



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 2285/2009 R.G. promossa da:

**[REDACTED]**, con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliata in VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO, presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

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

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

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

**[REDACTED]** (C.F. SLLNDW66P30F205R), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO, elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

ATTORI

contro

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, **[REDACTED]** e dell'avv. **[REDACTED]** (**[REDACTED]**) **[REDACTED]**,

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

## CONVENUTO

**CONCLUSIONI:** le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale di udienza di precisazione delle conclusioni, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ hanno convenuto in giudizio ██████████ per ottenere la condanna dello stesso al pagamento pro quota dell'indennità di sopraelevazione ex art. 1127 c.c., oltre interessi e rivalutazione monetaria, con vittoria di spese di lite, da distrarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Il convenuto, costituitosi in giudizio, ha chiesto in via principale il rigetto della domanda non risultando provata la fondatezza e la titolarità dei diritti azionati.

In subordine ha chiesto, previo accertamento che il convenuto ██████████ nel giugno del 2002, pur senza riconoscimento alcuno e prima di dare corso all'intervento edilizio per cui è causa, aveva offerto ai condomini dello stabile di Via ██████████ ██████████ la somma di € ██████████ a soddisfazione di qualsivoglia pretesa inerente l'indennità ex art. 1127 c.c. mediante consegna di assegno bancario di pari importo a mani dell'amministrazione condominiale e che gli aventi diritto non avevano inteso accettare l'offerta, accertato che l'indennità di sopraelevazione eventualmente dovuta è pari ad € ██████████ o a quella maggiore o minore che risulterà accertata in corso di causa, da stimarsi con riferimento ai valori correnti nel 2002, dichiararsi il convenuto tenuto a corrispondere agli attori la somma così come accertata, nulla liquidando a titolo di interessi stante l'offerta ritualmente formulata nell'anno 2002 e non accettata.

Disposta ed espletata c.t.u. relativa allo stato dei luoghi, assunte le prove orali richieste dalle parti, all'esito - previa integrazione della consulenza in risposta ai chiarimenti richiesti - le parti hanno precisato le conclusioni come da fogli allegati al verbale di udienza di precisazione delle conclusioni.

La domanda degli attori è fondata.

L'intervento in esame è consistito nel recupero a fini abitativi del piano sottotetto in conformità alla legge regionale n. 15/1996 - come evidenziato dal consulente d'ufficio - con le modalità dettagliatamente descritte alle pagg. 4 e 5 dell'elaborato.

Il c.t.u. ha concluso nel senso della realizzazione di una vera e propria "sopraelevazione" con formazione di quattro distinte unità immobiliari, posto che risulta modificata in senso incrementativo l'altezza delle murature perimetrali d'imposta delle falde, nonché la s.l.p. abitabile.

L'intervento deve essere valutato alla stregua dell'orientamento di cui alla nota decisione n. 16794/07 resa dalle SS.UU. in data 30.7.07, secondo cui "*...l'obbligo di corrispondere un'indennità agli altri condomini non è da riferirsi all'avvenuto utilizzo della colonna d'aria sovrastante l'edificio condominiale intesa come di pertinenza della collettività, bensì come misura compensativa della riduzione del valore delle quote di pertinenza degli altri condomini sulla comproprietà del suolo comune conseguente alla sopraelevazione realizzata e dall'acquisto della proprietà relativa...*" precisandosi che "*...la fattispecie va ravvisata in ogni ipotesi d'incremento della superficie e volumetria indipendentemente dal fatto che esso dipenda o meno dall'innalzamento dell'altezza del fabbricato ...*".

Il contenuto della decisione citata rende prive di valenza le contestazioni formulate dal convenuto sia riguardo alla mancata prova della titolarità del diritto in capo agli attori, sia riguardo all'indennizzabilità delle opere eseguite.

Deve, infatti, osservarsi, quanto al primo aspetto, che gli attori hanno fornito prova di essere proprietari di unità immobiliari all'interno dello stabile per cui è causa (cfr. docc. 10-13), il quale deve essere qualificato quale unico corpo di fabbrica indivisibile costituente un unico condominio (cfr. docc. 1 e 2) - né rileva la prova - per la dimostrazione della titolarità del diritto azionato - che le unità immobiliari di loro proprietà siano situate sulla colonna d'aria sottostante al sottotetto oggetto di ristrutturazione, posto che, come evidenziato dalla decisione citata, la ratio sottesa all'obbligo di corresponsione dell'indennità "*non è da riferirsi all'avvenuto utilizzo della colonna d'aria sovrastante l'edificio condominiale intesa come di pertinenza della collettività, bensì come misura compensativa della riduzione del valore delle quote di pertinenza degli altri condomini sulla comproprietà del suolo comune conseguente alla sopraelevazione realizzata e dall'acquisto della proprietà relativa...*".

Quanto al secondo aspetto, l'allegata mancata realizzazione di alcun piano soprastante non osta certo alla sussumibilità della fattispecie nel novero delle attività incrementative di superfici o volumetria.

Quanto all'entità dell'indennità, preso atto delle censure svolte dal c.t. degli attori, si ritiene che le conclusioni rassegnate dal c.t.u. siano pienamente condivisibili tenuto conto delle puntuali ed esauritive risposte fornite e di quanto evidenziato circa l'adozione dei criteri di computo relativi sia al calcolo della volumetria che del coefficiente utilizzato quale valore medio.

Non risultano condivisibili le censure svolte dal c.t. degli attori riguardo alla determinazione degli oneri finanziari nella misura del 3% annuo, nonché riguardo al criterio adottato per la determinazione dell'importo della quota da detrarre spettante a chi ha eseguito la sopraelevazione.

Occorre, infatti, rilevare che il consulente (cfr. pag. 16 e 17 e integrazione alla c.t.u.) ha chiarito di aver operato - ai fini del calcolo della percentuale spettante a chi ha eseguito la sopraelevazione - sulla scorta dei criteri menzionati nella sentenza n. 12292/2003 della Suprema Corte, prendendo come parametro l'incidenza proporzionale - in termini di superficie - del bene oggetto di sopraelevazione, pari al 10% del totale.

L'indennità dovuta è stata, dunque, quantificata in relazione a parametri corretti, è funzionale alle circostanze accertate né si pone in contrasto con l'orientamento di legittimità citato in precedenza; il c.t.u. ha chiarito di avere utilizzato una formula matematica presa in esame anche dai consulenti di parte, dando ampi riscontri circa i valori utilizzati alla stregua dei prontuari in vigore.

Dai calcoli effettuati dal c.t.u., l'ammontare complessivo dell'indennità spettante ai condomini del Condominio è stato quantificato in € [REDACTED], mentre la quota di spettanza degli odierni attori in € [REDACTED] così da suddividersi, in proporzione delle rispettive quote millesimali ricavate dalla tabella allegata al consuntivo delle spese condominiali 31.12.2001 fornita dal c.t. degli attori,:

- € [REDACTED] per [REDACTED]
- € [REDACTED] per [REDACTED]

- € [redacted] per [redacted]
- € [redacted] per [redacted]
- € [redacted] per [redacted]

Trattandosi di debito di valore, detta somma deve essere annualmente rivalutata dal 2003 ad oggi.

Su tale somma - via via rivalutata - competono gli interessi di legge dalla domanda al saldo effettivo.

Non può, infatti, riconoscersi valenza - ai fini del riconoscimento della mora credendi ex art. 1206 c.c. in capo agli attori e, dunque, dell'esclusione dell'obbligazione avente ad oggetto gli interessi in capo al convenuto - l'offerta formulata nel giugno 2002 dall'[redacted] il quale consegnava a mani dell'amministratore assegno intestato al Condominio pari ad € [redacted] a soddisfazione di qualsivoglia pretesa inerente l'indennità di sopraelevazione, assegno che veniva poi restituito dall'amministratore per mancato raggiungimento di un accordo sulla quantificazione della predetta indennità.

Deve, infatti, rilevarsi:

- che il diritto all'indennità di sopraelevazione è diritto di credito spettante ai proprietari dei piani sottostanti al tempo della sopraelevazione e non al Condominio;
- che l'offerta reale ex art. 1208 c.c., per essere valida, deve comprendere la totalità della prestazione dovuta, essendo inidonea l'offerta di una minor somma, che non sia conseguenza della illiquidità del preteso credito, ma frutto di una sua diversa determinazione da parte del debitore (Cfr. Cass. n. 4996/1996);
- che per stessa ammissione del convenuto, l'offerta era stata formulata pur senza riconoscimento alcuno ed a soddisfazione di qualsivoglia pretesa inerente l'indennità ex art. 1127 c.c. e, dunque, a mero titolo transattivo;
- che, dunque, tale offerta non poteva determinare alcun obbligo di accettazione in capo ai condomini i quali, per tale ragione, non possono dirsi incorsi in alcuna mora.

Quanto alle spese, si ritiene opportuno compensare integralmente quelle relative alla c.t.u. - come già liquidate in precedenza - avendo detto accertamento giovato a tutte le parti in causa.

Riguardo alle spese di lite, esse vanno poste a carico del convenuto, secondo il principio di soccombenza.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice Dott.ssa Arianna Chiarentin definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) accoglie la domanda e, per l'effetto, condanna [redacted] a versare agli odierni attori a titolo di indennità ex art. 1127 c.c. l'importo di € [redacted], così da suddividersi: € [redacted] per [redacted], € [redacted] per [redacted], € [redacted] per [redacted], € [redacted] per [redacted] ed € [redacted] per [redacted], oltre interessi, da computarsi sui predetti importi annualmente rivalutati dal 2003 ad oggi, da calcolarsi al tasso legale dalla domanda al saldo effettivo;
- 2) compensa interamente tra le parti le spese di c.t.u. nella misura liquidata;
- 3) condanna il convenuto a rifondere agli attori le spese di lite, da liquidarsi in € [redacted] per spese ed € [redacted] per compensi; I.V.A. e C.P.A. come per legge; spese da distrarsi a favore del procuratore, dichiaratosi antistatario.

Milano 27 marzo 2014

Il Giudice  
Dott. Arianna Chiarentin