



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 46518/2015 R.G. promossa da:

~~_____~~ ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~), ~~_____~~ ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~), ~~_____~~ ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~) e ~~_____~~ ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~) con il patrocinio dell'avv. ~~_____~~ con elezione di domicilio in ~~_____~~ 20122 MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORI

contro

~~_____~~ ~~_____~~ (C.F. ~~_____~~), con il patrocinio dell'avv. ~~_____~~ con elezione di domicilio in ~~_____~~ 20100 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

~~_____~~ (C.F. ~~_____~~), con il patrocinio dell'avv. ~~_____~~ con elezione di domicilio in ~~_____~~ 20149 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

OGGETTO: altri rapporti condominiali.

CONCLUSIONI: come da fogli depositati telematicamente e allegati al fascicolo informatico.

Visti gli atti, il G.U.,

ritenuto in fatto che:

- ~~_____~~, ~~_____~~, ~~_____~~ e ~~_____~~, quali partecipanti al Condominio di via ~~_____~~ 4/6, Milano, chiedevano la condanna di ~~_____~~ alla demolizione dei manufatti realizzati nella propria unità immobiliare, ricompresa nello stabile condominiale, e che avevano apportato illegittime modifiche alle parti comuni e, in particolare, all'estetica del fabbricato; chiedevano anche l'accertamento del comportamento negligente dell'Amministratore condominiale, geom. ~~_____~~, che aveva omesso di attivarsi per la tutela del bene comune in relazione agli interventi eseguiti dal convenuto ~~_____~~;
- l'Amministratore negava ogni addebito di inerzia o negligenza, concludendo per il rigetto della domanda nei suoi confronti;
- lo ~~_____~~ si costituiva affermando il proprio diritto all'esecuzione delle opere in contestazione senza necessità di autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale;

- espletata c.t.u. diretta alla descrizione dell'immobile e all'accertamento delle modifiche apportate dal convenuto, nonché dell'eventuale lesione del decoro architettonico dell'edificio, dopo la precisazione delle conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione;

ritenuto in diritto che:

- gli attori lamentano la lesione dell'aspetto architettonico dell'edificio causata dagli interventi edilizi compiuti dal condomino ~~Zappalà~~;
- la c.t.u. espletata ha escluso che le opere eseguite abbiano comportato un'alterazione estetica negativa in danno della facciata dello stabile;
- dopo attento esame e all'esito della comparazione tra lo stato originario e quello risultante a seguito delle modifiche apportate dal convenuto ~~Zappalà~~, l'arch. ~~Zappalà~~ ha concluso che le opere in contestazione "non hanno creato limitazioni o impedimenti alle parti comuni" (pag.23 della relazione) e che "non hanno apportato una significativa modifica/alterazione dell'estetica del fabbricato";
- le conclusioni sopra riportate si riferiscono ai generali canoni posti dall'art.1120, ultimo comma, c.c. a tutela della stabilità dell'edificio e del decoro architettonico;
- peraltro, l'art. 29 lett b. del regolamento condominiale (doc.14 attori), nel disciplinare i "limiti agli atti di disposizione sulle cose proprie" dei singoli condomini, vieta di "occupare anche temporaneamente i locali e gli altri spazi sia di uso che di proprietà comune, con oggetti e materiali mobili di qualsiasi specie, erigere costruzioni di qualsiasi genere anche se di carattere provvisorio sia nei locali o spazi di uso comune che sui poggioli, formarvi truogoli o tenere vasi di grande capacità, depositarvi materiali od altro che impedisca la libera visuale ed in genere eseguire opere che possano compromettere la stabilità o alterare l'estetica del fabbricato o comunque arrecare danni";
- il regolamento suddetto ha pacificamente natura contrattuale e i divieti sopra ricordati costituiscono in ambito condominiale limitazioni al diritto di proprietà dei singoli; limitazioni configurate dalla giurisprudenza consolidata come servitù reciproche: "il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass., Sez. II, 11 maggio 1996, n. 4439; Cass. Sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49, Cass., Sez. II, 13 luglio 1983, n. 4781)";
- indipendentemente dalla eventuale lesione del decoro architettonico, le opere realizzate dal condomino ~~Zappalà~~ hanno indubbiamente violato due espressi divieti regolamentari: quello di "erigere costruzioni sui poggioli" e quello di "alterare l'estetica del fabbricato";
- riguardo al primo divieto la violazione è ravvisabile, sul prospetto che si affaccia verso il giardino, nel "tamponamento della loggia corrispondente alla proprietà ~~Zappalà~~, la quale era caratterizzata dalla presenza di un balcone con balaustra metallica" (relazione del c.t.u., pag.20) e, sul prospetto lato Nord, nella chiusura della "loggia in corrispondenza dell'appartamento di ~~Zappalà~~ con una

- espletata c.t.u. diretta alla descrizione dell'immobile e all'accertamento delle modifiche apportate dal convenuto, nonché dell'eventuale lesione del decoro architettonico dell'edificio, dopo la precisazione delle conclusioni la causa veniva trattenuta in decisione;

ritenuto in diritto che:

- gli attori lamentano la lesione dell'aspetto architettonico dell'edificio causata dagli interventi edilizi compiuti dal condomino ~~Zappalà~~;
- la c.t.u. espletata ha escluso che le opere eseguite abbiano comportato un'alterazione estetica negativa in danno della facciata dello stabile;
- dopo attento esame e all'esito della comparazione tra lo stato originario e quello risultante a seguito delle modifiche apportate dal convenuto ~~Zappalà~~, l'arch. ~~Zappalà~~ ha concluso che le opere in contestazione "non hanno creato limitazioni o impedimenti alle parti comuni" (pag.23 della relazione) e che "non hanno apportato una significativa modifica/alterazione dell'estetica del fabbricato";
- le conclusioni sopra riportate si riferiscono ai generali canoni posti dall'art.1120, ultimo comma, c.c. a tutela della stabilità dell'edificio e del decoro architettonico;
- peraltro, l'art. 29 lett b. del regolamento condominiale (doc.14 attori), nel disciplinare i "limiti agli atti di disposizione sulle cose proprie" dei singoli condomini, vieta di "occupare anche temporaneamente i locali e gli altri spazi sia di uso che di proprietà comune, con oggetti e materiali mobili di qualsiasi specie, erigere costruzioni di qualsiasi genere anche se di carattere provvisorio sia nei locali o spazi di uso comune che sui poggioli, formarvi truogoli o tenere vasi di grande capacità, depositarvi materiali od altro che impedisca la libera visuale ed in genere eseguire opere che possano compromettere la stabilità o alterare l'estetica del fabbricato o comunque arrecare danni";
- il regolamento suddetto ha pacificamente natura contrattuale e i divieti sopra ricordati costituiscono in ambito condominiale limitazioni al diritto di proprietà dei singoli; limitazioni configurate dalla giurisprudenza consolidata come servitù reciproche: "il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del carattere convenzionale, vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca (Cass., Sez. II, 11 maggio 1996, n. 4439; Cass. Sez. II, 7 gennaio 1992, n. 49, Cass., Sez. II, 13 luglio 1983, n. 4781)";
- indipendentemente dalla eventuale lesione del decoro architettonico, le opere realizzate dal condomino ~~Zappalà~~ hanno indubbiamente violato due espressi divieti regolamentari: quello di "erigere costruzioni sui poggioli" e quello di "alterare l'estetica del fabbricato";
- riguardo al primo divieto la violazione è ravvisabile, sul prospetto che si affaccia verso il giardino, nel "tamponamento della loggia corrispondente alla proprietà ~~Zappalà~~, la quale era caratterizzata dalla presenza di un balcone con balaustra metallica" (relazione del c.t.u., pag.20) e, sul prospetto lato Nord, nella chiusura della "loggia in corrispondenza dell'appartamento di ~~Zappalà~~ con una

muratura in aggetto rispetto al filo facciata” (relazione citata, pag.22); per completezza, è appena il caso di ricordare che il termine “poggiolo”, utilizzato nel regolamento condominiale, è sinonimo di “balcone” o “terrazzino”; le opere in esame hanno sostanzialmente costruito sui balconi pareti, di tamponamento o di chiusura, che prima non esistevano;

- già tale violazione sarebbe sufficiente al fine della condanna alla rimessione in pristino;
- in ogni caso, va accertata anche l’ulteriore violazione, in particolare, con riferimento al secondo divieto sopra ricordato: sebbene, come si è detto, le modifiche architettoniche non abbiano leso il “decoro” dell’edificio, è per contro indubbio che abbiano “alterato”, cioè, modificato l’aspetto architettonico originario; aspetto che il regolamento intendeva e intende tutelare, indipendentemente dal risultato degli interventi, fossero anche migliorativi dal punto di vista estetico: *“Le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall’unico originario proprietario dell’edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale, consentendo l’autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell’interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall’art. 1120 cod. civ., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all’estetica, all’aspetto generale dell’edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva. (In applicazione dell’enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva deliberato la legittimità dell’immutazione del fabbricato oggetto di causa sulla base del solo art. 1120 cod. civ., senza soffermarsi sulla portata dei dedotti divieti regolamentari di alterazione del decoro dell’intero complesso)”* (Cass. sent. n.1748/13);
- la domanda dei ricorrenti diretta ad ottenere la condanna del convenuto ~~Zuppi~~ alla rimessione in pristino è, quindi, fondata;
- la domanda nei confronti dell’Amministratore ~~C~~ deve, invece, essere rigettata;
- gli attori lamentano che l’Amministratore si sarebbe “limitato a convocare una assemblea straordinaria e, a mezzo del proprio legale, a depositare un esposto presso il Comune di Milano”, mentre avrebbe omesso “di porre in essere l’unica condotta che da lui ci si sarebbe aspettati per arginare il comportamento illegittimo e prevaricatorio del Sig. ~~Zuppi~~: *incardinare immediatamente, quando i lavori erano ancora in itinere, un procedimento di carattere cautelare volto ad inibire la prosecuzione dei lavori sulla facciata condominiale*”;
- la censura mossa dagli attori al comportamento dell’Amministratore è infondata: avendo il ~~gen. Zuppi~~ convocato l’assemblea straordinaria proprio sulla questione in oggetto non avrebbe potuto che rimettersi a quanto deciso dall’assemblea stessa; e in effetti l’assemblea del 6.6.14 non ha approvato la delibera relativa all’attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, preliminare all’introduzione dell’azione giudiziaria nei confronti dello ~~Zuppi~~; l’Amministratore, quindi, per volontà dell’assemblea (come ammettono gli attori non si era raggiunto il quorum in termini di millesimi - comparsa conclusionale, pag.4), non ha potuto agire giudizialmente, né in via

cautelare, né in via ordinaria nei confronti dell'odierno convenuto e si è dovuto limitare alla segnalazione al Comune per gli eventuali interventi in via amministrativa;

- non è, pertanto, ravvisabile alcuna colpevole omissione dell'Amministratore stesso ai fini della tutela del bene comune;
- le spese di giudizio seguono le rispettive soccombenze e si liquidano come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Condanna ~~Vapelli Andrea~~ ~~Giovanni Giuseppe~~ alla rimessione in pristino, a sua cura e spese, delle facciate condominiali in corrispondenza dell'unità immobiliare di sua proprietà, ricompresa nel Condominio di via ~~Consolo n. 46~~, Milano; in particolare, rimuovendo, sul prospetto che si affaccia verso il giardino, il tamponamento della loggia in precedenza costituita da un balcone con balaustra metallica (parte dell'edificio individuata nella relazione del c.t.u. a pag.20) e, sul prospetto lato Nord, la chiusura della loggia con muratura in aggetto rispetto al filo facciata (parte individuata nella relazione suddetta a pag.22).
2. Rigetta la domanda proposta dagli attori nei confronti di ~~Luigi Deza~~.
3. Condanna il convenuto ~~Vapelli~~ a rifondere agli attori i costi anticipati per la c.t.u. e la c.t.p, nonché le spese di mediazione e di lite, che si liquidano in € 565,00 per esborsi ed in € 10.400,00 per compensi, comprensivi di quelli relativi alla procedura di mediazione, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.
4. Condanna gli attori a rifondere al convenuto ~~G...~~ le spese del presente procedimento, liquidate in € 3.000,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

Milano 27 dicembre 2018.

Il Giudice
Dott. Marco Manunta