

COPIA A FIANCO

N. R.G. 556/2013



N. 2002/14	Stip.
N. 1587/17	Presp.
N. _____	FN.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE D'APPELLO di MILANO
 Terza sez. CIVILE

Pratica
o n l
11/5/2017
Ar. l.

La Corte, nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Domenico Piombo

Presidente

dott. Maria Cristina Pozzetti

Consigliere

dott. Angela Rosaria Bernardini

Consigliere Relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello avverso la sentenza n. 12653/2012, pronunciata dal Tribunale di Milano in data 15.11.2012 iscritta al n. r.g. 556/2013 promossa da:

_____ (C.F. _____), con il patrocinio dell'avv. dell'avv. _____
 _____ (_____) VIA _____; _____
 _____ (_____) _____,

N

21

██████████; elettivamente domiciliato in ██████████ ██████████ ██████████,
██████████ presso il difensore avv. ██████████ ██████████

APPELLANTE

contro

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145
MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145
MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
REZZONICO ██████████, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145
MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145
MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145
MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

h

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145
MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

APPELLATI APPELLANTI INCIDENTALI

██████████

APPELLATA CONTUMACE

CONCLUSIONI

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

Svolgimento del processo

Con atto di citazione, notificato in data 14.1.2008, i sigg.ri [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio la [redacted] esponendo: a) di essere condomini del Condominio [redacted] di via [redacted]; b) che i locali a piano terra di tale stabile condominiale appartengono alla [redacted] e sono adibiti a centro commerciale; c) che la [redacted] ha eseguito opere lesive delle parti comuni condominiali in violazione degli artt. 1102, 1122 e 1120, comma 2, c.c. (sostituzione delle serrature del cancello di accesso all'edificio condominiale senza fornirne copia agli altri condomini; installazione di una tettoia parzialmente chiusa che oltre a ledere il decoro architettonico dello stabile non rispetta le distanze di cui all'art. 907 c.c. dal balcone dell'attrice [redacted]; installazione nel muro della facciata condominiale di 4 motori per l'impianto di condizionamento dell'aria, di una presa d'aria e di una porta metallica a vetri che dà accesso alla predetta tettoia; c) che la [redacted] nell'esercizio della propria attività, provoca immissioni di rumori intollerabili ex art. 844 c.c., dovuti in particolare allo spostamento dei carrelli e ai motori dell'impianto di climatizzazione. Tanto premesso, gli attori chiedevano la condanna della [redacted] alla rimozione dei manufatti indicati in citazione, oltre al risarcimento dei danni.

Con comparsa di costituzione in data 26.5.2008 si costituiva in giudizio la [redacted], sostenendo la legittimità delle opere contestate e chiedendo in via subordinata la chiamata in giudizio della propria dante causa [redacted], che aveva venduto l'immobile alla convenuta nel medesimo stato in cui si trovava alla data della citazione. La chiamata in giudizio veniva autorizzata con conseguente differimento della prima udienza, ex art. 269 c.p.c.

Con comparsa in data 12.11.2008, si costituiva in giudizio anche la terza chiamata, chiedendo l'assoluzione da ogni domanda proposta nei suoi confronti. In corso di causa venivano scambiate le memorie di rito e veniva esperita C.T.U., volta ad accertare il superamento dei livelli di rumorosità consentiti. Senza ulteriore attività

h

istruttoria, la causa è stata poi trattenuta in decisione e definita dal Tribunale di Milano in data 15.11.2012 con sentenza n. 12653/2012, il cui dispositivo recita: " 1) accertato che gli impianti di climatizzazione antistanti il muro perimetrale dell'edificio condominiale nei pressi del cancello d'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 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 tra gli attori e la società convenuta le spese processuali che liquida per l'intero in €. 367,63 per spese, €. 4.500,00 per compenso e pone la restante metà parte a carico della società convenuta. Pone definitivamente a carico solidale di entrambe le parti le spese di C.T.U. così come liquidate in corso di causa; 5) dichiara integralmente compensate le spese processuali nel rapporto tra la società convenuta e la terza chiamata".

Avverso tale pronuncia, con atto di citazione notificato il 15.2.2013, proponeva gravame la [REDACTED] fondato sui seguenti motivi: 1) erronea applicazione degli artt. 1102 e 1220 c.c.; 2) indimostrata lesione del decoro architettonico ed inesistente/ erronea /falsa e contraddittoria motivazione sull'esistenza di tale lesione; 3) abnormità e incongruità del rimedio ordinato di cui al capo I della sentenza (rimozione dei condizionatori).

Con comparsa in data 28.5.2013 si costituivano gli appellati [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] contestando gli avversi motivi di appello e proponendo appello incidentale fondato sui seguenti motivi: 1) insufficienza e contraddittorietà della motivazione – con conseguente erronea applicazione dell'art. 112 c.p.c. – in merito al mancato accoglimento della domanda di condanna all'esecuzione degli interventi necessari a ridurre la rumorosità dei carrelli entro i limiti tollerabili; 2) insufficienza e contraddittorietà della motivazione in ordine alla ritenuta inapplicabilità dell'art. 907 c.c.

La [redacted] [redacted] viceversa non si costituiva e all'udienza del 23.4.2013 il Collegio si riservava sull'istanza dell'appellante di sospensione dell'escutorietà della sentenza ex art. 283 c.p.c. , che veniva successivamente accolta con ordinanza in data 3.5.2013.

Alla prima udienza fissata per la trattazione del merito della controversia – tenutasi in data 25.6.2013 – il Collegio rinviava per la precisazione delle conclusioni al 9.2.2016 e dopo un ulteriore differimento all'1.3.2016 la causa è stata trattenuta in decisione sulle seguenti conclusioni:

PER L'ATTRICE APPELLANTE: "Piaccia all'On.le Collegio adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e difesa e domanda così giudicare: confermata la sospensione dell'esecuzione della sentenza 12653/2012 emessa dal Tribunale di Milano, in persona del Giudice Unico dr.ssa Marconi, in quanto sussistenti i presupposti previsti dall'art. 283 c.p.c.;

nel merito: a) riformare il capo 1) della sentenza impugnata e per l'effetto dichiarare 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 3 allegato al fascicolo di parte convenuta non sono lesivi del decoro architettonico dell'edificio. Con salvezza di tutti gli altri capi della sentenza; b) respingere in ogni caso le domande tutte proposte dagli attori siccome totalmente infondate in fatto ed in diritto; c) respingere, inoltre, in quanto inammissibile, la domanda incidentale con la quale gli appellati richiedono la condanna degli appellanti " *ad eseguire a proprie spese gli interventi necessari per ridurre la rumorosità dei carrelli entro i limiti consentiti.*" in quanto costituente domanda mai formulata nel primo grado di giudizio; d) dichiarare l'estromissione dal giudizio di [redacted] in quanto [redacted] ha rinunciato ad ogni azione avverso tale società;

in ogni caso: condannare gli appellati alla refusione delle spese legali dei due gradi di giudizio, oltre I.V.A. e C.P.A.;

in via istruttoria: in quanto possa occorrere e ritenuto opportuno, disporre l'espletamento di consulenza tecnica ai fini della valutazione e/o verifica dell'insussistenza di qualsiasi lesione al decoro architettonico dell'edificio derivante dalla presenza degli impianti di climatizzazione di cui al capo 1) della sentenza. Ci si oppone inoltre all'ammissione dei capitoli di prova avversari avversari di cui alla seconda memoria istruttoria ex art. 183, VI° comma del l.1.2009, per i motivi dedotti nella terza memoria della convenuta del 11.1.2010. Nella denegata ipotesi di ammissione dei capitoli di prova dedotti dagli attori, si chiese essere ammessi alla prova contraria, con il teste [REDACTED]".

PER I CONVENUTI APPELLATI [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]: "Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello, contrariis reiectis, così giudicare:

In limine: accertare e dichiarare l'inammissibilità dell'appello ex adverso ex art. 348 c.p.c.;

nel merito: previo rigetto degli avversi motivi d'appello, confermare integralmente la sentenza impugnata;

nel merito e in via di appello incidentale subordinato: nella denegata ipotesi di accoglimento dei motivi di appello avversari, riformare anche i capi della sentenza impugnata con cui sono state rigettate la domanda volta ad ottenere l'eliminazione delle cause dell'eccessiva rumorosità dei carrelli (mediante l'esecuzione degli interventi indicati dal C.T.U.) e la rimozione dei manufatti collocati dalla [REDACTED] in violazione delle distanze ex art. 907 c.c e per l'effetto condannare l'appellante: a) ad eseguire, a proprie cure e spese, gli interventi necessari per ridurre la rumorosità dei carrelli entro i limiti consentiti; b) alla rimozione dei manufatti, di cui all'atto di citazione in primo grado, collocati in violazione delle distanze di cui all'art. 907 c.c.;

in ogni caso: con vittoria delle spese del doppio grado di giudizio - ivi compresi gli oneri di legge -- da distrarsi a favore del procuratore antistatario".

Motivi della decisione

Preliminarmente la Corte, verificata la regolarità della notifica nei confronti dell'appellata [REDACTED], ne dichiara qui la contumacia.

Quanto al merito, il Collegio ritiene l'appello principale fondato.

Con i primi due motivi di gravame, che vengono esaminati congiuntamente attesa la stretta connessione, parte appellante lamenta che il primo giudice non abbia fatto buon governo delle norme in tema di innovazioni ex art. 1120 c.c., allorchè, nel ritenere applicabile, secondo il principio enunciato dalla Suprema Corte (Cass. 22.8.2003 n. 12343), alle modificazioni consentite al singolo condomino ex art. 1102, primo comma, cod. civ., in via analogica e per 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, ha altresì ritenuto che costituisca innovazione non consentita, perché lesiva del succitato decoro architettonico, l'installazione, a ridosso del muro perimetrale ed in prossimità dell'ingresso (v. p. 9 del fascicolo fotografico, prodotto in primo grado dalla parte), di impianti condizionatori *mastodontici*, che, a causa delle notevoli dimensioni, visivamente assorbono l'attenzione di chiunque osservi l'edificio dall'esterno, senza che a nulla rilevi 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.

Contesta l'appellante che la collocazione di tali manufatti integri opera nuova, e che comunque la stessa sia atta a trasformare l'originaria destinazione del bene comune, considerata la destinazione ad uso commerciale dell'immobile per quel che riguarda il distinto corpo di fabbrica, cui inerisce il muro perimetrale interessato dall'installazione delle macchine, e sue pertinenze.

Osserva il Collegio che l'eccezione relativa alla novità dell'opera di cui, a quel che è dato di evincere dall'atto d'appello, si contesta l'installazione successiva -a modifica

dello stato originario dei luoghi- costituisce eccezione nuova, proposta solo in questo grado di giudizio e dunque inammissibile.

Quanto all'asserito difetto del carattere innovativo dell'opera, si rileva che la giurisprudenza richiamata da parte appellante fa riferimento non solo al criterio della destinazione d'uso, che nella specie sarebbe immutata, ma altresì alla modifica dello stato di fatto esistente (Cass. n. 12654 del 26/05/2006: "In tema di condominio, per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "opus novum"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti"); laddove non pare possa porsi in dubbio che l'installazione in oggetto, in considerazione anche delle sue dimensioni, ha comportato una modifica della consistenza materiale della parte comune in questione.

Tanto premesso, deve altresì rilevarsi, sotto il profilo del decoro architettonico, preso in esame dal primo giudice, che i manufatti in questione risultano da questo erroneamente valutati.

Afferma su punto l'appellante: "Sostiene ancora il Tribunale che non rilevarebbe ai fini del decoro del fabbricato il fatto che gli impianti siano collocati sul muro perimetrale del retro dell'edificio. Motivazione anch'essa generica e insufficiente visto che non tiene conto che il muro perimetrale, cui sono congiunte le macchine, delimita il corpo basso dello stabile di via [REDACTED], che è interamente dedicato all'attività commerciale.

Cioè a dire che oltre il muro sono in essere i locali di vendita del supermercato: il muro è dunque posizionato a delimitare l'area ad uso esclusivo e asservita all'attività commerciale e i locali di vendita di proprietà della [REDACTED] (supermercato).

Ciò modifica non poco la prospettiva di valutazione e il concetto di "decoro architettonico" applicato al caso concreto. La presenza di due corpi di fabbricato ben distinti per forma, colore e dimensioni (si vedano le fotografie a pag. 8 della relazione

h

di parte dell' [redacted] impone criteri di valutazione distinti: certamente meno rigorosi per la parte commerciale dell'edificio dove, la presenza di impianti in buono stato di manutenzione, può essere tollerata come una propaggine accettabile di una normale attività commerciale".

Ritiene la Corte fondato il motivo di impugnazione, in quanto effettivamente i condizionatori in questione risultano, come evidenziato dalle foto prodotte dalla parte in primo grado, installati dinanzi al muro perimetrale del distinto corpo di fabbrica del complesso edilizio, destinato ad attività commerciale (si vedano sul punto l'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 2.3.1976, doc. 2 fasc. di primo grado dell'attuale appellante, ove si legge: "...la cooperativa ha costruito un fabbricato ad uso civili abitazioni con un centro commerciale..."; nonché l'atto di vendita a [redacted], con il quale le viene ceduta la "porzione di fabbricato a destinazione commerciale (supermercato), composta da area di vendita ecc."); il che, unitamente alla circostanza che il corpo di fabbrica interessato dalle installazioni si differenzia nettamente da quello destinato a civile abitazione anche per conformazione (trattasi di corpo basso) e colore (si vedano sempre ^{le} foto), ed a quella, viceversa ritenuta irrilevante dal primo giudice con motivazione del tutto insufficiente, per cui i condizionatori insistono su area posta sul retro dell'edificio, non consente di ritenere alterato il decoro della costruzione nel suo complesso, risultando l'insieme di linee e strutture delle due unità caratterizzato in realtà da discontinuità e separazione architettonica; laddove del tutto indifferente appare, ove si abbia riguardo alla sola unità commerciale, la collocazione a ridosso del muro perimetrale di impianti tecnologici, sia pure di notevoli dimensioni, strumentali all'attività e in quanto tali non suscettibili, nel particolare contesto in cui risultano inseriti, di impatto ottico rilevante, né idonei ad introdurre elementi dissonanti rispetto all'insieme armonico e stilistico di riferimento.

Il terzo motivo resta assorbito nell'accoglimento del secondo.

La sentenza viene dunque riformata, con rigetto delle relative domande, nella parte in cui, accertato che gli impianti di climatizzazione antistanti il muro perimetrale

dell'edificio condominiale nei pressi del cancello d'ingresso, visibili dalle fotografie a pag. 9 del documento n. 3 allegato al fascicolo di [REDACTED], sono lesivi del decoro architettonico dell'edificio, ne viene ordinata la rimozione.

Con l'appello incidentale subordinato, che, in quanto condizionato all'accoglimento dell'appello principale, viene qui in esame, gli appellati propongono due motivi di impugnazione e deducono: 1) l'insufficienza e la contraddittorietà della motivazione – con conseguente erronea applicazione dell'art. 112 c.p.c. – in merito al mancato accoglimento della domanda di condanna all'esecuzione degli interventi necessari a ridurre la rumorosità dei carrelli entro i limiti tollerabili; 2) l'insufficienza e contraddittorietà della motivazione in ordine alla ritenuta inapplicabilità dell'art. 907 c.c. Chiedono dunque gli appellanti incidentali condannarsi la parte avversa: a) ad eseguire, a proprie cure e spese, gli interventi necessari per ridurre la rumorosità dei carrelli entro i limiti consentiti; b) alla rimozione dei manufatti collocati in violazione delle distanze di cui all'art. 907 c.c.

L'appello in esame è infondato e va respinto, ritiene la Corte.

Quanto al primo motivo ed all'asserito difetto di motivazione in ordine al rigetto della domanda di condanna di [REDACTED] al *facere* di cui sopra; trattasi di motivo inammissibile per difetto di specificità.

A fronte della decisione del primo giudice, il quale ha ritenuto mai proposta dagli attori, attuali appellanti incidentali, la domanda di condanna della società convenuta ad eseguire le opere necessarie alla eliminazione delle immissioni rumorose, provenienti dalla movimentazione dei carrelli del supermercato nel corso delle operazioni di carico e scarico della merce, essendosi detti attori limitati alla domanda di rimozione dei manufatti rumorosi (così le conclusioni dell'atto di citazione: "...previ gli accertamenti di cui alla narrativa in ordine alla violazione...dell'art. 844 c.c. per immissioni di rumori intollerabili, condannare la [REDACTED]....a rimuovere i manufatti..."), i suddetti appellanti non indicano, se non riportando la narrativa dell'atto di citazione, meramente descrittiva dei fatti, perché la domanda proposta andrebbe, secondo la tesi qui sostenuta,

diversamente interpretata e ritenuta viceversa estesa alla condanna dell'avversaria all'esecuzione di opere.

Si richiama sul punto Cass. n. 4695 del 23/02/2017: *"In tema di giudizio d'appello - che non è un "iudicium novum", ma una "revisio prioris instantiae" - il requisito della specificità dei motivi dettato dall'art. 342 c.p.c., (nel testo, applicabile "ratione temporis", anteriore alle modifiche apportategli dall'art. 54, comma 1, lett. a), del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012), esige che, alle argomentazioni svolte nella sentenza impugnata, vengano contrapposte quelle dell'appellante, volte ad incrinarne il fondamento logico giuridico, ciò risolvendosi in una valutazione del fatto processuale che impone una verifica in concreto, ispirata ad un principio di simmetria e condotta alla luce del raffronto tra la motivazione del provvedimento appellato e la formulazione dell'atto di gravame"*; e si rileva che dagli appellanti si invoca in modo del tutto apodittico una diversa interpretazione della domanda, limitandosi gli stessi ad una mera enunciazione dei principi generali in materia.

Nella presente pronuncia di inammissibilità del gravame, e conseguente conferma della sentenza di rigetto per difetto di domanda, deve ritenersi assorbita ogni altra questione, in questa sede riproposta in punto rumorosità.

Con il secondo motivo di gravame gli appellanti incidentali lamentano l'erroneità della pronuncia impugnata, nella parte in cui il primo giudice ha ritenuto, sulla scorta di una giurisprudenza di legittimità risalente, non applicabile alla tettoia, alla condotta di presa d'aria, alla porta metallica a vetri, al motore per il condizionamento d'aria, installati ovvero mantenuti installati da [REDACTED] nello spazio sottostante al balcone di proprietà [REDACTED] il regime del rispetto delle distanze ex art. 907 c.c., ed ha affermato che nella specie vertesi in tema di veduta non già su fondo altrui bensì su fondo condominiale.

Si legge infatti in sentenza: *"La domanda di rimozione della tettoia, della condotta di presa d'aria, della porta metallica a vetri che dà accesso alla tettoia e del condizionatore, tutti visibili dalla fotografia a pag. 11 del documento n. 3 allegato al*

h

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 [redacted] 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 lesa dalla costruzione 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”.

Sul punto e in senso contrario gli appellanti invocano la giurisprudenza più recente (si veda ad. es. Cass., 955/2013, secondo cui “il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombò fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto”) e chiedono, in riforma dell'impugnata sentenza, la rimozione dei manufatti predetti.

Osserva la Corte che la questione si pone in realtà in relazione alla sola tettoia, come gli stessi appellanti appaiono confermare in memoria di replica, allorché limitano le loro difese a tale manufatto, ed al più alla porta metallica a vetri che alla tettoia dà accesso.

La condotta di presa d'aria ed il condizionatore, di cui pure nell'atto di citazione gli attori lamentavano la presenza in violazione delle distanze di cui all'art. 907 cit., appaiono infatti estranei all'ambito di applicabilità della norma, in quanto, come da foto prodotte in atti dalla società appellante, posizionati al disotto della soletta del balcone aggettante [redacted] con riferimento al quale non impediscono, a causa della minore

profondità, alcuna veduta sullo spazio condominiale sottostante, né in linea perpendicolare né obliqua.

Peraltro l'art. 907 c.c. disciplina la distanza che deve intercorrere tra costruzioni e vedute, come eccepito da [REDACTED] sulla scorta del tenore letterale del primo comma (*"Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905"*); al riguardo si richiama l'interpretazione del termine "fabbricare" data dalla Suprema Corte con sentenza n. 21501/2007: *"In tema di violazione delle norme sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, ai sensi del cit. articolo 907, per costruzione deve intendersi l'opera destinata per la sua funzione a permanere nel tempo, e, tuttavia, il carattere di precarietà della medesima non esclude la sua idoneità a costituire turbativa del possesso della veduta come in precedenza esercitata dal titolare del diritto"*; e si rileva che quantomeno il condizionatore costituisce manufatto facilmente rimovibile, che non può sicuramente essere considerato costruzione ai fini dell'art. 907 c.c.

Tanto induce a ritenere estranei all'ambito di applicabilità della norma i succitati manufatti.

Quanto agli altri, deve del pari ritenersi che gli stessi esulano dal regime in esame.

Anche qui si richiama l'indirizzo della Corte di legittimità: *"Le norme sulle distanze in materia di vedute, in quanto compatibili con la disciplina della comunione, sono applicabili nei rapporti tra le singole proprietà di un edificio condominiale, quand'anche uno dei condomini utilizzi parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 cod. civ. (Cass. Sentenza n. 682 del 28/01/1984); e ancora: "Nell'ambito di un unico immobile condominiale le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione solo in quanto compatibili con la struttura dell'edificio e con le caratteristiche dello stato dei luoghi. Pertanto, qualora esse siano invocate in una controversia tra condomini, spetta al giudice del merito valutare se, nel singolo caso, dette norme debbano essere osservate o meno, in considerazione dell'esigenza di*

contemperare i diversi interessi di più proprietari conviventi in un unico edificio, al fine dell'ordinato svolgimento di tale convivenza, propriu dei rapporti condominiali?" (così Cass. n. 3891/2000); e infine Cass. N. 6546 del 18/03/2010: "Le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima. Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale"; nello stesso senso Cass. 14096 del 03/08/2012.

Osserva quindi la Corte che *nella specie il superamento dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., ovvero l'alterazione del decoro architettonico ed il mancato rispetto della norma ex art. 1120, u.co., c.c. non sono in alcun modo lamentati; laddove, in ossequio ai principi del contemperamento dei reciproci interessi e della prevalenza delle disposizioni in tema di condominio, ritiene il Collegio che deve salvaguardarsi il diritto del condomino [redacted] ed aversi riguardo alla funzione svolta nella specie dalla tettoia, e dell'annessa porta a vetri, di ricovero e di protezione degli addetti, di merci e materiali da vento e pioggia per le operazioni di carico e scarico degli automezzi. Funzione essenziale sia per la normale conduzione dell'attività, che per garantire condizioni accettabili per gli addetti (cfr. comp. concl. [redacted]).*


La predetta, incontestata funzione rende dunque legittima l'installazione dei manufatti in esame, avuto riguardo alla succitata prevalenza delle norme condominiali rispetto a quelle in tema di distanze; tanto induce a respingere il motivo di gravame sul punto, ed a

confermare la sentenza, sia pure con diversa motivazione, di rigetto della domanda di rimozione proposta al riguardo.

Infine, quanto alla domanda dell'appellante principale avverso la società [REDACTED], terza chiamata in primo grado, domanda che dal primo giudice si afferma essere stata rinunciata, e che tuttavia dal giudicante è stata respinta: la richiesta dell'appellante principale di estromissione, a seguito della suddetta rinuncia, della predetta società, in questo grado citata ai soli fini dell'integrazione del contraddittorio, viene dichiarata dalla Corte inammissibile in quanto domanda nuova, formulata dalla parte solo in sede di precisazione delle conclusioni.

L'accoglimento dell'appello principale, la parziale riforma della sentenza di primo grado, con integrale rigetto delle domande attoree, il rigetto altresì dell'appello incidentale, determinano un diverso regime delle spese legali che, secondo il principio della soccombenza, sono liquidate in dispositivo a carico degli appellati ed in favore di [REDACTED] per entrambi i gradi di giudizio.

Nulla viene disposto in relazione alle spese del grado per quel che riguarda l'appellata [REDACTED], attesa la contumacia di questa.

Considerati il rigetto del relativo gravame, nonché l'epoca di introduzione ^{di esso} ~~del presente~~  gravame, la Corte dichiara sussistenti i presupposti ex art. 13, co Iquater, D.P.R. 115/2002 per il pagamento da parte degli appellanti incidentali dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13, co Ibis, cit. D.P.R.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza n. 12653/2012, pronunciata dal Tribunale di Milano in data 15.11.2012, così dispone:

accoglie l'appello principale e per l'effetto, in parziale riforma dell'impugnata sentenza,



rigetta la domanda di rimozione degli impianti di climatizzazione.

Conferma nel resto la succitata sentenza.

Condanna altresì gli appellati/appellanti incidentali, in solido, a rimborsare alla parte appellante principale le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, che liquida, quanto al primo, in € [redacted] per spese [redacted] per compensi, ²¹ quanto al presente grado, in € [redacted] per compensi; il tutto, per ciascun grado, rimborso nei confronti ed; oltre oneri di legge. AR

Dichiara sussistenti i presupposti ex art. 13, co 1quater, D.P.R. 115/2002 per il pagamento da parte degli appellanti incidentali dell'ulteriore contributo unificato di cui all'art. 13, co 1bis, cit. D.P.R.

Così deciso nella camera di consiglio del 30 maggio 2016.

Il Giudice Relatore

dott. Angela Rosaria Bernardini



Il Presidente

dott. Domenico Piombo



CORTE DI CASSAZIONE
Sezione I
Rite per [redacted]
OGGI 10 MAG. 2017

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA



IL CANCELLIERE C1

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dott.ssa Eva PANELLA

