

N.4543/2017 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione Terza civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Irene Formaggia	Presidente
dr. Massimo Croci	Consigliere
dr. Maria Teresa Brena	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **4543/2017** promossa in grado d'appello con atto di citazione notificato il 29.9.2017

DA

S P di P C (C.F.

A. C. A. , T. C. S.R.L.

T. I SRL), elettivamente
domiciliati in Via Milano, presso lo Studio
dell'avv. , che li rappresenta e difende come da delega in atti
-APPELLANTI

CONTRO

A. I. S.R.L. (C.F. , elettivamente domiciliata in
Via Milano presso lo Studio dell'avv.
, che la rappresenta e difende come da delega in atti, unitamente
all'avv. di Milano;

P. A. (C.F.), **Z. A.** (C.F.
, **V. D. L.** (C.F.), elettivamente
domiciliati in Viale Milano presso lo Studio
dell'avv. che li rappresenta e difende come da delega in atti
-APPELLATI costituiti

I. B. P. s.r.l. -APPELLATA contumace

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano n.7184/2017 pubbl.
il 26.6.2017, in materia di "rapporti condominiali"

CONCLUSIONI:

per gli appellanti

Piaccia alla Corte Ecc.ma,

respinti l'appello incidentale proposto da A. S.r.l. e tutte le domande, difese ed eccezioni dalla medesima formulate, e respinte tutte le istanze, difese ed eccezioni formulate dai signori P. Z. e V., in parziale riforma della sentenza n. 7184/2017, resa dal Tribunale di Milano, sez. XIII, G.U. dott.ssa Antenore, pubblicata in data 26 giugno 2017:

1. - dichiarare che la signora S. P. di P. non è tenuta a consentire alla Società convenuta (e suoi incaricati) l'ingresso nel cortile del palazzo di via 4, Milano, di proprietà della stessa attrice, per la effettuazione delle illegittime opere di cui agli atti di causa;
2. - dichiarare, in accoglimento della domanda degli attori (in quanto partecipi del Condominio di via 4, Milano) che le opere (tubazioni e contenitori di contatori) collocate o da collocarsi in facciata verso il cortile, di cui agli atti di causa, sono illegittime in quanto pregiudizievoli dell'estetica e del decoro sia del palazzo condominiale sia del cortile di proprietà della signora S. P. di P., vietandone conseguentemente la conservazione o la posa sul muro condominiale da parte della società convenuta;
3. - dichiarare che l'opera definita "imbotte", programmata dalla società A. all'interno del pianerottolo condominiale del primo piano, è illegittima sia in quanto pregiudizievole della estetica dell'edificio sia in quanto destinata ad occupare permanentemente, per il vantaggio di un solo condomino, una porzione del palazzo che è invece comune, vietandone conseguentemente la effettuazione pratica da parte della Società convenuta;
4. - confermare il provvedimento cautelare emesso inter partes dal Tribunale di Milano in data 28 agosto 2015;
5. - respingere le domande riconvenzionali e le eccezioni e difese tutte dispiegate dalla convenuta e dai terzi intervenienti;
6. - condannare A. S.r.l. alla restituzione in favore di T. C S.r.l., in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 12.462,20, versato in data 31 luglio 2017 da T. C. S.r.l. ad A. S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;
7. - condannare i signori A. P. , A. Zi e D. L. Vi alla restituzione in favore di T.C. srl , in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 6.561,60, loro versato in data 11 settembre 2017 da Teca C, S.r.l. ad A. S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;
8. - condannare A. S.r.l. a rifondere T.C. S.r.l., in tutto o in parte, di quanto dalla medesima T. C. S.r.l. versato al CTU per euro 3.450,37.

In via istruttoria:

9. - previa, occorrendo, revoca di tutte le relative e contrarie ordinanze del Tribunale (in particolare, provvedimenti del 2 dicembre 2015 e 23 settembre 2016) nelle parti in cui non hanno ammesso le istanze istruttorie dedotte dagli esponenti:

A) ammettere prova per testi e interrogatorio formale, come formulate dagli attori con la loro seconda memoria ex art. 183 c.p.c., sul seguente capitolato: 1) "vero che la società proprietaria del palazzo ed esecutrice del restauro ha ottenuto dal Comune di Milano l'autorizzazione alla posa di una adeguata impalcatura sul lato strada di Via Bassano Porrone 4 dell'edificio, ed in particolare, del primo piano dello stesso, - come da fotografia che si rammostra - per consentire i lavori di restauro dell'edificio". Teste ML, Milano (ai tempi collaboratore della società S.r.l.); 2) "vero che il parcheggio di una autovettura nel cortile dello stabile di Via risulta incompatibile con l'esistenza di contatori del gas posti in qualunque posizione del cortile medesimo". Teste TS - Milano. B) Disporre, occorrendo, l'integrazione della CTU, come richiesto dagli attori con istanza verbalizzata all'udienza del 23 settembre 2016, che qui si richiama, ovvero, sempre occorrendo, rinnovazione della CTU per i motivi di cui agli atti di causa.

Con vittoria di spese e compensi professionali per entrambi i gradi di giudizio, oltre al rimborso forfettario delle spese, I.V.A. e C.P.A. come dovuti per legge.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 346 c.p.c., si ripropongono espressamente, da aversi qui per integralmente ritrascritte, tutte le eccezioni, deduzioni e produzioni del primo grado di giudizio.

Si richiama la nota di deposito documenti depositata in data 1° giugno 2018, e, in particolare, l'istanza ivi formulata per quanto occorrer possa.

Per C. A A

Piaccia alla Corte Ecc.ma,

respinti l'appello incidentale proposto da A. S.r.l. e tutte le domande, difese ed eccezioni dalla medesima formulate, e respinte tutte le istanze, difese ed eccezioni formulate dai signori P. Z e V , in parziale riforma della sentenza n. 7184/2017, resa dal Tribunale di Milano, sez. XIII, G.U. dott.ssa Antenore, pubblicata in data 26 giugno 2017:



1. - dichiarare che la signora S P di P non è tenuta a consentire alla Società convenuta (e suoi incaricati) l'ingresso nel cortile del palazzo di via , Milano, di proprietà della stessa attrice, per la effettuazione delle illegittime opere di cui agli atti di causa;
2. - dichiarare, in accoglimento della domanda degli attori (in quanto partecipi del Condominio di via 4, Milano) che le opere (tubazioni e contenitori di contatori) collocate o da collocarsi in facciata verso il cortile, di cui agli atti di causa, sono illegittime in quanto pregiudizievoli dell'estetica e del decoro sia del palazzo condominiale sia del cortile di proprietà della signora S P di P , vietandone conseguentemente la conservazione o la posa sul muro condominiale da parte della società convenuta;
3. - dichiarare che l'opera definita "imbotte", programmata dalla società A. all'interno del pianerottolo condominiale del primo piano, è illegittima sia in quanto pregiudizievole della estetica dell'edificio sia in quanto destinata ad occupare permanentemente, per il vantaggio di un solo condomino, una porzione del palazzo che è invece comune, vietandone conseguentemente la effettuazione pratica da parte della Società convenuta;
4. - confermare il provvedimento cautelare emesso inter partes dal Tribunale di Milano in data 28 agosto 2015;
5. - respingere le domande riconvenzionali e le eccezioni e difese tutte dispiagate dalla convenuta e dai terzi intervenienti;
6. - condannare A S.r.l. alla restituzione in favore di T C S.r.l., in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 12.462,20, versato in data 31 luglio 2017 da T C S.r.l. ad A. S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;
7. - condannare i signori P, Z e V alla restituzione in favore di T C S.r.l., in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 6.561,60, loro versato in data 11 settembre 2017 da T C S.r.l. ad A S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;
8. - condannare A S.r.l. a rifondere T C S.r.l., in tutto o in parte, di quanto dalla medesima T C Srl . versato al CTU per euro 3.450,37.

In via istruttoria:

9. - previa, occorrendo, revoca di tutte le relative e contrarie ordinanze del Tribunale (in particolare, provvedimenti del 2 dicembre 2015 e 23 settembre 2016) nelle parti in cui non hanno ammesso le istanze istruttorie dedotte dagli esponenti:

A) ammettere prova per testi e interrogatorio formale, come formulate dagli attori con la loro seconda memoria ex art. 183 c.p.c., sul seguente capitolato: 1) "vero che la società s.r.l., proprietaria del palazzo ed esecutrice del restauro ha ottenuto dal Comune di Milano l'autorizzazione alla posa di una adeguata impalcatura sul lato strada di Via 4 dell'edificio, ed in particolare, del primo piano dello stesso, - come da fotografia che si rammostra - per consentire i lavori di restauro dell'edificio". Teste M.L. (ai tempi collaboratore della società S.r.l.); 2) "vero che il parcheggio di una autovettura nel cortile dello stabile di Via risulta incompatibile con l'esistenza di contatori del gas posti in qualunque posizione del cortile medesimo". Teste T S Sanoro - Milano. B) Disporre, occorrendo, l'integrazione della CTU, come richiesto dagli attori con istanza verbalizzata all'udienza del 23 settembre 2016, che qui si richiama, ovvero, sempre occorrendo, rinnovazione della CTU per i motivi di cui agli atti di causa.

Con vittoria di spese e compensi professionali per entrambi i gradi di giudizio, oltre al rimborso forfettario delle spese, I.V.A. e C.P.A. come dovuti per legge.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 346 c.p.c., si ripropongono espressamente, da aversi qui per integralmente ritrascritte, tutte le eccezioni, deduzioni e produzioni del primo grado di giudizio.

Si richiama la nota di deposito documenti depositata in data 1° giugno 2018, e, in particolare, l'istanza ivi formulata per quanto occorrer possa.

Per T C S.R.L.

Piaccia alla Corte Ecc.ma,

respinti l'appello incidentale proposto da A S.r.l. e tutte le domande, difese ed eccezioni dalla medesima formulate, e respinte tutte le istanze, difese ed eccezioni formulate dai signori P Z e V i, in parziale riforma della sentenza n. 7184/2017, resa dal Tribunale di Milano, sez. XIII, G.U. dott.ssa Antenore, pubblicata in data 26 giugno 2017:

1. - dichiarare che la signora S P di P non è tenuta a consentire alla Società convenuta (e suoi incaricati) l'ingresso nel cortile del palazzo di via , Milano, di proprietà della stessa attrice, per la effettuazione delle illegittime opere di cui agli atti di causa;
2. - dichiarare, in accoglimento della domanda degli attori (in quanto partecipi del Condominio di via Milano) che le opere (tubazioni e contenitori di contatori) collocate o da collocarsi in facciata verso il cortile, di cui agli atti di causa, sono illegittime in quanto pregiudizievoli dell'estetica e del decoro sia del palazzo condominiale sia del cortile di proprietà della signora S P di P, vietandone conseguentemente la conservazione o la posa sul muro condominiale da parte della società convenuta;



3. - dichiarare che l'opera definita "imbotte", programmata dalla società A. all'interno del pianerottolo condominiale del primo piano, è illegittima sia in quanto pregiudizievole della estetica dell'edificio sia in quanto destinata ad occupare permanentemente, per il vantaggio di un solo condomino, una porzione del palazzo che è invece comune, vietandone conseguentemente la effettuazione pratica da parte della Società convenuta;
4. - confermare il provvedimento cautelare emesso inter partes dal Tribunale di Milano in data 28 agosto 2015;
5. - respingere le domande riconvenzionali e le eccezioni e difese tutte dispiegate dalla convenuta e dai terzi intervenienti;
6. - condannare A. S.r.l. alla restituzione in favore di T C S.r.l., in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 12.462,20, versato in data 31 luglio 2017 da T C S.r.l. ad A. S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;
7. - condannare i signori P Ze V alla restituzione in favore di T C S.r.l., in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 6.561,60, loro versato in data 11 settembre 2017 da T C S.r.l. ad A S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;
8. - condannare A S.r.l. a rifondere T C S.r.l., in tutto o in parte, di quanto dalla medesima T C S.r.l. versato al CTU per euro 3.450,37.

In via istruttoria:

9. - previa, occorrendo, revoca di tutte le relative e contrarie ordinanze del Tribunale (in particolare, provvedimenti del 2 dicembre 2015 e 23 settembre 2016) nelle parti in cui non hanno ammesso le istanze istruttorie dedotte dagli esponenti:

A) ammettere prova per testi e interrogatorio formale, come formulate dagli attori con la loro seconda memoria ex art. 183 c.p.c., sul seguente capitolato: 1) "vero che la società s.r.l., proprietaria del palazzo ed esecutrice del restauro ha ottenuto dal Comune di Milano l'autorizzazione alla posa di una adeguata impalcatura sul lato strada di Via dell'edificio, ed in particolare, del primo piano dello stesso, - come da fotografia che si rammostra - per consentire i lavori di restauro dell'edificio". Teste M L, Milano (ai tempi collaboratore della società S.r.l.); 2) "vero che il parcheggio di una autovettura nel cortile dello stabile di Via risulta incompatibile con l'esistenza di contatori del gas posti in qualunque posizione del cortile medesimo". Teste TS - Milano. B) Disporre, occorrendo, l'integrazione della CTU, come richiesto dagli attori con istanza verbalizzata all'udienza del 23 settembre 2016, che qui si richiama, ovvero, sempre occorrendo, rinnovazione della CTU per i motivi di cui agli atti di causa.

Con vittoria di spese e compensi professionali per entrambi i gradi di giudizio, oltre al rimborso forfettario delle spese, I.V.A. e C.P.A. come dovuti per legge.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 346 c.p.c., si ripropongono espressamente, da aversi qui per integralmente ritrascritte, tutte le eccezioni, deduzioni e produzioni del primo grado di giudizio.

Si richiama la nota di deposito documenti depositata in data 1° giugno 2018, e, in particolare, l'istanza ivi formulata per quanto occorrer possa.

Per T I SRL

Piaccia alla Corte Ecc.ma,

respinti l'appello incidentale proposto da A S.r.l. e tutte le domande, difese ed eccezioni dalla medesima formulate, e respinte tutte le istanze, difese ed eccezioni formulate dai signori Z e V parziale riforma della sentenza n. 7184/2017, resa dal Tribunale di Milano, sez. XIII, G.U. dott.ssa Antenore, pubblicata in data 26 giugno 2017:

1. - dichiarare che la signora S P di P non è tenuta a consentire alla Società convenuta (e suoi incaricati) l'ingresso nel cortile del palazzo di via , Milano, di proprietà della stessa attrice, per la effettuazione delle illegittime opere di cui agli atti di causa;
2. - dichiarare, in accoglimento della domanda degli attori (in quanto partecipi del Condominio di via , Milano) che le opere (tubazioni e contenitori di contatori) collocate o da collocarsi in facciata verso il cortile, di cui agli atti di causa, sono illegittime in quanto pregiudizievoli dell'estetica e del decoro sia del palazzo condominiale sia del cortile di proprietà della signora S P di P , vietandone conseguentemente la conservazione o la posa sul muro condominiale da parte della società convenuta;
3. - dichiarare che l'opera definita "imbotte", programmata dalla società A all'interno del pianerottolo condominiale del primo piano, è illegittima sia in quanto pregiudizievole della estetica dell'edificio sia in quanto destinata ad occupare permanentemente, per il vantaggio di un solo condomino, una porzione del palazzo che è invece comune, vietandone conseguentemente la effettuazione pratica da parte della Società convenuta;
4. - confermare il provvedimento cautelare emesso inter partes dal Tribunale di Milano in data 28 agosto 2015;
5. - respingere le domande riconvenzionali e le eccezioni e difese tutte dispiegate dalla convenuta e dai terzi intervenienti;
6. - condannare A S.r.l. alla restituzione in favore di T C S.r.l., in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 12.462,20, versato in data 31 luglio 2017 da T C srl



ad A. S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;

7. - condannare i signori P Z e V alla restituzione in favore di T C srl, in tutto o in parte, nella misura che sarà determinata dalla Corte d'appello, dell'importo di euro 6.561,60, loro versato in data 11 settembre 2017 da T C S.r.l. ad A S.r.l. a titolo di rifusione delle spese di lite, oltre interessi legali dalla data del pagamento al saldo;

8. - condannare A S.r.l. a rifondere T C S.r.l., in tutto o in parte, di quanto dalla medesima T C S.r.l. versato al CTU per euro 3.450,37.

In via istruttoria:

9. - previa, occorrendo, revoca di tutte le relative e contrarie ordinanze del Tribunale (in particolare, provvedimenti del 2 dicembre 2015 e 23 settembre 2016) nelle parti in cui non hanno ammesso le istanze istruttorie dedotte dagli esponenti:

A) ammettere prova per testi e interrogatorio formale, come formulate dagli attori con la loro seconda memoria ex art. 183 c.p.c., sul seguente capitolato: 1) "vero che la società s.r.l., proprietaria del palazzo ed esecutrice del restauro ha ottenuto dal Comune di Milano l'autorizzazione alla posa di una adeguata impalcatura sul lato strada di Via dell'edificio, ed in particolare, del primo piano dello stesso, - come da fotografia che si rammostra - per consentire i lavori di restauro dell'edificio". Teste M L Milano (ai tempi collaboratore della società S.r.l.); 2) "vero che il parcheggio di una autovettura nel cortile dello stabile di Via risulta incompatibile con l'esistenza di contatori del gas posti in qualunque posizione del cortile medesimo". Teste TS - Milano. B) Disporre, occorrendo, l'integrazione della CTU, come richiesto dagli attori con istanza verbalizzata all'udienza del 23 settembre 2016, che qui si richiama, ovvero, sempre occorrendo, rinnovazione della CTU per i motivi di cui agli atti di causa.

Con vittoria di spese e compensi professionali per entrambi i gradi di giudizio, oltre al rimborso forfettario delle spese, I.V.A. e C.P.A. come dovuti per legge.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 346 c.p.c., si ripropongono espressamente, da aversi qui per integralmente ritrascritte, tutte le eccezioni, deduzioni e produzioni del primo grado di giudizio.

Si richiama la nota di deposito documenti depositata in data 1° giugno 2018, e, in particolare, l'istanza ivi formulata per quanto occorrer possa.

Per A. S.R.L.

Piaccia a codesta Eccellentissima Corte di Appello e per quanto di sua competenza l'Illustrissimo Signor Consigliere Relatore ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e conclusione respinta, con sentenza provvisoriamente esecutiva, previe tutte le declaratorie e le pronunce del caso, per i titoli di cui in narrativa e per quanto di ragione anche in via di appello incidentale:

in via preliminare:

- dichiarare inammissibile l'appello avversario poiché privo di una ragionevole probabilità di accoglimento;

nel merito:

- respingere l'appello avversario poiché inammissibile e/o infondato in fatto e in diritto, assolvendo l'appellata da ogni domanda;
- rigettare ogni domanda avversaria poiché infondata in fatto e in diritto con conseguente revoca e/o annullamento e/o modifica anche parziale del provvedimento cautelare in data 27.08.2014 emesso nel giudizio in corso di causa ex art. 700 c.p.c.;

nel merito in via riconvenzionale:

- accertare che i seguenti manufatti ed opere, indicati nella comparsa di costituzione al paragrafo 7), lettere da a) ad f), sono lesive dell'estetica e del decoro architettonico dell'edificio condominiale:

a) la canalina che pende dal tetto, libera lungo la facciata dell'edificio, che entra nel pianerottolo del secondo piano, perforando proprio l'infilso con vetrate liberty che le Controparti hanno chiesto di tutelare, come da documenti prodotti sub n. 26;

b) il tubo del gas installato a margine della porta di ingresso, dell'abitazione al secondo piano, in vista dal vano scala, praticando uno scasso nel muro condominiale, grossolanamente coperto con una griglia metallica, come da documento prodotto sub n. 27;

c) le 5 finestre che si aprono sulla facciata esterna dello stabile che



ora presentano un solo battente in luogo degli originari due battenti, come da documento prodotto sub n. 28;

d) le finestre affacciate sul cavedio in cui è stata modificata l'altezza e i battenti, in modo difforme dalle altre finestre vicine, come da documento prodotto sub n. 28;

e) le finestre affacciate sul cortile in cui sono stati modificati gli infissi originari del Condominio e i battenti, installandone di nuovi con estetica non conforme a quella preesistente, come da documento prodotto sub n. 37;

f) l'installazione di un vistoso tubo di scarico di fumi, irregolare, oltre che lesivo del decoro architettonico come da documento prodotto sub n. 38.

- condannare gli Attori a rimuovere e demolire, con riduzione in pristino dello *status quo ante*, le opere e i manufatti indicati nella comparsa di costituzione al paragrafo 7) lettere da a) a f), elencate nella conclusione che precede;

- accertare il diritto di A S.r.l. di accedere al cortile di proprietà della Signora S P di P per eseguire le seguenti opere di costruzione, manutenzione e riparazione, con l'installazione dei necessari ponteggi (indicate nella comparsa di costituzione al paragrafo 6), con ogni inerente pronuncia e condanna:

a) installazione delle canne fumarie sulle pareti comuni che si affacciano sul cortile, come quelle di altri condomini;

b) installazione di contatori a gas sulle pareti che si affacciano sul cortile, come quelli di altri condomini;

c) esecuzione di opere di manutenzione del bow-window che sporge sul cortile interno, con riparazione delle vetrate, sistemazione della sigillatura in piombo, ripristino della struttura metallica con scrostatura e ritinteggiatura, pulizia della copertura in vetro all'interno del bowwindow, accessibile solo dalla piccole finestre situate nella parte alta del manufatto;

d) ristrutturazione completa degli immobili di proprietà della Convenuta siti al primo piano del condominio di Via , con ogni inerente attività di carico e scarico delle macerie e dei materiali scarto.

- condannare la Signora S P di P a pagare ad A srl ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la somma di € 1.000,00 per ogni giorno di ritardo nella esecuzione degli obblighi di fare che verranno stabiliti in sentenza;

in via istruttoria: senza con ciò assumere un onere probatorio che non compete e previa acquisizione del fascicolo d'ufficio di primo grado e della CTU disposta dal Tribunale;

I) disporsi integrazione e/o chiarimenti alla CTU come richiesti a verbale dalla Convenuta all'udienza del 23.09.2016 avanti al Giudice di prime cure, richiesta da intendersi qui riportata;

II) ammettersi prova orale per interrogatorio di tutti gli Attori e per testi sui seguenti capitoli di prova, per quanto non risulti già documentalmente e non specificatamente contestato dalle Controparti:

1) vero che A srl nell'anno 2010 ha acquistato un immobile sito in Milano, Via di circa mq.

370, distinto in Catasto Fabbricati al foglio , mappale , sub , zona cens. 1 cat. A/10, cl.8, vani 15,5 come da doc. 2 che si rammostra;

2) vero che l'immobile acquistato dalla Convenuta, occupante l'intero primo piano, risultava completamente da ristrutturare e privo di tutti gli allacciamenti e gli impianti (riscaldamento, gas, condizionamento etc.);

3) vero che nel corso del 2013 la Convenuta poneva in vendita la propria unità immobiliare, previo frazionamento della stessa in tre appartamenti così come era previsto nel progetto originario dell'edificio, come da doc. n. 3 che si rammostra;

4) vero che nel corso del 2013 A srl avviava trattative per la



vendita delle tre porzioni immobiliari - sempre ancora da ristrutturare;

5) vero che contestualmente all'avvio di tali trattative A srl elaborava con propri tecnici di fiducia anche le modalità tecniche e costruttive indispensabili per dotare i propri appartamenti di un impianto a gas, sia per il riscaldamento e l'acqua calda, sia per la cucina;

6) vero che la Convenuta elaborava con la collaborazione della società fornitrice A2A, tre progetti per il posizionamento dei contatori del gas come da docc. 7, 12 e 13.1 che si rammostrano;

7) vero che la soluzione di cui al documento 7 che si rammostra veniva indicata da A2A come la più agevole e la più conforme alle normative sulla sicurezza vigenti e che si allineava alle scelte già compiute in sede condominiale, vista la presenza sulla facciata del cortile interno di altri contenitori del gas;

8) vero che l'adozione di tale soluzione veniva contestata dagli Attori i quali, non solo negavano l'accesso al cortile (di proprietà della Signora S P di P) richiesto da A srl , ma addirittura diffidavano A2A dall'intervenire, minacciando di denuncia chiunque vi fosse entrato senza autorizzazione come da doc. n. 11 che si rammostra;

9) vero che in data 24.03.2014, la Convenuta elaborava una seconda ipotesi che prevedeva la posa dei nuovi contatori sulla facciata esterna del Condominio come da doc. n. 13.1 che si rammostra;

10) vero che tale soluzione non veniva gradita dai Condomini a causa delle necessità di una maggiore lunghezza e quantità di tubazioni visibili per collegare i tre contatori alle rispettive unità immobiliari;

11) vero che in data 19.05.2014, veniva predisposta una terza soluzione che prevedeva la posa dei contatori in una nicchia posta sotto la finestra del pianerottolo del primo piano ove sono situati solo i tre appartamenti di A srl , come da docc. nn. 12, 13.2 e 22 che si rammostrano.

12) vero che in facciata interna e incassato nel muro sul pianerottolo del terzo piano sono presenti contatori del gas, come da fotografia prodotta sub 8, 9, 10, 14 e 41 che si rammostrano;

13) vero che le canne fumarie incassate nei muri interni delle unità immobiliari di proprietà di A srl risultano ostruite ai piani superiori;

14) vero che nel 2014 la Convenuta al fine di installare la caldaia a gas elaborava il progetto per dotare le proprie unità immobiliari di una canna fumaria ipotizzando di sostituire una delle canne esistenti sulla facciata interna al cortile, con un'altra dello stesso materiale ma di diametro maggiore che potesse includere anche la propria, nonché di aggiungere una piccola canna fumaria accostata all'ultimo tratto del pluviale esistente e realizzata nello stesso materiale; il tutto come da docc. nn. 16 e 22 che si rammostrano;

15) vero che nel maggio 2014 T C srl , in persona del Dr. C , proponeva ad A srl l'acquisto

dell'intero primo piano - o di parte di esso - al prezzo di € 1.550.000,00 come da documento 21 che si rammostra;

16) vero che nell'aprile 2015 B P S.r.l. proponeva ad A srl e l'acquisto dell'intero primo piano al prezzo di € 1.489.461,54, come da documento 33 che si rammostra;

17) vero che il giorno prima della delibera del 17 luglio 2014 avente all'ordine del giorno l'allocazione di nuove canne fumarie e contatori a gas, gli Attori inviavano ai Condomini una pec diffidando i medesimi ad approvare i lavori proposti da A srl , pena l'instaurazione di singole azioni risarcitorie nei confronti di coloro che avessero votato favorevolmente alla proposta della Convenuta, il tutto come riportato dai Condomini interessati a pag. 6 del verbale di assemblea 17.07.2014 prodotto sub n. 23 che si rammostra;



18)vero che l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio veniva notificato anche a tutti gli altri Condomini;
19)vero che l'Ing. R. incaricato dei eseguire i lavori di ristrutturazione dell'appartamento di A S.r.l. ha descritto nella relazione prodotta sub n.44 le opere da realizzare, richiedendo per motivi di sicurezza l'uso del cortile anche al fine di installare un ponteggio;
20)vero che la canalina contrassegnata dalla freccia nella fotografia 26 che si rammostra confluisce nell'appartamento sito al 2° piano dell'edificio di Via , di proprietà di T C ; vero che tale appartamento è di proprietà di T C , come si evince dal documento prodotto dalla controparte sub n.3 che si rammostra;
21)vero che il tubo del gas coperto da una griglia metallica contrassegnato dalla freccia nella fotografia 27 che si rammostra, si trova a fianco della porta di ingresso dell'appartamento sito al 2° piano dell'edificio di Via e in tale appartamento confluisce;
22)vero che le finestre di cui alle fotografie sub n. 28 che si rammostrano, site al 2° piano dell'edificio di Via appartengono all'appartamento di proprietà di T C;
23) vero che le finestre a due battenti nel secondo piano dell'edificio di Via di cui alle fotografie prodotte sub n.40 che si rammostrano sono state scattate dopo il giugno 2010;
24)vero che le finestre affacciate sul cortile di cui alla fotografia sub n. 37 che si rammostra, site al 2° piano dell'edificio di Via appartengono all'appartamento di proprietà di TC

25) vero che gli infissi di tutte le finestre di cui alle fotografie prodotte sub nn. 28 e 37, sono stati sostituiti da TC successivamente all'aprile 2010;
26)vero che il contattore di cui alle fotografie 9 e 42 che si rammostrano è a servizio del negozio sito al piano terra; vero che tale negozio è di proprietà della società TC , come si evince dal documento prodotto dalla controparte sub n.4 che si rammostra;
27)vero che il tubo di scarico di fumi di cui alla fotografia 38 che si rammostra fuoriesce dalla finestra dell'appartamento sito al 2° piano dell'edificio di Via di proprietà di T C ;
28) vero che una delle tre canne fumarie di cui alle fotografie prodotte sub nn. 15 e 16 è a servizio dell'appartamento sito al 2° piano dell'edificio di Via di proprietà di T C

29)vero che le telecamere di cui alle fotografie prodotte sub nn. 42 che si rammostrano collocate al secondo piano, nel pianerottolo e nella facciata interna del cortile, sono state installate dagli Attori;
30)vero che il cortile è gravato da una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del proprietario dei due box ivi situati e del negozio al piano terra (Farmacia), che attualmente è il Dr. Z

31)vero che per rispettare tali servitù la Signora S P di P deve lasciare libero il passaggio e non occupare il cortile con le macchine.
Si indicano a testi, con riserva di altri indicarne, da sentirsi a **prova diretta** su tutti i capitoli di cui sopra, nonché a **prova contraria** sui capitoli avversari eventualmente ammessi, e che non avessero già trovato una controdeduzione i Signori



n. XX.

III) rigettarsi tutte le istanze istruttorie degli Attori poiché inammissibili, generiche, inconcludenti, inconferenti e comunque valutative, ivi compresa l'avversaria istanza di integrazione della CTU.

In ogni caso: con il favore dei compensi professionali e delle spese, anche di CTU, oltre al rimborso forfetario, IVA e CAP nella misura di legge, per entrambi i gradi di giudizio.

Non si accetta ed espressamente si rifiuta il contraddittorio su eventuali domande nuove delle Controparti.

per P . Z. E V.

Voglia codesta Eccellentissima Corte di Appello, respinta ogni istanza, eccezione, deduzione e conclusione degli appellanti principali, con sentenza provvisoriamente esecutiva, previe tutte le declaratorie e le pronunce del caso, per i titoli di cui in narrativa accogliere tutte le domande svolte da A. . e quindi:

in via preliminare:

dichiarare inammissibile l'appello avversario poiché privo di una ragionevole probabilità di accoglimento;

respingere l'avversaria istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza;

nel merito:

respingere l'appello avversario poiché inammissibile e/o infondato in fatto e in diritto, assolvendo gli appellati da ogni domanda e comunque rigettare ogni domanda formulata da S P di P , A C A

, T C s.r.l. e T I s.r.l.;

accogliere tutte le domande svolte da A. s.r.l.

in via istruttoria:

ammettere le istanze istruttorie formulate da A. S.r.l. in atti e

rigettare tutte le istanze istruttorie formulate degli appellanti principali poiché inammissibili, generiche, inconferenti e comunque valutative, ivi compresa l'avversaria istanza di integrazione della CTU.

Con il favore dei compensi professionali e delle spese, anche di CTU, oltre al rimborso forfetario, IVA e CAP nella misura di legge, per entrambi i gradi di giudizio.



RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I sigg. S P di P , A C A
, nonché la T C S.R.L. e la T I SRL,
quest'ultima divenuta successore ex art.111 c.p.c. della T C s.r.l.,
con atto di citazione in appello notificato il 29.9.2017 alla A
IMMOBILIARE S.R.L. (dai medesimi convenuta in primo grado) e ai sigg. P Z e V
(terzi intervenuti nel giudizio
di primo grado) nonché alla IMMOBILIARE B P s.r.l. ("quale
acquirente ex art.2932 c.c. di A s.r.l. e successore, *in parte qua*, ex
art.111 c.p.c."), hanno chiesto a questa Corte la riforma della sentenza
n.7184/2017 pubblicata il 26.6.2017, con la quale il Tribunale di Milano, dopo
l'esperimento di c.t.u. ed attenendosi alle sue risultanze, in parziale
accoglimento delle domande delle parti, ha dichiarato l'attrice sig.ra
S P di P tenuta a consentire, ex Art. 843
c.c., alla convenuta società A. S.R.L. (e suoi incaricati),
l'ingresso nel cortile interno (di proprietà della stessa attrice, per atto
d'acquisto in data 14.7.2010) dello stabile condominiale di via Bassano Porrone
n.4-Milano, per la effettuazione delle opere di a)installazione delle canne
fumarie sulle pareti comuni che si affacciano sul cortile, b)installazione di
contatori a gas sempre sulle pareti che si affacciano sul cortile, c)esecuzione
di opere di manutenzione del bow-window che sporge sul cortile interno con
riparazione delle relative vetrate, sistemazione e pulizia della struttura,
d)ristrutturazione completa degli immobili di proprietà della medesima convenuta
siti al primo piano del condominio, con attività inerenti, secondo le
tempistiche indicate dal C.T.U. e di cui ai piani operativi di sicurezza
all'uopo predisposti; ha dichiarato legittime, in quanto non pregiudizievoli
dell'estetica e del decoro del palazzo condominiale, le opere programmate dalla
convenuta da collocarsi in facciata verso il cortile interno relativamente ai
contatori del gas e alle canne fumarie sulla facciata Sud del primo piano; ha
dichiarato illegittima l'opera programmata di "imbotte" relativa alla
collocazione dei contatori del gas nel vano scala del primo piano e alla
installazione di canna fumaria al di sopra del bow-window; ha ritenuto lesiva
dell'estetica e del decoro architettonico dell'edificio condominiale, fra le
altre eseguite degli attori e contestate dai convenuti, la sola installazione di
tubo di scarico di fumi nel cavedio, dando tuttavia atto che il manufatto era
stato rimosso in corso di causa, così come erano state precedentemente rimosse
la canalina pendente dal tetto ed inserita nel pianerottolo del secondo piano
con perforazione dell'infisso a vetrate Liberty e la griglia della tubazione
metallica incassata nel muro; ha compensato per metà le spese di lite
condannando gli attori a rifondere l'ulteriore metà in favore della società



convenuta e dei terzi chiamati P Z e V

e ponendo le spese di c.t.u. a carico di parte attrice.

Gli odierni appellanti, quali proprietari di singole porzioni immobiliari site nel suddetto condominio, avevano invero adito il Tribunale di Milano lamentando che la convenuta A S.R.L., volendo frazionare in tre unità indipendenti l'intero primo piano acquistato, intendeva dotare le nuove porzioni di impianti autonomi, sia di riscaldamento sia di condotte di gas, opere la cui realizzazione avrebbe compromesso l'estetica e il decoro architettonico dell'edificio condominiale, in violazione del Regolamento condominiale e dell'art.1120 c.c. -secondo cui sono vietate le innovazioni che alterino il decoro architettonico o rendano talune parti comuni inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino-, avrebbe posto materialmente in pericolo la vetrata di interesse storico-artistico, avrebbe limitato l'uso e il godimento di alcune parti comuni. Le opere progettate da parte convenuta poste in contestazione consistevano: a) nella sostituzione di una delle canne fumarie già presenti sulla facciata condominiale sopra il cortile interno della sig.ra S P di P con altra di diametro maggiore che doveva contenere due distinte canne fumarie; b) nella collocazione, accanto ad un già esistente pluviale ivi insistente, di un'altra canna fumaria (che sarebbe partita dal piano primo per raggiungere il tetto); c) nell'installazione di una "imbotte" destinata a contenere tre contatori del gas da collocarsi nel pianerottolo del primo piano, nella zona del vano scala sottostante la finestra in vetro di pregio storico-artistico.

La convenuta A S.R.L., costituendosi nel giudizio di primo

grado, aveva ~~ALESSANDRO~~ nel merito il rigetto delle domande attoree contestando le asserite violazioni dell'estetica e del decoro del palazzo condominiale, segnalando, invece, l'impatto minimo degli interventi progettati, anche in considerazione delle numerose opere eseguite nello stabile (tra cui proprio quelle realizzate dagli stessi attori), di natura similare o addirittura più invasive. Aveva inoltre chiesto, in via riconvenzionale, di accertare che alcune opere e manufatti realizzati dagli attori erano, per contro, lesive dell'estetica e del decoro architettonico dell'edificio condominiale e che ne venisse dunque ordinata la rimozione con riduzione in pristino dell'originaria situazione, con ciò riferendosi in particolare: a) alla canalina pendente dal tetto libera lungo la facciata dell'edificio che entrando nel pianerottolo del secondo piano, perforava proprio le vetrate Liberty, di cui le controparti chiedevano tutela, b) ad un tubo del gas installato a margine della porta d'ingresso dell'abitazione del secondo piano, praticato con scasso nel muro condominiale, grossolanamente coperto con griglia metallica, c) a cinque finestre poste sulla facciata esterna dello stabile, divenute ad un solo battente, in luogo degli originari due battenti, d) alle finestre affacciate sul cavedio di cui erano stati modificati altezza e battenti, e alle finestre



affacciate sul cortile in cui erano stati modificati gli originari infissi e battenti con estetica non conforme a quella preesistente, f) ad un tubo di scarico di fumi vistoso ed irregolare.

Nella memoria ex art.183 n.1, a fronte delle argomentazioni difensive della convenuta secondo cui il cortile interno era già compromesso da opere preesistenti -in parte realizzate dagli stessi attori- e quindi insuscettibile di ulteriore degrado, le parti attrici avevano esteso la domanda originaria svolta in citazione chiedendo che venisse dichiarato il pregiudizio dell'estetica e del decoro -sia del palazzo condominiale che del cortile interno di proprietà S P di P- oltre che con riguardo alle opere di cui all'atto di citazione (tubazioni e contenitori dei contatori) che sarebbero state collocate dalla A di cui pretendevano venisse vietata la posa, anche con riguardo alle opere già collocate, di cui chiedevano venisse vietata la conservazione. E, a fronte del progetto della A di collocare i contatori, invece che nell'imbotte sotto la vetrata del pianerottolo del primo piano (che aveva determinato la pronuncia di illegittimità da parte del Giudice in sede cautelare), nel muro che si affaccia sul cortile interno di proprietà S P di P (ove pure già esistevano altri contatori di altri condòmini), chiedevano che ne venisse pure dichiarata l'illegittimità.

I Sigg. P z e V sono intervenuti nel giudizio di primo grado adesivamente alla posizione della convenuta A s.r.l. precisando di aver interesse ad agire quali partecipanti del condominio di via per essere proprietari di unità immobiliari all'interno dello stabile. In particolare, premesso di essere stati diffidati dagli appellanti dall'approvare i lavori progettati da A s.r.l. (pena risarcimento dei danni), e sottolineato che il procedimento cautelare instaurato dagli attori si era concluso con provvedimento del 7.8.2014 con cui era stata inibita ad A s.r.l. esclusivamente la realizzazione dei contatori a gas secondo la modalità di posizionamento nell'imbotte sotto la vetrata del pianerottolo, hanno prestato adesione a tutte le difese, istanze e domande da quest'ultima formulate.

A fronte delle motivazioni su cui il primo Giudice aveva fondato la decisione assunta in sentenza, attenendosi agli accertamenti del C.T.U., ritenuti pertinenti ed esaustivi, gli appellanti hanno dedotto otto motivi d'appello, come di seguito analizzati, insistendo nelle domande di cui alle conclusioni come qui sopra in epigrafe riportate.

Si è costituita la a IMMOBILIARE s.r.l., deducendo l'inammissibilità dell'appello per improbabile accoglimento e l'infondatezza dei motivi; hanno proposto appello incidentale sia per ribadire l'eccezione di tardività e inammissibilità dell'avversa domanda riguardante le opere già esistenti sulla



facciata del cortile, sia con riferimento alle statuizioni della sentenza per loro sfavorevoli come da motivi di seguito analizzati.

Si sono costituiti i sigg. P Z e V

, che hanno chiesto il rigetto dell'inammissibile infondato appello, di essere assolti da ogni domanda nei loro confronti formulata dagli appellanti, con accoglimento di tutte le domande proposte da A IMMOBILIARE s.r.l.

Tentata, senza esito positivo, la conciliazione tra le parti, sulle conclusioni dalle stesse precisate all'udienza del 5.6.2018, la causa è stata assunta in decisione dopo la scadenza dei termini per il deposito di conclusionali e repliche.

Prima di procedere all'esame di merito dell'appello, va sottolineato, stante l'eccezione preliminare di inammissibilità sollevata dagli appellati, che i motivi dell'appello principale sono stati dedotti in modalità adeguate e conformi ai requisiti prescritti dall'art.342 c.p.c.

Infatti, per non incorrere nella violazione del disposto dell'art.342 c.p.c., circa l'obbligo di specificità dei motivi, è necessario che l'appello non sia limitato alla reiterazione degli argomenti svolti in primo grado con allegazione di un mero dissenso su quanto opinato dal primo Giudice, ma occorre che sia focalizzato su censure specifiche rispetto ai punti argomentativi da questi espressi e implementato dalla prospettazione di un progetto decisionale alternativo o, quantomeno, da una puntuale indicazione delle modifiche che vengono richieste. Ciascuno dei otto motivi su cui si fonda l'appello rispondono ai requisiti normativi, posto che non si limitano ad una ripetizione o mera integrazione di supporto alle difese svolte in primo grado, ma si sostanziano in censure precise sulle argomentazioni motivazionali spese dal primo Giudice con formulazione della risposta di riforma pretesa.

Ciò premesso, va osservato che con il primo motivo dell'appello principale, è dedotto che erroneamente il Giudice aveva considerato generica e indeterminata la domanda degli attori perché non era precisato a quali tubazioni, contatori ed opere già esistenti questi intendessero riferirsi nel chiederne la rimozione perché indecorosamente avevano deturpato la facciata sul cortile interno dell'edificio e arrecato pregiudizio all'estetica e al decoro; secondo gli appellanti, invece, fin dalla citazione essi (attori) avevano dedotto in modo specifico l'illegittimità sia delle opere esistenti sia di quelle programmate da A s.r.l. In realtà, alla pagina 5 dell'atto di citazione di primo grado, cui fanno espresso riferimento gli appellanti nel chiedere la modifica della sentenza, è fatto un solo e semplice accenno, oltretutto tra parentesi, alle opere già esistenti. Infatti, una volta denunciate le opere che la A srl avrebbe realizzato secondo progetto, vi si afferma che esse *"arrecherebbero (in aggiunta ad una situazione già non felice e per la quale si dovrà ricorrere ad opportuni rimedi) un ulteriore negativo impatto all'estetica e al decoro dell'edificio e del cortile, assolutamente intollerabile"*. Nel resto



del testo, gli attori si sono sempre riferiti alle "nuove" opere che sarebbero state realizzate; tant'è che hanno specificato, riassumendo la loro posizione, che *"è interesse dei qui istanti ottenere una pronuncia giudiziale che dichiari nei confronti di A srl, la illegittimità dell'effettuazione delle opere di cui in narrativa come sopra ex adverso protestate"*, in quanto *"le lesioni al decoro e all'estetica"* del palazzo, sia esterne che interne, *"arrecherebbero danno rilevante anche economico a tutti i vari proprietari di singole unità che vedrebbero conseguentemente a diminuire il valore commerciale delle rispettive proprietà"*, e che hanno poi chiesto, al punto n.2 delle conclusioni riportate nell'atto di citazione, *"dichiarare, in accoglimento della domanda di tutti e tre attori... che le opere (tubazioni) "in facciata" di cui in narrativa sono illegittime in quanto pregiudizievoli dell'estetica e del decoro sia del palazzo condominiale, sia del cortile di proprietà S P di P, vietandone conseguentemente la posa sul muro condominiale da parte della Società convenuta"*. È chiaro che inizialmente la domanda attorea riguardava semplicemente le opere che la A srl avrebbe realizzato e posato, e non quelle già preesistenti, in relazione alle quali si limitava a dire che avevano già creato una situazione *"non felice"*, per la quale *"opportuni rimedi"* avrebbero dovuto essere valutati in futuro (come evidenzia il tempo futuro *"si dovrà ricorrere"*).

È soltanto e per la prima volta nella memoria ex art.183 n.1, che, a fronte delle argomentazioni difensive della convenuta la quale, costituendosi, aveva rilevato come il cortile interno fosse già compromesso dalle opere preesistenti, comprese quelle realizzate dagli stessi attori, che questi ultimi avevano aggiunto, alla domanda svolta in citazione, la deduzione che quando, dopo il 2000, il palazzo era stato frazionato in più proprietà ed alcune singole unità erano state dotate dagli acquirenti di un impianto a gas autonomo, erano stati realizzati *"orrendi"* tubi di scarico posti in facciata verso il cortile, poi divenuto di proprietà S P di P , deturpandola. Ed è solo in detta memoria che la domanda di cui al punto n.2 è stata ampliata con riferimento alle suddette opere già collocate in loco, secondo la seguente diversa formulazione *"dichiarare ... che le opere (tubazioni e contenitori di contatori) collocate o da collocarsi in facciata verso il cortile di cui in narrativa sono illegittime in quanto pregiudizievoli dell'estetica e del decoro sia del palazzo condominiale che del cortile di proprietà S P di P, vietandone conseguentemente la conservazione o la posa sul muro condominiale da parte della società convenuta"*. Si intreccia con tale motivo dell'appello principale il primo motivo dell'appello incidentale della società A, la quale chiede la riforma della sentenza laddove è stata ritenuta l'ammissibilità della domanda nuova come formulata nella predetta memoria con riferimento, appunto, alle opere già esistenti. In proposito il Giudice di primo grado ha infatti motivato sul presupposto che la novità eccepita dalla Società non rendeva comunque



inammissibile la domanda in quanto connessa alla vicenda sostanziale dedotta con la citazione, senza implicazioni sulle potenzialità difensive e sui tempi processuali.

In realtà, pur essendo nuova -contrariamente a quanto sostenuto dalle appellanti principali- la domanda relativa alle opere già esistenti, si ritiene corretta la decisione sulla stessa assunta dal primo Giudice, pienamente coerente con i principi affermati dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di cassazione con la sentenza -opportunamente citata nella sentenza appellata- n.12310/2015.

Infatti le SS.UU. hanno affermato il seguente principio di diritto : "La modificazione della domanda ammessa a norma dell'art.183 c.p.c., può riguardare anche uno o entrambi gli elementi identificativi della medesima sul piano oggettivo (*petitum* e *causa petendi*), sempre che la domanda così modificata risulti in ogni caso connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio, e senza che per ciò solo si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte ovvero l'allungamento dei tempi processuali". Ne consegue che, posta l'evidente connessione della nuova domanda alla vicenda sostanziale dedotta, deve ritenersi ammissibile la modifica effettuata dagli attori nella prima memoria istruttoria, benché incidente sul *petitum* e sulla *causa petendi* originariamente dedotti, non potendosi in alcun modo nella specie ritenere compromesse le potenzialità difensive della controparte, la quale aveva essa stessa introdotto nel giudizio, costituendosi, deduzioni difensive basate proprio sulla compromissione dell'edificio già esistente, quanto a estetica e decoro, a motivo delle opere in precedenza realizzate.

È pienamente condivisibile la decisione del primo giudice anche con riguardo alla ritenuta genericità della domanda degli attori in ordine alle opere già esistenti. Come più sopra evidenziato, i riferimenti a dette opere da parte degli attori si sono risolti in accenni assolutamente scarsi e del tutto insufficienti ad una precisa indicazione ed identificazione di quali fossero le tubazioni o i contatori già installati o i relativi contenitori ritenuti illegittimi per il pregiudizio già arrecato all'estetica e al decoro del palazzo e del cortile, oltre che inadonei all'identificazione esatta dei soggetti che avevano installato, dopo il frazionamento della proprietà risalente all'anno 2000 circa, le opere di cui veniva (ex novo) chiesta declaratoria di illegittimità e divieto di conservazione.

Prima di procedere all'esame degli ulteriori motivi di appello principale e incidentale, che riguardano censure al giudizio espresso dal primo giudice sulla legittimità o meno delle opere messe in contestazione da un lato dagli attori e dall'altro lato dalla convenuta e dai terzi chiamati, va sottolineato, ex officio, che, in via generale, per non incorrere nella violazione del disposto dell'art.345 c.p.c., occorre che il perimetro del giudizio demandato al giudice d'appello resti delimitato dalle domande ed eccezioni ritualmente proposte in primo grado e ritualmente introdotte nel secondo, sicché è inammissibile, per



tardività, l'introduzione di altri argomenti o domande solo successivamente inseriti nella dialettica processuale e non suscettibili di esame d'ufficio. Il rilievo è doveroso in quanto, rispetto agli scarni argomenti della *causa petendi* dedotta in primo grado con la citazione e la memoria ex art.183 n.1 c.p.c., nel successivo corso del giudizio di primo grado e nell'appello sono stati aggiunti argomenti nuovi. Nell'atto di citazione di primo grado, gli attori hanno menzionato, riportandone in parte il testo, gli artt.4, 5 e 9 del Regolamento condominiale, ma di fatto, anche nella prima memoria istruttoria, hanno sostanzialmente fondato tutta la *causa petendi* sul solo art.4, nel senso che il fulcro esclusivo delle rimostranze ha riguardato essenzialmente, per tutte le opere contestate, la lesione del decoro architettonico e, in parte, anche la limitazione dell'uso e del godimento di alcune parti comuni; aspetto, quest'ultimo, concernente l'imbotte, in quanto collocata stabilmente sotto la vetrata artistica, in modo da occupare parte del pianerottolo comune (e concernente il parcheggio dell'auto nel cortile, una volta proposta da A srl , all'esito del provvedimento d'urgenza, ed in aderenza poi alle risultanze della c.t.u., la collocazione dei contatori sulla facciata del cortile interno invece che sotto la vetrata del pianerottolo). Pertanto non è stata introdotta ritualmente in giudizio una specifica contestazione sulla violazione dell'art.5 in relazione al divieto di eseguire "qualsiasi opera che possa alterare l'aspetto interno-esterno dell'edificio", sicché le contestazioni che si sono sviluppate attorno a tale ultima previsione regolamentare non possono costituire oggetto della valutazione riservata a questo Giudice, da ritenersi limitata agli aspetti concernenti la lesione del decoro architettonico, il danno all'estetica dell'edificio e del cortile, l'inutilizzabilità per alcuno dei condomini di alcune parti comuni dell'edificio.

È dunque alla luce di tale premessa che vanno esaminati gli ulteriori motivi di appello principale e incidentale, concernenti la legittimità o meno delle opere reciprocamente contestate dalle parti.

Si ritiene che la decisione assunta dal primo Giudice in proposito debba trovare piena condivisione. Questi ha infatti fondato il giudizio sugli esiti della disposta c.t.u., correttamente ritenendo dirimenti i rilievi e le conclusioni del C.T.U., che sono, in effetti, chiari, esaustivi, fondati su analisi di metodo corrette, logicamente e coerentemente motivati, sicché ogni rilievo e contestazione delle parti può trovarvi adeguata risposta tecnica, senza necessità di acquisire elementi integrativi.

Innanzitutto è appropriata la descrizione che ne risulta dello stabile, delle sue caratteristiche storico-artistiche, della rilevanza delle nuove opere programmate dalla A srl per come inserite nel contesto esistente, già inciso da pregresse opere che, per quanto sostenuto dagli stessi attori-appellanti, avevano comportato un'attuale immagine estetica peggiorata rispetto all'aspetto



originale, non più intatto, ma anzi significativamente modificato a far tempo dal 2000 circa, con riguardo in particolare al cortile interno divenuto successivamente di proprietà S P di P. Trattasi invero di stabile collocato nel centro storico di Milano, risalente ai primi del 1900, arricchito da elementi caratterizzanti significativi quali le vetrate e i fregi decorativi della facciata esterna, ma tuttavia non sottoposto a vincoli, neppure dopo la segnalazione (doc. n.30, fasc. attori) effettuata il 22.4.2014 dalla sig.ra S P di P al Ministero dei Beni Culturali il quale, in risposta (doc. n.31 fasc. attori), ha semplicemente auspicato che nel procedere agli interventi di ristrutturazione o adeguamento delle parti comuni dell'edificio, si operasse secondo i principi conservativi, "nel rispetto dell'integrità materica di quei manufatti che presentino evidente interesse storico artistico, come nel caso delle vetrate in oggetto", così dimostrando che i principi conservativi "auspicati" meritavano rispetto con riferimento ai singoli elementi peculiari, e nello specifico solo le vetrate, e non specificamente con riferimento alle parti comuni dell'edificio in generale oggetto di opere di ristrutturazione e adeguamento.

Nel descritto contesto va valutato se le opere oggetto di contestazione nei singoli motivi dell'appello principale ed incidentale concretizzino innovazioni che abbiano inciso sul decoro architettonico dell'edificio, alterandolo, o su talune parti dell'edificio rendendole inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, in violazione dell'art.4 del Regolamento condominiale, che nella sostanza riproduce la disposizione vincolante basilare dell'art.1120 ultimo comma c.c., norma invero inderogabile in quanto rispondente non ad un interesse meramente privatistico ma anche della collettività.

Va, premesso, per un verso, evidenziato che le innovazioni vietate in quanto alterino parti dell'edificio rendendole inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, di cui all'art.1120 c.c., non corrispondono ad ogni tipo di modificazione, ma solo a quelle che comportino trasformazioni incidenti sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originale funzione e destinazione. Diverso è invero il regime delle modificazioni innovative che non abbiano tale rilevanza, come quelle cui si riferisce l'art.1102 c.c., che si inquadrano nelle facoltà del condominio in ordine alla migliore più comoda e razionale utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art.1102 c.c. (Cass.n.18052/2012).

Va, ancora, per altro aspetto, premesso che per decoro architettonico deve intendersi, in generale, l'omogeneità delle linee e delle strutture architettoniche, ossia l'armonia estetica dell'edificio (concetto costantemente ribadito dalla Cassazione, come, *ex multis*, in sent.n.1286/2010 e analogamente ord.n.17350/2016).

Iniziando da tale secondo aspetto, va osservato che il decoro architettonico può ritenersi pregiudicato non da qualsiasi innovazione, ma soltanto da quelle



idonee ad interromperne la linea armonica delle strutture che conferiscono al fabbricato una propria identità (CaSS.n.24645/2011).

La lesione del decoro architettonico da parte di un'opera nuova in fase di realizzazione, quali sono quelle oggetto di giudizio, va valutata, secondo la Suprema Corte, nel contesto attuale dello stato estetico del fabbricato nel momento in cui l'innovazione viene posta in essere, ossia nell'ambito della situazione oggettiva dell'edificio condominiale in cui l'opera viene inserita. Pertanto, laddove il contesto sia già compromesso da opere precedentemente realizzate, e si sia quindi già concretizzato di fatto un deprezzamento estetico o economico del fabbricato o di porzioni di esso, l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro dell'opera innovativa e della sua effettiva portata lesiva deve tradursi in un obiettivo e significativo deprezzamento -estetico ed economico- specificamente causato dalla nuova modificazione. Non può dunque avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un'opera modificativa compiuta da un condòmino, quando sussista un degrado di detto decoro ricollegabile a preesistenti interventi modificativi, sui quali la modificazione ulteriore abbia una portata poco significativa (Cass.14992/2012, n.1286/2010).

Il primo Giudice si è pienamente attenuto ai principi giurisprudenziali enunciati, vagliando l'importanza modificativa delle varie opere in contestazione, descritte doviziosamente dal C.T.U. e ben visibili nelle fotografie allegate alla sua relazione peritale e prodotte dalle parti, alla luce della loro incidenza sull'assetto esistente, che, con specifico riferimento al cortile interno dell'edificio divenuto di proprietà Sosnovsky, risultava già modificato, in particolare per l'esistenza di infissi diversificati e di canne fumarie esterne in acciaio.

Nel contesto di fatto del cortile, la sostituzione della canna fumaria con una canna allo stesso modo installata ma di diametro superiore -per consentire il passaggio di due tubature al posto dell'unica passante- ma comunque pari a quello dell'altra adiacente già esistente (primo motivo dell'appello principale), sfugge all'immediato impatto visivo e neppure incide peggiorativamente, non potendosi ritenere, stante la compromissione già avvenuta dell'aspetto originario di tale parte di edificio, che possa tradursi in alcun significativo risvolto causativo di deprezzamento estetico ed economico. Non risulta che sia venuto meno l'interesse di controparte in relazione a tale opera, a motivo del fatto addotto dagli attori della avvenuta disostruzione delle canne (terzo motivo dell'appello principale), non risultando elementi obiettivi per ritenere che tutte le canne siano state disostruite, ed in particolare quelle rimaste di proprietà della A srl : la circostanza, contestata da A srl, non risulta infatti neppure dal testo della sentenza n.8368/17 richiamata e prodotta dagli appellanti.



Diversamente, la installazione di un nuova canna fumaria adiacente al pluviale, per la collocazione del suo tracciato che corre lungo il piano primo nella parte al di sopra del bow-window, ha un impatto visivo stonato rispetto al contesto estetico, distinguendosi in modo distonico con le altre linee architettoniche create sulla facciata del cortile, ed è quindi un elemento peggiorativo immediatamente percepibile (terzo motivo dell'appello incidentale).

Quanto ai contatori (la cui realizzazione e modalità di installazione è oggetto del quarto motivo dell'appello principale e del secondo motivo dell'appello incidentale), si ritiene, conformemente a quanto ritenuto dal primo giudice in aderenza con i rilievi del C.T.U., che la loro collocazione nell'imbotte sottostante il vano finestra del pianerottolo del primo piano (secondo il progetto di cui al doc.n.22.fasc.ALEXANDRE) costituisce opera idonea a ledere il decoro dell'edificio, il cui pregio consiste proprio nelle vetrate delle finestre, come sottolineato dalla già citata lettera del Ministero dei Beni Culturali (doc.31). La stessa immagine fotografica del vano ricavato nella nicchia sotto la vetrata Liberty evidenzia un manufatto di impatto sgradevole e in distonia con l'effetto armonico-artistico della vetrata.

Invece, la loro installazione in una nicchia muraria incassata nella facciata interna come da progetto alternativo prodotto dalla A srl doc.n.7) ed esaminato dal C.T.U., non comporta lesioni né dal punto di vista del decoro né dal punto di vista dell'utilizzabilità del cortile. Tale collocazione, secondo i rilievi tecnici del C.T.U., comporta l'aggiunta dei nuovi contatori a quelli già esistenti in loco, e non compromette l'esistenza di un posto auto del cortile, non creando una nuova situazione di incompatibilità.

Quanto alle opere realizzate dagli attori, diversamente da quanto sostenuto in sede di appello incidentale (quarto motivo di appello incidentale) il primo Giudice, innanzitutto, correttamente non si è espresso sulla lesività del decoro architettonico denunciata dalla convenuta e dagli intervenuti con riferimento a quelle non più esistenti (a e b), perché vi è stato posto rimedio dagli stessi attori in corso di causa. A fronte della mutata situazione della canalina pendente dal tetto, rimossa e sostituita da un semplice cavo, e dell'incasso all'interno del muro del tubo del gas precedentemente collocato all'esterno ed a margine della porta d'ingresso dell'abitazione al secondo piano, non residuavano aspetti di contestazione da parte della convenuta e degli intervenuti evidenzianti la permanenza di un loro interesse ad ottenere una pronuncia in relazione a dette opere per come denunciate con riferimento alla preesistente situazione.

In secondo luogo, correttamente il Giudice ha ritenuto non lesive del decoro architettonico le opere modificative delle finestre realizzate dagli attori. Infatti la sostituzione degli infissi delle cinque finestre poste sulla facciata esterna (c), non ha comportato la lesione del decoro architettonico, né un'alterazione del vincolo di "comunione di estetica" prevista dal Regolamento



condominiale (art.9), stante l'apparente uniformità visiva data dal mantenimento della colorazione preesistente. Gli infissi delle finestre affacciate sul cavedio (d), non si discostano dai serramenti similari del piano superiore, già di tipo diverso dagli originali, e quindi non alterano apprezzabilmente, in un contesto già inciso da modifiche, il decoro e la "comunione di estetica". Lo stesso dicasi per la sostituzione degli originari infissi, finestre e battenti affacciati sul cortile (e), già interessato da mutamenti di maggiore impatto estetico.

Quanto al tubo di esalazione dei fumi (f), di cui non è stata, per vero, appurata l'effettiva rimozione da parte degli attori, va osservato che il CTU ha dato atto di una collocazione impropria, ma con riferimento al "mantenimento del giusto decoro architettonico", senza esprimere un giudizio specifico sulla valenza di innovazione vietata ai sensi dell'art.1120 ult. comma c.c. dell'opera realizzata. Tale giudizio compete al decidente, ed è reso possibile dall'immagine fotografica inserita dallo stesso C.T.U. a pag.31 della relazione, laddove è visibile il tubo in questione. Le sue dimensioni, la sua collocazione nel cavedio, la sua posizione seminascosta, lo rendono visibile quasi solo per la colorazione chiara rispetto allo sfondo del muro. Trattasi quindi di un'opera di un'importanza relativa, alla quale non può attribuirsi un'autonoma incidenza così significativa da comportare trasformazioni compromettenti l'essenza della cosa comune, con alterazione della sua originale funzione e destinazione, né un deprezzamento economico della porzione di fabbricato in cui è collocata e tantomeno dell'edificio nella sua interezza. Non può pertanto ritenersene l'illegittimità con riferimento agli aspetti denunciati dall'appellante incidentale.

Con il sesto motivo dell'appello principale viene dedotta l'erroneità della sentenza nella parte in cui ha accertato che la sig.ra Sossnovsky, proprietaria del cortile interno, doveva ritenersi tenuta a consentire l'accesso della A srl (e suoi incaricati) al cortile interno divenuto di proprietà dell'attrice, per l'effettuazione delle opere ritenute legittime. La liceità delle opere consente l'applicazione dell'art.843 c.c. che, come correttamente rilevato dal primo Giudice, costituisce un'obbligazione *propter rem* che pone una limitazione legale del diritto del proprietario per un'utilità occasionale del vicino, come appunto è il compimento delle opere di ristrutturazione della proprietà di questi, peraltro tutte specificate nel dettaglio.

Laddove gli appellanti lamentano il difetto di allegazione delle modalità e tempi dell'accesso da parte della società richiedente, non può ritenersi, come erroneamente essi sostengono, la carenza di interesse ad agire, posto che l'accertamento della legittimità delle opere è stato rimesso alla valutazione giudiziale, e con essa i tempi e modi della loro realizzazione. Il Giudice quindi correttamente ne ha dato specificazione, riportandosi ai dettagli tecnici acquisiti con la c.t.u.



Laddove lamentano la non necessarietà di accesso al cortile in conseguenza del disposto trasferimento ex art.2932 c.c. -come da sentenza n.8368/2017 del Tribunale di Milano- in capo alla società BP osservato che, a prescindere dalla definitività di detta sentenza, è comunque rimasta in capo ad A srl una residua parte di proprietà dell'immobile non venduta, cosa sufficiente alla permanenza dell'interesse.

Laddove lamentano la presenza di soluzioni diverse rispetto all'accesso e passaggio nel suddetto cortile, va osservato che il C.T.U. ha dato conto che l'alternativa proposta dagli attori-appellanti di occupare la via pubblica antistante il palazzo (peraltro via centrale e molto stretta) avrebbe potuto realizzarsi solo in presenza di autorizzazione degli organi comunali, alla quale era necessariamente subordinata. Trattandosi di soluzione del tutto incerta e neppure con sicurezza realizzabile, ed oltretutto certamente più scomoda ed onerosa per l'angusto spazio della strada e per il raggiungimento dei punti ove le opere legittime andavano posizionate, non può ritenersi pacifica e adeguata la proposta, e trova spazio l'applicazione dell'art.843 c.c.

L'ultimo motivo dell'appello principale riguarda la valutazione da parte del primo Giudice della prevalente soccombenza degli attori posta a giustificazione della compensazione per metà delle spese del giudizio di primo grado e del procedimento cautelare e dell'attribuzione ai medesimi delle intere spese della c.t.u. La statuizione è in realtà stata assunta in piena aderenza con l'esito del giudizio, che ha visto soccombenti in misura prevalente gli attori, in effetti dovendo la valutazione di "prevalenza" effettuarsi calibrando la consistenza delle domande, dal punto di vista delle questioni giuridiche implicate e dell'attività difensiva richiesta, nell'ambito dell'intero complesso dell'economia processuale.

Stesso giudizio merita di essere espresso per il giudizio di secondo grado, stante l'esito finale della lite, nel cui ambito restano "prevalenti", nel senso sopra specificato, gli addebiti di soccombenza a carico degli appellanti.

Nulla rimanendo da decidere, stante l'assorbimento di ogni ulteriore e diversa questione nelle ragioni e valutazioni come sopra esposte, rigettati l'appello principale e l'appello incidentale e confermata, come da motivazione qui assunta, la sentenza impugnata, si procede, operata la compensazione tra le parti costituite della metà anche delle spese del presente grado, alla condanna degli appellanti al pagamento della restante metà a favore degli appellati, quota che viene liquidata in uguale importo a favore della A

s.r.l. da un lato e, dall'altro lato, a favore dei sigg.,

P Z e V , come in dispositivo, tenuto conto del

valore indeterminato della causa, della complessità delle questioni trattate e delle tre fasi in questa sede celebrate.

Nulla sulle spese della IMMOBILIARE B P s.r.l., stante la contumacia.



P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello come sopra proposto da S P di P , A C A TC srl TI Srl
, contro

A S.R.L., P , Z e V

(appellati costituiti) e IMMOBILIARE B P s.r.l.

(appellata contumace), avverso la sentenza del Tribunale di Milano n.7184/2017 pubbl. il 26.6.2017;

disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione delle parti;

rigetta l'appello principale e l'appello incidentale;

compensata tra le parti costituite la metà delle spese del presente grado condanna gli appellanti a pagare ad A S.R.L. corrispondente

a Euro 4.757,50, di cui Euro 1.417,50 per la fase di studio, Euro 910,00 per la fase introduttiva, Euro 2.430,00 per la fase decisionale, ed a P Z e V identico importo;

nulla sulle spese della contumace IMMOBILIARE B P s.r.l.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio dell'1.10.2018

Il Presidente estensore Irene Formaggia

