

Per sito



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE

nella persona del Giudice Unico, dott. Manuela Andretta, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 29168 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2009, promossa con atto di citazione notificato in data 9 aprile 2009 a mezzo dell'ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche presso la Corte d'Appello di Milano

da

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),
elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso lo studio dell'avv.
[REDACTED], che lo rappresenta e difende giusta delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE PRINCIPALE - CONVENUTO IN RICONVENZIONALE DA

[REDACTED]

Contro

██████████ VIA ██████████, N. ██████████ (P.
I.V.A.: ██████████), in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente
domiciliato in Milano, via ██████████, presso lo studio degli avvocati
Vito ██████████ ██████████, che lo rappresentano e difendono
giusta delega a margine della comparsa di risposta

CONVENUTO

e

██████████ ██████████ (C.F.: ██████████),
elettivamente domiciliato in Milano, via ██████████, presso lo studio
degli avvocati ██████████ e ██████████, che lo rappresentano e
difendono giusta delega a margine della comparsa di risposta

CONVENUTO – ATTORE IN RICONVENZIONALE

**OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera
assembleare – spese condominiali**

CONCLUSIONI: all'udienza del 19 settembre 2013 le parti hanno precisato le
conclusioni come da fogli di seguito allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il 9 aprile 2009 [redacted] convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di via [redacted] in Milano e [redacted], allegando: a) di essere proprietario di un appartamento sito al quinto piano dello stabile condominiale di via [redacted] in Milano, confinante con il Condominio di [redacted]; b) che fu convenuto in giudizio – a seguito di ricorso ex artt. 1170 c.c. e 703 c.p.c. – dal Condominio di via [redacted] in Milano e da [redacted], i quali dedussero l'illegittimità dell'avanzamento di circa m 1,30 di una ringhiera già collocata sulla terrazza di proprietà di [redacted], con conseguente possibilità per quest'ultimo di "inspicere" e di "prospicere" sul cortile del Condominio di via [redacted] in Milano (possibilità in precedenza preclusa della presenza di una grata metallica); c) di aver eccepito, costituendosi nel procedimento possessorio, che il Condominio di [redacted] in Milano fu costruito nel 1925, prima del Condominio di via [redacted] e che, fin dall'origine, la terrazza in questione fu munita di ringhiera affacciante su cortile dell'attuale civico n. 20; d) che il procedimento possessorio fu definito con ordinanza di accoglimento del ricorso (confermata in sede di reclamo), la quale ordinò [redacted] "il ripristino della situazione di fatto anteriore all'accertata molestia mediante rimozione della ringhiera installata a filo del terrazzo sito in Milano, via [redacted]"; e) che la questione relativa all'accertamento della preesistenza della ringhiera affacciante sul Condominio di via [redacted] in Milano e della inesistenza della grata antistante la ringhiera in epoca anteriore al 1996 aveva rilievo decisivo in sede petitoria; f) che [redacted] aveva, pertanto, diritto a riposizionare la ringhiera come per il passato.

Sulla base di tali premesse [redacted] chiese l'accertamento del proprio diritto di rimuovere la rete metallica appoggiata alla ringhiera in posizione arretrata rispetto al cortile del Condominio di via [redacted] in Milano e di spostare la ringhiera fino all'estremità del balcone, in modo da consentire l'affaccio sul detto cortile; l'attore chiese altresì la condanna dei convenuti al risarcimento di tutti i danni subiti, ivi compreso il c.d. "danno figurativo" per il mancato parziale utilizzo della terrazza, nella misura "risultanda in corso di causa e di giustizia oltre agli interessi e alla rivalutazione monetaria".

Tempestivamente costituitisi a mezzo dei medesimi procuratori con un'unica comparsa depositata in Cancelleria il 2 luglio 2009, i convenuti contestarono il fondamento delle domande dell'attore, chiedendone il rigetto.

██████████ lamentò, altresì, l'intervenuta disdetta del contratto di locazione da parte del proprio conduttore a causa dello spostamento della ringhiera da parte di ██████████ e propose, pertanto, domanda riconvenzionale di risarcimento del danno da mancata locazione.

L'attività istruttoria si esaurì nell'acquisizione dei documenti rispettivamente depositati dalle parti e nell'assunzione di quattro testimoni.

La causa è stata quindi posta in decisione sulle conclusioni in epigrafe trascritte all'udienza del 19 settembre 2013.

Le parti hanno depositato comparse conclusionali e memorie di replica entro i termini (sessanta giorni e, successivamente, venti giorni) allo scopo assegnati, ai sensi degli artt. 190 e 281-*quinquies* c.p.c., con ordinanza emessa in detta udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) I fatti allegati dall'attore risultano provati alla stregua delle prove testimoniali e delle prove documentali acquisite nel processo, dalle quali risulta che la terrazza di proprietà di ██████████ è sempre stata munita di un parapetto, alto circa un metro, prospiciente sul Condominio di via ██████████ in Milano, edificato in epoca successiva rispetto allo stabile condominiale confinante, ove è situato l'appartamento di proprietà di ██████████, che la grata metallica che impediva l'accesso al parapetto era stata collocata solamente nel 1996 da ██████████, precedente proprietario dell'appartamento di attuale proprietà di ██████████, che ██████████ si era limitato a ripristinare lo stato originario dei luoghi, antecedente al 1996 e, quindi, a collocare una ringhiera a filo della facciata ove un tempo vi era un parapetto.

In particolare, i testi di parte attrice (██████████ e ██████████) hanno confermato la preesistenza della ringhiera affacciante sul Condominio di via ██████████ in Milano e la inesistenza della grata antistante la ringhiera in epoca anteriore al 1996; i testi hanno anche confermato che la grata era stata collocata in quella posizione poiché la preesistente ringhiera, posta all'estremità del balcone, era crollata, sicché l'allora proprietario ██████████

aveva ritenuto opportuno rendere inaccessibile la parte terminale della terrazza, sia per ragioni di sicurezza, sia per evitare possibili intrusioni di ladri; i medesimi testi hanno, infine, confermato che nel 2005 aveva collocato la ringhiera nella stessa posizione in cui si trovava il parapetto crollato nel 1996 (cfr. verbale di udienza del 14 ottobre 2010).

Le deposizioni dei testi di parte attrice devono ritenersi attendibili, in ragione della loro puntualità e analiticità, nonché della circostanza che tali testi hanno dimostrato un'accurata conoscenza dei luoghi. abita l'appartamento posto al quarto piano del Condominio di via dal 1985 e dalla metà degli anni quaranta e sino al 1952 ella aveva abitato con la sua famiglia in via, in un immobile situato dall'altro lato della strada rispetto al civico n. 22 e in quel periodo accompagnava la madre presso le amiche che abitavano al civico n. 22; la teste aveva frequentato l'appartamento di in virtù dei rapporti di amicizia con quest'ultimo e ha dichiarato di essersi recata diverse volte anche in casa di. è un coerede di e dante causa di, al quale ha venduto l'immobile per cui è causa; il teste ha dichiarato di conoscere i luoghi poiché frequentava la casa dello zio.

Deve escludersi l'eccezione di incapacità a testimoniare del teste, poiché, come già ritenuto dal giudice istruttore nell'ordinanza pronunciata all'udienza del 14 ottobre 2010, *"non sussiste un interesse concreto ed attuale ad intervenire nel presente giudizio in relazione alle domande processuali svolte"*; tale decisione si fonda su un consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui *"l'interesse che dà luogo ad incapacità a testimoniare, a norma dell'art. 246 c.p.c., è l'interesse giuridico, personale, concreto, che legittima l'azione o l'intervento in giudizio"* (cfr., per tutte, Cass. n. 2075 del 2013).

L'efficacia probatoria delle richiamate dichiarazioni dei testimoni di parte attrice non è scalfita dalle apparenti contrarie deposizioni dei testi di parte convenuta, poiché queste ultime risultano assai vaghe e generiche. Si aggiunga, inoltre, che il teste è figlio del convenuto e che egli aveva appena nove anni quando, nel 1996, allora proprietario dell'appartamento nell'attuale proprietà di, aveva collocato la grata

metallica, sì che non è da escludere che egli possa aver confuso il terrazzo di [redacted] con quello adiacente, sul quale era stata collocata una grata, come precisato dal teste [redacted]. La stessa considerazione vale per il teste [redacted] il quale ha, peraltro, precisato di essersi recato a far visita all'amico [redacted] "quasi sempre di sera" e che "la terrazza del sig. [redacted] si vedeva dalla camera da letto del mio amico; io prevalentemente stavo nella cucina"; il teste ha inoltre frequentato l'amico [redacted] solo tra il 2005 e il 2007, come dallo stesso dichiarato (cfr. verbale di udienza del 14 ottobre 2010).

Dalla visura storica agli atti si evince che il Condominio di via [redacted] in Milano, in cui si trova la terrazza di proprietà di [redacted], è stato edificato prima del Condominio di via [redacted] (cfr. certificati di abitabilità: doc. n. 5, fascicolo [redacted]).

Sin dalla loro costruzione i terrazzi dello stabile di via [redacted] sono sempre stati muniti di ringhiere affaccianti sull'attuale cortile del Condominio di via [redacted] in Milano, come risulta dalle dichiarazioni dei testi [redacted] e [redacted] e come si evince anche dalla relazione asseverata dell'architetto [redacted], in data 16 maggio 2007, allegata alla D.I.A. in sanatoria del 17 maggio 2007 (doc. n. 7, fascicolo [redacted]), in cui si attesta che la ringhiera posizionata dall'[redacted] è conforme alle altre ringhiere del Condominio.

Alla luce di quanto precedentemente rilevato non può, dunque, condividersi l'affermazione di parte convenuta, secondo cui "proprio nel punto di rimozione della rete/griglia metallica è da ritenersi il vero ed unico limite al diritto in capo al signor [redacted] di poter esercitare la veduta e/o l'affaccio nei confronti del Condominio di Via [redacted] e del signor [redacted]" (p. 25 della comparsa conclusionale). Si consideri, del resto, che se, effettivamente, la grata fosse sempre esistita, sin dall'origine, non si giustificerebbe la pavimentazione dell'ulteriore porzione di terrazza, la cui fruibilità era impedita dalla presenza della grata. Tra l'altro, dalle fotografie allegate alla relazione redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato nel procedimento possessorio si evince che il terrazzo di [redacted] e quello adiacente non costituiscono due porzioni di un unico terrazzo, ma sono due terrazzi distinti, tanto che la terrazza di [redacted] si trova ad un livello superiore (cfr. doc. n. 8, fascicolo [redacted]).

In conclusione, deve ritenersi accertato che il terrazzo per cui è causa è stato edificato con la ringhiera (o, per essere precisi, con un parapetto) posto a filo della facciata della terrazza medesima e che solo nel 1996, dopo il crollo del parapetto, l'allora proprietario [redacted] ha collocato la grata in posizione arretrata, sia per scongiurare ulteriori pericoli di crollo, sia per evitare intrusioni di ladri.

Nessuna rilevanza presentano nella presente causa gli accertamenti contenuti nella relazione redatta dal consulente d'ufficio nominato nel procedimento possessorio, poiché quegli accertamenti hanno riguardato solo le opere edilizie eseguite da [redacted] nel 2005, mentre non hanno riguardato l'epoca in cui la grata è stata collocata. Il consulente d'ufficio ha accertato soltanto che sul terrazzo era presente una grata successivamente rimossa, ma non ha accertato se tale grata fosse presente fin dall'epoca di edificazione dello stabile condominiale o se fosse stata collocata in epoca successiva. E' dunque una mera illazione – priva di qualsiasi fondamento - l'affermazione dei convenuti secondo cui la consulenza d'ufficio esperita in sede possessoria avrebbe accertato "*come in origine il terrazzo di proprietà dell'[redacted] fosse stato costruito in modo tale da non offrire alcuna veduta sulla proprietà del civico 20*" (p. 12 della comparsa conclusionale).

In base al principio della prevenzione (cfr., per tutte, Cass. n. 3638 del 2007), la preesistenza del Condominio di via [redacted] in Milano rispetto al Condominio di via [redacted] comporta il diritto di [redacted] e dei suoi danti causa di disporre liberamente della propria proprietà senza alcun vincolo di servitù a favore dell'immobile costruito successivamente.

In definitiva deve riconoscersi il diritto di [redacted] di rimuovere la rete metallica – collocata in corrispondenza della preesistente grata, in esecuzione dell'ordinanza del Tribunale di Milano in data 6 ottobre 2007, a seguito del ricorso possessorio degli odierni convenuti – e di spostare la ringhiera sino all'estremità del balcone, in modo da consentire l'affaccio sul cortile del Condominio di via [redacted] in Milano.

Quanto alla domanda di risarcimento dei danni proposta da [redacted], va rilevato che non sussiste prova dell'elemento soggettivo di cui all'art. 2043 c.c., tanto più che la rimozione della ringhiera da parte di [redacted] è avvenuta in

esecuzione di provvedimento adottato dall'autorità giudiziaria per la tutela del possesso dei convenuti.

Si aggiunga, poi, che i costi da sostenere per il ripristino della ringhiera originaria e le spese sostenute per ottemperare all'ordinanza resa nel giudizio possessorio sono sforniti di prova, che la parte attrice avrebbe potuto offrire, essendo nella sua disponibilità.

La domanda risarcitoria proposta da [redacted] deve, dunque, rigettarsi.

2) La domanda riconvenzionale di risarcimento del danno proposta da [redacted] non merita accoglimento, poiché [redacted] si è limitato ad esercitare il suo legittimo diritto di ripristinare lo stato originario della terrazza, sì che deve escludersi l'esistenza di un illecito ai sensi dell'art. 2043 c.c.

3) In ordine alla regolamentazione delle spese processuali, il rigetto della domanda risarcitoria di [redacted] giustifica la compensazione di un terzo delle spese processuali rispettivamente anticipate dalle parti; i convenuti, soccombenti, devono essere condannati a rimborsare, in solido tra loro (art. 97 c.p.c.), a [redacted] i residui due terzi delle spese processuali da quest'ultimo anticipate, liquidate in dispositivo come da nota spese allegata (art. 91 c.p.c.).

P.Q.M.

1) accerta e dichiara il diritto di [redacted] di rimuovere la rete metallica - collocata in corrispondenza della preesistente grata, in esecuzione dell'ordinanza del Tribunale di Milano in data 6 ottobre 2007, a seguito del ricorso possessorio degli odierni convenuti - e di spostare la ringhiera sino all'estremità del balcone, in modo da consentire l'affaccio sul cortile del Condominio di via [redacted] in Milano;

2) rigetta la domanda di risarcimento dei danni proposta da [redacted] nei confronti di [redacted] [redacted] in Milano e di [redacted], così come precisata all'udienza del 19 settembre 2013;

3) rigetta la domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni proposta da [redacted] nei confronti di [redacted], così come precisata all'udienza del 19 settembre 2013;

4) previa compensazione di un terzo delle spese processuali rispettivamente anticipate dalle parti, condanna Condominio di via [redacted] in

██████████ a rimborsare, in solido tra loro, a ██████████
██████████ i residui due terzi delle spese processuali da quest'ultimo
anticipate, liquidate, in tale misura, in complessivi euro ██████████ di cui euro
██████████ a titolo di compensi ed euro ██████████ per spese, oltre I.V.A. e C.P.A.
come per legge.

Così deciso in Milano, dalla IV Sezione del Tribunale civile, li 11 febbraio 2014

Il giudice estensore

Manuela Andretta

Manuela Andretta

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE IV CIVILE
OGGI
PUBBLICATA
11 MAR 2014
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
d.ress. Palizia BORRELLI