R.G. n. 62739/2014

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 notificato in data 19 novembre 2014 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

Condominio Palazzo Dei Cigni in Basiglio, Milano Tre, Piazza Marco Polo n. 1 (C.F. 95645230152) in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Daniele Turani in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via Rugabella n. 17

- ATTORE -

CONTRO

Luca Morello (C.F.: MRLLCU89L05F205N), elettivamente domiciliato in Milano, Via Masaccio n. 3, presso lo studio dell'avv. Gianni Berretta che lo rappresenta e difende giusta procura in atti

- CONVENUTO -

Oggetto: rimozione della veranda ed osservanza del regolamento di condominio

Conclusioni: come da fogli separati 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

Risultano provate le seguenti circostanze di fatto:

- Luca Morello è proprietario di un immobile ubicato nel Condominio dei Cigni in Basiglio – Milano Tre (vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice);
- nell'atto di acquisto Luca Morello ha espressamente dichiarato di conoscere e accettare il contenuto del regolamento di condominio; ciò risulta dalla nota di trascrizione relativa all'atto di acquisto dell'immobile (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice);
- Luca Morello ha eseguito i lavori di chiusura della loggia del terrazzo di pertinenza dell'immobile di proprietà tramite una struttura ad ante scorrevoli in metallo e vetro posizionata sul parapetto del predetto terrazzo in assenza del benestare dell'amministratore di condominio.

Il Condominio attore ha lamentato la violazione di più norme del regolamento condominiale, pattiziamente richiamato dalle parti che hanno proceduto alla compravendita dell'immobile oggetto di discussione in questa sede (per reperire il regolamento si veda il doc. n. 3 fascicolo attore) ed ha chiesto la rimessione in pristino delle opere poste in essere dal condomino Luca Morello ritenute in contrasto con il regolamento di condominio.

Costituendosi in giudizio, Luca Morello ha sostenuto che il manufatto realizzato non aveva affatto alterato la struttura architettonica dell'edificio condominiale né si era posto in contrasto con le disposizioni del regolamento condominiale, senza sottacere poi che la asserita chiusura della loggia del terrazzo per cui è lite, gravante su parti di proprietà esclusiva e non di natura condominiale, era stata eretta in conformità alle prescrizioni imposte dai provvedimenti amministrativi del Comune di Basiglio ed in sintonia con quanto previsto dall'art. 1102 c.c. in materia di uso delle parti comuni ad opera dei singoli condomini.

Senza l'espletamento di alcuna prova orale la causa ha visto il naturale epilogo dopo lo scambio degli scritti defensionali di cui all'art. 190 del codice di rito civile.

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

Ciò, premesso, il Tribunale ritiene le domande del Condominio attore meritevoli di accoglimento per i motivi di seguito indicati.

L'art. 16, lettera s), del regolamento in uso nel Condominio dei Cigni in Basiglio – Milano Tre vieta ai condomini di intraprendere qualsiasi opera esterna che modifichi la composizione architettonica e i relativi dettagli: tali modifiche possono essere realizzate solo a seguito del rilascio del benestare da parte dell'amministratore che conserva un potere di controllo in merito all'estetica dello stabile, come precisato dalla medesima norma; essa introduce pertanto un vincolo procedimentale a carico del singolo condomino, finalizzato a garantire in favore della collettività condominiale un filtro a tutela del decoro dello stabile.

La norma non prevede, in questa parte, un espresso riferimento ai lavori eseguiti su parti di proprietà privata: la seconda parte della stessa, nel caso di minore impatto delle opere di mero rifacimento o in quello di lavori che incidano sulla sola estetica dello stabile, impone il rispetto del tipo e del colore originario; in tal caso la decisione compete all'assemblea condominiale.

L'art. 16, lettera v), del predetto regolamento pone due diversi divieti a carico dei condomini: quello di provvedere direttamente alla manutenzione straordinaria delle logge e quello di eseguire lavori riguardanti parti comuni e parti di proprietà esclusiva visibili dall'esterno; la norma include espressamente, a titolo esemplificativo, quali parti comuni in cui sono interdetti i lavori, le facciate e le logge. Mentre dunque l'art. 16 lettera s) si risolve in una disposizione generica, finalizzata principalmente alla tutela del decoro architettonico e che, comunque, non menziona espressamente le opere sulle proprietà private, l'art. 16 lettera v) ha ad oggetto i lavori sulle parti di proprietà esclusiva, quali quelli oggetto di valutazione in questa sede, non rientranti nel concetto di mero rifacimento di cui all'art. 16 lettera s): i lavori contemplati dall'art. 16 lettera v) sono vietati in modo assoluto, a prescindere da qualunque valutazione in merito al loro impatto sul decoro architettonico dello stabile e dalla presenza o meno di un'autorizzazione dell'amministratore o assembleare.

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

Non è dirimente, nel caso di specie, affrontare il tema relativo al concreto verificarsi della lesione del decoro architettonico dello stabile, perché le opere che riguardano le proprietà esclusive sono contenute in una norma che, sotto tale profilo, assume un carattere speciale rispetto a quella precedentemente citata e sono vietate indipendentemente dal fatto che rispettino o meno la composizione architettonica complessiva: tale circostanza rende viepiù fuori gioco l'art. 1102 c.c. che, nel consentire al condomino l'uso più intenso della cosa comune al ricorrere dei presupposti di legge consistenti nel divieto di alterazione della destinazione della cosa comune oggetto dell'utilizzo più intenso e nel non impedimento agli altri condomini di farne parimenti uso, deve cedere il passo a prescrizioni più restrittive contenute nel regolamento condominiale - richiamato nell'atto di compravendita immobiliare e debitamente trascritto – quali quelle sopra menzionate.

Del pari irrilevante si palesa infine il richiamo posto in essere dalla difesa di parte convenuta Luca Morello alla circostanza che la chiusura della loggia del terrazzo per cui è lite fosse stata realizzata in conformità alle prescrizioni imposte dai provvedimenti amministrativi del Comune di Basiglio: come è noto i provvedimenti abilitativi della pubblica amministrazione fanno sempre salvi i diritti dei terzi, segnatamente i diritti di natura condominiale a presidio delle parti comuni e/o dei rapporti di servitù reciproca tra condomini.

È dunque fondato il diritto del Condominio attore ad ottenere la condanna di Luca Morello al ripristino della condizione originaria dei luoghi.

Il Condominio attore ha chiesto inoltre la condanna di Luca Morello al versamento di € 70,00 al dì a titolo di penale per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle opere di ripristino: la relativa domanda dell'attore di riconoscimento di una somma ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. risulta fondata, ritenendosi equo determinarla nella misura di € 50,00 al giorno in considerazione dell'entità dell'intervento posto in essere dal convenuto e della tipologia degli interventi da porre in essere, salvo doversi far decorrere il *dies a quo* a far data dal 30 ottobre 2016.

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

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P. Q. M.

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

1) Condanna Luca Morello al ripristino della loggia e del parapetto del terrazzo dell'unità immobiliare sita in Basiglio, Milano Tre, Condominio Palazzo dei Cigni, Foglio 1, Mappale 255, Subalterno 737, 1° piano, scala A. nello stato precedente l'intervento, mediante la rimozione della parete in vetro e metallo ad ante scorrevoli costruita in appoggio al parapetto del terrazzo;
2) Condanna Luca Morello al pagamento ex art. 614 *bis* c.p.c., in favore del Condominio Palazzo dei Cigni in Basiglio, Milano Tre, della somma di € 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della presente sentenza a far data dal 30.10.2016;
3) Condanna Luca Morello alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio dei Cigni in Basiglio – Milano Tre attore, spese che si liquidano in Euro 550,00 per spese e Euro 4.500,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 3 ottobre 2016

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