

N. R.G. 44425/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 44425/2016 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] 20145 MILANO; elettivamente domiciliato in [REDACTED] 20158 MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
Via P. Veronese, 2 20145 MILANO; elettivamente domiciliato in [REDACTED] 20158 MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORI

Contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] ALESSANDRA ed elettivamente domiciliato in [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED] ALESSANDRA

CONVENUTA

CONCLUSIONI

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

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED] e la signora [REDACTED] proprietaria, la prima, di due unità immobiliari, e, la seconda, di un'unità immobiliare nello stabile condominiale sito in [REDACTED] hanno agito in giudizio nei confronti della società Immobiliare Isola s.r.l. in liquidazione, chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 39.985,00, in favore della prima, e di euro 8.651,00, in favore della seconda, a titolo di indennità di sopraelevazione a norma dell'art. 1127 c.c..

Si è costituita in giudizio la società convenuta ed ha resistito alla domanda proposta dagli attori, eccependo che il condominio non si era opposto né all'esecuzione della sopraelevazione né alle opere di straordinaria manutenzione realizzate dalla [REDACTED], che con delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 25.5.2010 aveva deciso che ciascun condomino avrebbe sottoscritto un accordo conciliativo con la convenuta per l'indennità, che le attrici non avevano stipulato alcun accordo né avevano rivendicato l'indennità e che la stessa non era dovuta, essendo l'importo indicato erroneo ed avendo le attrici beneficiato degli interventi di manutenzione straordinaria operati sulle parti comuni di valore superiore a quanto preteso a titolo di indennità.

Ha concluso chiedendo, in principalità, respingersi le domande avversarie e, in subordine, ridursi la somma pretesa a titolo di indennità alla misura inferiore di giustizia.

La causa è stata istruita tramite C.T.U.

All'udienza del 6.6.2018 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

La domanda proposta dalle attrici è fondata e va accolta.

E' incontestato ed è stato accertato con la C.T.U. disposta dal giudice che la società convenuta, proprietaria del sottotetto dello stabile sito in Milano, [REDACTED] ha realizzato un intervento di sopraelevazione, iniziato nel 2009 e terminato nel 2011, trasformando il sottotetto - costituito originariamente in una soffitta senza nessun requisito di abitabilità, con altezze di colmo inferiori a 2.40, non idonee all'uso residenziale - in unità immobiliari ad uso

residenziale, con realizzazione di un nuovo volume, per cui , successivamente all'intervento, lo stabile, originariamente di sei piani, presenta attualmente sette piani abitabili.

A norma dell'art. 1127 c.c. chi realizza una sopraelevazione è tenuto a corrispondere agli altri condomini " un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica , divisa per il numero di piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante "

La Corte Cassazione ha chiarito che l'indennità di sopraelevazione è dovuta non solo nel caso di realizzazione di nuovi piani ma anche per l'incremento delle superfici e delle volumetrie, indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato (Cass. S.U. 16794/2007: " *L'indennità di sopraelevazione è dovuta dal proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato. Tale indennità trae fondamento dall'aumento proporzionale del diritto di comproprietà sulle parti comuni conseguente all'incremento della porzione di proprietà esclusiva e, in applicazione del principio di proporzionalità, si determina sulla base del maggior valore dell'area occupata ai sensi dell'art. 1127 quarto comma cod. civ* ").

Sulla base dei principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione compete agli attori l'indennità di sopraelevazione, avendo la società convenuta incrementato l'altezza ed il volume del sottotetto preesistente, creando un sopralzo del volume pari a mq 351,70 (cfr paragrafo 3.2. della C.T.U.).

Il C.T.U. ha determinato l'indennità di sopraelevazione spettante alle attrici , in applicazione al disposto di cui all'art. 1127 c.c. nella somma, rispettivamente, di euro 12.200,70 in favore della società ~~_____~~ e di euro 3.000,00 in favore di ~~_____~~

Le attrici, che avevano chiesto il riconoscimento dell'indennità a loro spettante per somme superiori, non hanno sollevato contestazione alcuna relativamente ai conteggi effettuati dal C.T.U. Il consulente di parte nominato dalla società convenuta ha contestato il valore utilizzato dal C.T.U. relativamente al costo di costruzione, determinato in misura pari ad euro 1.800 per mq, assumendo che il valore corretto sarebbe quello corrispondente al valore massimo (euro 1.883,00 mq) da incrementarsi del 4%, in ragione della difficoltà del cantiere, per una somma pari ad euro 1.950,00. Il valore utilizzato dal C.T.U. risulta corretto, avendo

utilizzato il valore medio tra i due listini assunti come riferimento, relativi rispettivamente al 2009 ed al 2011, epoca corrispondente a quella di realizzazione dei lavori, ed i listini utilizzati sono riferiti ad opere eseguite in aree centrali di Milano, essendo il condominio ubicato in zona semicentrale (~~zona "B"~~). Nessuna ragione giustifica l'incremento del 4% del costo di costruzione, non presentando il cantiere condizioni di particolare difficoltà, posto che la presenza di un cortile di ridotte dimensioni è comune nelle zone centrali di Milano, molte delle quali neppure presentano cortili nei quali realizzare il cantiere, con conseguente necessità di occupare il suolo pubblico, e che il cantiere è ubicato in area facilmente raggiungibile (cfr repliche del C.T.U.).

Ha eccepito la società convenuta che nulla compete agli attori dovendosi compensare l'indennità di sopraelevazione con quanto dovuto dagli attori per le opere di manutenzione straordinaria realizzate dalla convenuta in favore del condominio.

Più precisamente ha allegato, sulla base dei conteggi effettuati dal consulente di parte, di avere realizzato opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dello stabile, consistenti nel rifacimento integrale del tetto, nella sistemazione del cortile, nel rifacimento del portone di ingresso e nell'installazione di due nuovi vani ascensore, per l'ammontare di complessivi euro 242.000,00.

La contestazione non è fondata, essendo state le opere realizzate su iniziativa della convenuta e non deliberate né approvate dal condominio, di conseguenza deve escludersi che gli attori siano tenuti a corrispondere alla società convenuta la quota di loro spettanza. Infatti l'art. 1104 c.c., richiamato dalla società convenuta e dettato in materia di comunione, analogamente a quanto previsto per il condominio dall'art. 1123 c.c., prevede che l'obbligo di contribuzione del comunista alle spese comuni riguarda le spese " necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune " e le spese deliberate dalla maggioranza. Nel caso di specie si tratta di spese straordinarie, che non sono mai state deliberate dal condominio e che non necessarie alla conservazione ed al godimento della cosa comune, consistendo invece in migliorie, come risulta anche dalla consulenza di parte versata in atti.

L'assemblea condominiale del 25 maggio 2010, con riferimento alla proposta conciliativa formulata dalla società convenuta, non ha deliberato di sottoscrivere un documento comune

ed ha rimandato a ciascun condomino la formulazione di un accordo con la convenuta relativamente all'indennità di sopraelevazione di rispettiva spettanza.

Gli attori non hanno stipulato nessun accordo con la convenuta ed hanno agito in giudizio, nel rispetto del termine decennale di prescrizione del relativo diritto, per ottenere l'accertamento giudiziale dell'indennità di loro spettanza.

Per tutte le ragioni esposte, deve accogliersi la domanda proposta dagli attori e la società convenuta va condannata al pagamento dell'indennità di sopraelevazione nell'ammontare sopra indicato.

In applicazione del principio della soccombenza, le spese del giudizio vanno poste a carico della società convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinta ogni altra domanda ed eccezione, condanna la società convenuta ~~_____~~ e ~~_____~~ a ~~_____~~ la somma di euro 12.300,00 ed a ~~_____~~ la somma di euro 3.000,00, oltre interessi con decorrenza dalla domanda, a titolo di indennità di sopraelevazione;

condanna la società convenuta a rifondere agli attori le spese del giudizio, che liquida in euro 565,00 per spese ed euro 5.500,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario del 15% sugli onorari per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, 1 ottobre 2018

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler