa di risposta.



2 - Assumono i convenuti che tra la presente causa e quella pendente avanti la Corte d'Appello ( causa r.g.n. 4510/2010 ) di impugnazione della sentenza n. 13407/2009 resa tra le stesse parti dal Tribunale di Milano sussiste litispendenza ed hanno chiesto disporsi la cancellazione dalla causa dal ruolo.

L'eccezione di litispendenza è infondata, posto che " La situazione processuale della **litispendenza** non è configurabile tra cause che si assumano identiche sul piano soggettivo e oggettivo ma siano pendenti in gradi diversi, potendo in tal caso solo sussistere, quando ne ricorrano i **presupposti**, un'ipotesi di sospensione del processo ai sensi dell'art. 295 cod. proc. civ." ( Cass. 27018/2011 )

Inoltre, poichè la litispendenza ricorre solamente quando fra due o più cause vi sia, oltre all'identità dei soggetti, anche l'identità di "petitum" e di "causa petendi", la stessa non è configurabile nel caso di specie, risultando carenti entrambi i presupposti indicati. Infatti, pur pendendo le cause tra le stesse parti, nella causa avanti la Corte d'Appello il condominio ha denunciato l'illegittimità dei lavori di recupero del sottotetto eseguiti dagli odierni convenuti, laddove, invece, nel presente giudizio è stata allegata l'illegittimità del mutamento della destinazione d'uso del sottotetto a fini abitativi; inoltre in sede di appello è stata invocata la violazione del disposto di cui all'art. 8 del regolamento e dell'art. 1120 comma 2° c.c., sull'affermazione che i lavori realizzati dai convenuti avessero illegittimamente modificato le caratteristiche architettoniche ed estetiche dell'edificio, viceversa nel presente giudizio è stata denunciata la violazione del diverso disposto regolamentare di cui all'art. 9; infine, avanti la Corte d'Appello è stata proposta domanda di riduzione in pristino stato dei luoghi, domanda non introdotta nel presente giudizio, essendo la domanda del condominio volta ad ottenere l'inibizione all'uso dei locali di proprietà dei convenuti a fini abitativi.

3 - Hanno sollevato i convenuti eccezione di giudicato esterno e di inammissibilità delle domande proposte dal condominio.

Più precisamente, assumono i convenuti, invocando la sentenza del Tribunale di Milano n. 13407/2009, che sono coperti da giudicato, non essendo stati oggetto di impugnativa avanti la Corte d'Appello, le statuizioni del primo giudice relative a : 1 ) validità della delibera assunta dall'assemblea di condominio in data 25.2.2003 con la quale l'assemblea aveva autorizzato i convenuti al recupero del sottotetto a fini abitativi; 2 ) diritto dei convenuti a



tenere il vaso di espansione condominiale in una parte comune dell'edificio; 3 ) diritto dei convenuti a prolungare l'ascensore al piano sottotetto; 4 ) carenza di legittimazione del condominio alla proposizione della domanda diretta al versamento dell'indennità ex art. 1127 c.c. .

Di conseguenza eccepiscono che le domande proposte dal condominio sono inammissibili perchè contrastante con gli anzidetti capi della sentenza, ormai coperti da giudicato.

E' indubbio che con riferimento ai capi della sentenza di primo grado sopra riportati si è formato il giudicato, in assenza di impugnativa da parte del condominio.

Tuttavia, contrariamente all'assunto dei convenuti, la mancata impugnativa dei anzidetti capi della sentenza , non comporta l'inammissibilità delle domande proposte dal condominio nel presente giudizio per violazione del giudicato.

Infatti , come meglio di seguito precisato, la delibera condominiale assunta in data 25.2.2003 e la mancata impugnativa del capo della sentenza del Tribunale che ne ha sancito la validità, non comporta l'inammissibilità della domanda attorea, non essendosi formato il giudicato sulla legittimità della destinazione a fini abitativi del sottotetto dello stabile, bensì unicamente sulla validità della delibera. Quanto agli altri capi della sentenza, si osserva quanto segue: 1 ) non incide in alcun modo sul presente giudizio la statuizione di rigetto della domanda del condominio diretta alla condanna dei convenuti al pagamento dell'indennità di sopraelevazione, posto che il rigetto non ha investito il merito della domanda, bensì unicamente il difetto di legittimazione del condominio alla proposizione della domanda, restando aperta la possibilità per i condomini di proporre la stessa domanda ; 2 ) la definitiva declaratoria del diritto dei convenuti di spostare dal sottotetto il vaso di espansione condominiale in una parte comune dell'edificio e di quello di prolungare la corsa dell'ascensore fino al sottotetto, se certamente afferma la sussistenza in capo ai convenuti di diritti dominicali funzionali all'utilizzazione del sottotetto a fini abitativi, non accerta con efficacia di giudicato la legittimità di tale utilizzazione, così da precludere la proposizione delle domande avanzata dal condominio.

4 - Nel merito le domande proposte dal condominio sono infondate e vanno respinte.



Assume il condominio che i convenuti , in violazione del divieto previsto dall'art. 9 del regolamento condominiale , avrebbero mutato la destinazione d'uso dell'immobile, acquistato da uso deposito senza permanenza di persone, destinandolo ad abitazione .

I convenuti hanno acquistato, con atto di compravendita in data 7.4.2003, " un ampio solaro al piano ottavo( sottotetto )" .

L'art. 9 del regolamento condominiale contrattuale, richiamato nell'atto di compravendita, sancisce il divieto " di destinare le unità condominiali anche in una parte ad uso diverso da quello indicato dal rogito di acquisto ed in generale ad ogni uso non compatibile con la dignità dell'edificio "

Il regolamento condominiale non prevede alcuna destinazione d'uso per il sottotetto. Tanto meno l'anzidetta porzione immobiliare, costituita semplicemente dalla porzione dello stabile compresa fra la soletta dell'ultimo piano, può intendersi destinata naturalmente ad un uso diverso da quello abitativo.

La previsione contenuta nel rogito di acquisto, che descrive la porzione compravenduta quale "solaio", è estremamente generica , intendendosi per solaio semplicemente una porzione immobiliare sottostante il tetto , e non vale ad indicare una specifica destinazione d'uso.

La categoria catastale indicata nel rogito ( categoria C2 ) non rileva , posto che essa descrive semplicemente le caratteristiche catastali del sottotetto al momento dell'acquisto e prima della realizzazione delle opera destinate al suo recupero a fini abitativi e non istituisce alcun vincolo di destinazione d'uso. |

Inoltre deve escludersi che il disposto di cui all'art. 9 del regolamento vieti la destinazione ad uso abitativo del sottotetto.

In diritto si precisa che il **regolamento condominiale** di origine contrattuale può imporre **divieti** e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. Tuttavia, incidendo le anzidette disposizione regolamentari sulla proprietà dei singoli condomini, i **divieti** ed i limiti in essi contenuti devono risultare da espressioni chiare ed essere oggetto di interpretazione restrittiva, " avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione **regolamentare**



intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela. " ( Cass. 19299/2014 ).

Nel caso che ci occupa il disposto dell'art. 9 del regolamento va letto nella sua interezza e, più precisamente , la previsione contenuta nella prima parte della lettera b ) dell'art. 9 del regolamento invocata dal condominio, deve essere interpretata alla luce della seconda parte dello stesso disposto che , vietando di adibire le unità immobiliari " ad attività rumorose, o che comportino immissione di qualsiasi natura , tali da arrecare molestia alle altre proprietà del condominio , tenendo conto anche del decoro e la riservatezza delle unità destinate alla residenza ..", dimostra che la norma nel suo insieme tutela la tranquillità dei condomini e l'igiene dell'edificio. Ciò è confermato anche dal disposto contenuto nella prima parte della lettera b dell'art. 9 , laddove , unitamente al divieto invocato dal condominio - di destinare le unità condominiali ad uso diverso da quello indicato dal rogito - è fatto in generale divieto di destinarle " ad ogni uso non compatibile con la dignità dell'edificio "

In conclusione la lettura della norma regolamentare nel suo complesso dimostra che finalità della stessa è quella di evitare che nell'edificio si possano svolgere attività commerciali o professionali indegne e tali da danneggiare il decoro e la tranquillità dell'edificio. Di conseguenza, in assenza di un divieto espresso al recupero a fini abitativi del sottotetto dello stabile, deve escludersi che la destinazione del sottotetto a tale uso possa essere considerata contraria al regolamento condominiale.

Il comportamento assunto dal condominio, condotta da valorizzarsi ai fini dell'interpretazione del regolamento condominiale, a norma del disposto di cui all'art. 1362 comma 2° c.c., dimostra che l'attore ha interpretato il regolamento condominiale nel senso di ritenere insussistente il divieto al recupero ai fini abitativi del sottotetto.

In proposito si evidenzia che l'assemblea di condominio , investita dai venditori , che hanno segnalato l'intenzione di cedere il sottotetto dello stabile a possibili acquirenti intenzionati al recupero dell'abitabilità del sottotetto a fini abitativi, con delibera assunta il 25.2.2003 nulla ha contestato in ordine alla modificazione della destinazione d'uso del sottotetto, a condizione che venisse rispettato il disegno architettonico sottoposto all'assemblea e che la perizia statica avesse esito positivo. Dunque , come rilevato già dal giudice di primo grado , l'assemblea



condominiale ha valutato la conformità del progetto presentato dagli odierni convenuti alle prescrizioni regolamentari ( cfr p. 1 della sentenza n. 13407/2009 ). Il condominio, che si è visto respingere in primo grado l'impugnativa avverso l'anzidetta delibera - avendo il primo giudice accertato la validità della delibera assembleare, per non avere l'assemblea operato una modifica della clausola regolamentare , statuizione che avrebbe richiesto l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, bensì una mera valutazione della conformità alle prescrizioni regolamentari dell'intervento di recupero del sottotetto ( cfr p. 1 della sentenza di primo grado ) - non ha impugnato la sentenza, con conseguente passaggio in giudicato della statuizione di validità della delibera.

La Corte d'Appello con la sentenza 260/2015, resa all'esito del giudizio di impugnativa della sentenza n.13407/2009 , con statuizione condivisa da questo giudice, ha fatto puntuale applicazione dell'interpretazione del regolamento indicata, valorizzando la condotta dei condomini ai fini della valutazione della legittimità degli interventi operati dai convenuti nel sottotetto dello stabile, così statuendo " Nel verbale dell'assemblea in data 25.2.2003 al punto 1 all'ordine del giorno "recupero sottotetto . Delibera relativa "non si evince infatti alcuna delibera di infattibilità di qualunque modifica delle parti comuni, bensì l'adozione della decisione di nulla obiettare al progetto di realizzazione del recupero dell'abitabilità del sottotetto successivamente acquistato dalle parti appellate.... Ai sensi dell'art. 1362 c.c. a tale deliberazione condominiale concernente, in via di massima, la conformità alle prescrizioni regolamentari dell'intervento di recupero del sottotetto... va certamente attribuita funzione ermeneutica della sostanza della pattuizione regolamentare in esame, costituendo parametro interpretativo della volontà dei Condomini " .

Ulteriore conferma della non incompatibilità con il regolamento condominiale della destinazione del sottotetto ad uso abitativo è costituita dalla decisione del condominio di non impugnare i capi della sentenza di primo grado che hanno affermato il diritto dei convenuti a spostare dal sottotetto il vaso di espansione condominiale in una parte comune ed a prolungare la corsa dell'ascensore fino al sottotetto, atteso che i diritti dominicali in parola sono funzionali esclusivamente all'utilizzazione del sottotetto a fini abitativi.

Per le ragioni esposte devono respingersi tutte le domande proposte dal condominio. L'ulteriore eccezione formulata dai convenuti di inammissibilità della domanda di ripristino



del sottotetto nello stato quo ante per contrarietà all'art. 25 del regolamento condominiale, risulta assorbita da quanto sopra statuito.

5 - La domanda di risarcimento dei danni per lite temeraria proposta dai convenuti va respinta

Contrariamente a quanto affermato dai convenuti la presente controversia non costituisce una duplicazione del precedente giudizio, in relazione al quale pende ricorso per cassazione, a seguito dell'impugnativa della sentenza n. 260/2015 della Corte d'Appello di Milano, in quanto, pur essendo identico il fatto che ha generato il contenzioso ( recupero del sottotetto dello stabile condominiale a fini abitativi ), le domande che il condominio ha proposto nel presente giudizio sono fondate sulla violazione di norme regolamentari e disposizioni di legge diverse da quelle invocate nel precedente giudizio. Inoltre, non apparendo evidente l'interpretazione della norma regolamentare, avuto riguardo al suo tenore letterale, e dovendosi escludere che l'assemblea condominiale avesse la facoltà di derogare il disposto regolamentare con delibera assunta a maggioranza, non risulta dimostrato che il condominio abbia agito con mala fede o colpa grave. Dunque, avendo il condominio agito in giudizio esercitando un proprio diritto e non ricorrendo la fattispecie della lite temeraria, sanzionata dal primo comma dell'art. 96 c.p.c. , risulta infondata la doglianza dei convenuti di violazione di diritti costituzionalmente garantiti ( art. 2 diritto alla tranquillità, art. 29 diritto all'integrità familiare, art. 32 diritto alla salute , art. 47 diritto al risparmio ) e la relativa richiesta risarcitoria, non essendo configurabile una condotta illecita.

6 - Le spese di lite vanno poste a carico del condominio, in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:  
respinge tutte le domande proposte dal condominio [REDACTED] a Milano;  
respinge la domanda riconvenzionale proposta dai convenuti;  
condanna l'attore a rifondere ai convenuti le spese del giudizio, che liquida in euro [REDACTED]  
per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.  
Il Giudice.



Milano, 9 novembre 2015

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler

