n. 28661/2013 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 11 aprile 2013

DA

Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano in persona dell'amministratore pro tempore (c.f.: 80242960153), rappresentato e difeso dall'avv. Andrea Carboni giusta procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via della Spiga n. 30

- ATTORE -

CONTRO

s.r.l. Onyx in persona del legale rappresentante pro tempore (c.f.: 05952240157), elettivamente domiciliata in Milano, Via Cosimo Del Fante n. 2, presso lo studio dell'avv. Massimiliano Antoniucci che la rappresenta e difende giusta procura in atti

- CONVENUTA -

Oggetto: uso delle parti comuni ex art. 1102 c.c. e violazione del decoro architettonico

Conclusioni: come da fogli allegati al verbale di causa

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La s.r.l. Onyx, proprietaria di un appartamento sito al piano rialzato dell'edificio sito in Milano, Via Raffaello Sanzio n. 36, ha eseguito sulle facciate condominiali dieci fori circolari di areazione con griglie di colore bianco del diametro di circa 20–25 centimetri ciascuno, a coppie di due, al fine di dotare il predetto appartamento dell'impianto interno di condizionamento: tali coppie di fori, ubicate nelle immediate vicinanze delle finestre della facciata, sono state collocate quattro sulla facciata lato via Raffaello Sanzio, due sulla facciata lato Via Faruffini e quattro sulla facciata interna dello stabile che dà sul cortile comune a seguito di perforazione delle lastre di marmo di travertino che coprono le facciate del Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano ove i predetti fori sono stati ubicati.

Il Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano ha diffidato la s.r.l. Onyx chiedendo la rimozione dei fori circolari di areazione e il ripristino dell'originario stato delle facciate condominiali asserendo non soltanto la contrarietà dell'intervento a quanto previsto dall'art. 11 del regolamento condominiale di natura contrattuale che espressamente ha previsto che non possa essere intrapresa dai singoli proprietari nessuna opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato (per reperire il regolamento si veda il doc. n. 8 fascicolo Condominio attore) ma paventando anche la sussistenza della lesione del decoro architettonico dello stabile che, a suo dire, è stata cagionata dalla posa sulle facciate comuni di coppie di fori con griglie bianche visibili dall'esterno che hanno alterato le linee armoniche dell'edificio.

Ottenuta risposta negativa da parte della s.r.l. Onyx, il Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano ha azionato il presente giudizio chiedendo la condanna della condomina s.r.l. Onyx sia al ripristino dello *status quo ante* mediante la rimozione di tutti i fori circolari di areazione realizzati sulle facciate sia al risarcimento del danno patrimoniale quantificato in un ammontare non inferiore a Euro 50.000,00.

Si è costituita in giudizio la convenuta s.r.l. Onyx contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed instando per il rigetto delle domande del Condominio di Via

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f

Raffaello Sanzio n. 36 in Milano: in via preliminare la convenuta s.r.l. Onyx ha eccepito l'incompetenza del Tribunale a favore della competenza per materia del Giudice di Pace considerato che la controversia *ex adverso* azionata aveva ad oggetto una causa relativa alle modalità d'uso dei servizi condominiali.

Instaurato il contraddittorio tra le parti di causa, è stata espletata c.t.u. volta all'accertamento della natura dei lavori espletati dalla s.r.l. Onyx sulle facciate del Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano e dell'asserito contrasto dei predetti lavori con il decoro architettonico dello stabile: senza assunzione di prove orali la causa è poi giunta al naturale epilogo con il deposito delle comparse conclusionali e le memorie di replica.

Questi i fatti di causa, il Tribunale ritiene che le domande azionate dal Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano avverso la s.r.l. Onyx siano fondate nei limiti e per i motivi di seguito indicati.

Da disattendere si palesa l'eccezione di incompetenza per materia del Tribunale di Milano a favore del Giudice di Pace fatta valere dalla difesa della convenuta s.r.l. Onyx: lungi dal vertere la presente controversia in materia di cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case rientranti nella competenza esclusiva *ratione materiae* del Giudice di Pace ai sensi dell'art. 7, terzo comma, n. 2 c.p.c., il Tribunale rileva come nel nell'odierno giudizio si discuta della compatibilità o meno degli interventi realizzati dalla condomina odierna convenuta s.r.l. Onyx sulle facciate dello stabile di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano con le disposizioni del regolamento condominiale nonché dell'asserito contrasto dei lavori da quest'ultima posti in essere sulle facciate con il decoro architettonico, inteso quest'ultimo quale bene comune ex art. 1117 c.c., materie che pacificamente rientrano nella competenza del Tribunale adito; corroborano questa soluzione gli arresti giurisprudenziali citati dalla difesa di parte attrice che attribuiscono inequivocabilmente alla competenza del Tribunale le controversie vertenti sull'esistenza stessa dei diritto di un condomino all'uso del bene o del servizio condominiale e sul potere dell'assemblea di consentirlo (Cass. n. 10519 del

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f

23.10.1994, n. 4030 del 25.02.2005, n. 8941 del 19.04.2011), proprio come nel caso al vaglio del presente giudizio.

Nel merito questo Giudice reputa che, all'esito delle risultanze della c.t.u. espletata in corso di causa a firma arch. Damiano Giuseppe Vaticano, la posa dei dieci fori di areazione con griglie bianche realizzata dalla convenuta s.r.l. Onyx sulle facciate dello stabile di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano non soltanto sia risultata in contrasto con l'art. 11 del regolamento condominiale che ha espressamente vietato qualsivoglia opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato, ma che la predetta posa abbia anche leso il decoro architettonico dell'edificio avendo compromesso le linee e le strutture ornamentali che caratterizzano lo stabile nel suo insieme.

Per capire in che cosa sia consistito l'intervento posto in essere dalla s.r.l. Onyx sulle facciate dello stabile al fine di dotare l'immobile di proprietà dell'impianto di condizionamento e di ivi collocare cinque condizionatori, basta vedere le pagine da numero 16 a numero 23 dell'elaborato peritale a firma arch. Damiano Giuseppe Vaticano e le fotografie ivi raffigurate: la s.r.l. Onyx ha eseguito sulle facciate condominiali ben dieci fori circolari di areazione con griglie di colore bianco a coppie di due ubicate ad altezza diseguale in prossimità delle finestre di cui quattro sulla facciata lato via Raffaello Sanzio, due sulla facciata lato Via Faruffini e quattro sulla facciata interna dello stabile che dà sul cortile comune, avendo bucato svariate lastre di travertino sulle quali tali fori sono stati realizzati.

Non occorre avere grandi cognizioni in materia né conoscenze specifiche per capire che l'intervento posto in essere dalla s.r.l. Onyx consistito nell'avere "abbellito" le facciate dello stabile di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano con i dieci fori oggetto di lite abbia irrimediabilmente compromesso il decoro architettonico dello stabile inteso quale insieme delle linee e delle strutture ornamentali che rappresentano la nota dominante dello stabile e che imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata armonia fisionomica: concorrono a tale convincimento

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f

poi le risultanze della c.t.u. espletata in corso di causa – risultanze che questo Giudice fa proprie in quanto ben motivate e immuni da vizi logico-motivazionali – che dopo un minuzioso accertamento dello stato dei luoghi e un'accurata analisi dell'incidenza dei lavori sull'armonia delle facciate comuni hanno concluso nel senso di ritenere lesive del decoro architettonico dello stabile la posa dei dieci fori sule facciate in quanto l'intervento realizzato dalla s.r.l. Onyx "*non ha tenuto conto delle peculiarità che caratterizzano i fronti sotto un profilo materico, nello specifico non avendo valutato preventivamente le caratteristiche di modularità geometriche del paramento di facciata costituito in lastre in travertino*" avendo "*alterato il decoro della parte basamentale del rivestimento lapideo per la quale si sarebbe dovuto prestare una particolare attenzione*".

Tale conclusione non può essere messa in discussione dal fatto che il perito dell'ufficio abbia accertato, su espressa richiesta della difesa della parte convenuta che ha reso necessario a tal uopo il deposito di una memoria integrativa alla c.t.u., che lo stabile di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano sia stato interessato nel corso del tempo da tutta una serie di interventi poco coordinati tra di loro e che certamente non hanno contribuito a rendere omogenea l'armonia della facciata, quali ad esempio la collocazione di caldaie all'esterno all'ultimo piano e di varie tubazioni in PVC e canaline sia verticali che orizzontali fissate alle facciate sua almeno tre sfondati dei balconi, la posa di veneziane tra di loro disomogenee, l'esistenza di alcune lampade e di interruttori in facciata, la presenza di griglie di sicurezze a presidio di alcune finestre del piano rialzato oltre che di altre griglie di areazione serventi locali adibiti a cucina disallineate e disomogenee tra di loro, la erezione di tettoie del tutto in distonia con le linee geometriche delle facciate (per un elenco dettagliato di tali interventi disomogenei posti in essere sulle facciate dello stabile si vedano le pagine da numero 3 a numero 14 della memoria integrativa alla c.t.u.), e ciò per il semplice fatto che, come sostenuto dalla giurisprudenza prevalente in materia, la contrarietà di un certo intervento con il decoro architettonico dell'edificio che tale intervento subisca – come nel caso al vaglio del presente giudizio - non viene meno

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f

per il fatto che il decoro architettonico sia già stato gravemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile o dal fatto che lo stabile interessato non abbia un particolare pregio artistico né presenti pregnanti linee architettoniche, bastando a tal uopo che l'intervento denunciato si rifletta negativamente sull'aspetto armonico dell'edificio, come nel caso dei fori realizzati dalla convenuta s.r.l. Onyx oggetto di causa (Cass. n. 14455 del 19.06.2009).

Se poi si aggiunge il palese contrasto dei lavori posti in essere dalla convenuta s.r.l. Onyx con l'art. con l'art. 11 del regolamento condominiale che ha espressamente vietato qualsivoglia opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato, consegue che devesi pronunciare la condanna di quest'ultima al ripristino dell'originario stato delle facciate condominiali mediante la rimozione di tutti i fori circolari di areazione realizzati sulle facciate e l'applicazione di nuove lastre di marmo di travertino dello stesso tipo e qualità di quelle perforate: contrariamente a quanto sostenuto dal c.t.u. a pagina 26 dell'elaborato peritale, la domanda di condanna al ripristino azionata dal Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano deve essere accolta anche con riferimento ai fori praticati dalla convenuta s.r.l. Onyx sulla facciata interna antistante il cortile comune considerato che l'alterazione del decoro architettonico si palesa nella sua cristallina evidenza anche per tale facciata nonostante il fatto che, secondo quanto asserito dal c.t.u., la parte basamentale di essa risulti materialmente differente e meno pregiata rispetto a quella delle altre facciate e che vi sia meno visibilità all'esterno delle coppie di fori ivi praticati.

L'accoglimento della domanda di ripristino dello *status quo ante* e della conseguente reintegra in forma specifica a carico della convenuta s.r.l. Onyx è, ad avviso di questo Giudice, in grado di ristorare completamente il danno subito dal Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano che ha visto leso il proprio decoro architettonico dalla posa sulle facciate comuni dei fori per cui è lite: ciò comporta il rigetto della ulteriore domanda di condanna della convenuta s.r.l. Onyx al risarcimento del danno patrimoniale azionata dal Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano, danno quantificato in

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f

un ammontare non inferiore a Euro 50.000,00, per il fatto che tale ulteriore danno non risulta essere stato provato quale autonoma e specifica voce da risarcire.

Quanto alle opere di ripristino che devono essere effettuate a cura della parte convenuta s.r.l. Onyx, esse sono da individuare negli interventi indicati alle pagine 29 e 30 dell'elaborato peritale a firma arch. Damiano Giuseppe Vaticano, fermo comunque rimanendo il fatto che occorrerà comunque la rimozione di tutti i fori circolari di areazione realizzati sulle facciate e l'applicazione di nuove lastre di marmo di travertino dello stesso tipo e qualità di quelle perforate: si autorizza sin d'ora la parte attrice Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano ad effettuare tali opere di ripristino, in caso di inerzia della convenuta s.r.l. Onyx, a spese di quest'ultima.

Le spese di lite, ivi compreso il costo della c.t.u., vanno poste a carico della parte convenuta s.r.l. Onyx, nella misura di cui al dispositivo, in quanto soccombente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1) In accoglimento della domanda del Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano, condanna la convenuta s.r.l. Onyx al ripristino dell'originario stato delle facciate del Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano mediante la rimozione di tutti i fori circolari di areazione realizzati sulle facciate e l'applicazione di nuove lastre di marmo di travertino dello stesso tipo e qualità di quelle perforate effettuando gli interventi indicati alle pagine 29 e 30 dell'elaborato peritale a firma arch. Damiano Giuseppe Vaticano;
2) Rigetta la domanda del Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano avente ad oggetto la condanna della convenuta s.r.l. Onyx all'ulteriore risarcimento del danno patrimoniale;
3) Pone le spese di c.t.u. interamente a carico della convenuta s.r.l. Onyx;

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f

4) Condanna la convenuta s.r.l. Onyx al pagamento, a favore del Condominio di Via Raffaello Sanzio n. 36 in Milano, delle spese di lite liquidate in Euro 500,00 per spese ed Euro 5.500,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 23 novembre 2015

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ROTA GIACOMO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: db22f