



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. 36339/2015 R.G. promossa da:

~~PRONTO GOMME~~ SRL (C.F. ~~117000116~~) con il patrocinio dell'avv. ~~PAOLO~~ PAOLO, con
elezione di domicilio in ~~VIA~~, 7 20135 MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTRICE

contro

~~DE MARZO ANDREA MARIA~~ (C.F. ~~D18070601041705A~~), con il patrocinio dell'avv. ~~LOTTI~~
MARCO PIETRO (LCTMCP47021F005P) VIA DEI ~~PELLECINI~~, 24 20122 MILANO, con
elezione di domicilio in presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

OGGETTO: occupazione parti comuni condominiali.

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

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La ~~PRONTO GOMME~~ SRL, previo espletamento di ATP, chiedeva accertarsi l'illegittima occupazione, da parte di ~~DE MARZO ANDREA MARIA~~, della copertura comune dello stabile di via del ~~M~~ nn.65-67, Milano. In particolare, l'attrice deduceva che il convenuto aveva installato un impianto fotovoltaico e un lucernario, occupando una porzione del tetto superiore a quella corrispondente ai suoi millesimi di proprietà; chiedeva, quindi, che il ~~D. Messo~~ fosse condannato alla rimozione delle installazioni per la parte eccedente la quota di spettanza e che fosse anche condannato al risarcimento dei danni, quantificati nella somma di € 91.315,24 o nella diversa somma ritenuta di giustizia.

Il convenuto, costituendosi, eccepiva preliminarmente il "difetto di legittimità attiva" (sic) dell'attrice e, nel merito, affermava che l'impianto fotovoltaico installato dal convenuto non aveva in alcun modo alterato la destinazione d'uso della parte comune; contestava l'avversa domanda di rimozione e concludeva per il rigetto delle domande di parte attrice.

Espletata c.t.u., venivano precisate le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di "difetto di legittimità" (rectius - sembra di capire - di "difetto di legittimazione") sollevata dal convenuto è infondata, essendo del tutto pacifico che il singolo condomino può agire a tutela dei beni e dell'interesse comune: "In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che si renda necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini, avendo il diritto di ogni



partecipante al condominio per oggetto la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui." (Cass. sent. n.14765/12). Non esiste, quindi, alcun litisconsorzio necessario rispetto agli altri condomini o al condominio e la ~~Pronto Comune~~, quale condomina, era ed è legittimata ad agire individualmente a tutela dei beni comuni, oltre che dei propri diritti.

Nel merito la domanda è fondata e deve essere accolta.

Infatti, l'A.T.P., prima, e la C.T.U., poi, hanno accertato che sulla copertura dello stabile il convenuto ha installato un lucernario e un impianto fotovoltaico e che tali installazioni occupano la superficie di proprietà condominiale per una porzione eccedente la quota corrispondente ai millesimi di proprietà spettanti. L'occupazione, per la porzione eccedente, è illegittima, sia ai sensi della disciplina previgente alla riforma in materia condominiale, sia ai sensi della nuova disposizione (art.1122 bis c.c.), introdotta dalla L. n.220/12.

Rispetto ai principi generali in materia è indubbio che gli interventi eseguiti dal convenuto abbiano violato i limiti posti dall'art.1102 c.c. che, pur consentendo l'uso più intenso dei beni comuni da parte del singolo condomino, vieta le attività e gli interventi che impediscano agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. E' evidente che nella specie l'eccessiva occupazione della copertura da parte del ~~Pronto Comune~~ ha ridotto in modo corrispondente il diritto degli altri partecipanti al condominio, fra i quali l'odierna attrice, al pari utilizzo del bene comune (ad esempio, per installare un proprio impianto di produzione di energia rinnovabile).

La conclusione non cambia in relazione al disposto dell'art.1122 bis (introdotto dalla L. n.220/12) che, consentendo espressamente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, destinati al servizio di singole unità del condominio, non deroga minimamente al principio generale di cui all'art.1102 c.c., tanto che prevede, "a richiesta degli interessati", che l'assemblea possa procedere a "ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzazione previste dal regolamento di condominio o comunque in atto". In sostanza, l'uso delle parti comuni deve rimanere contenuto nei limiti corrispondenti al diritto di ciascuno dei partecipanti.

Pertanto, il convenuto va condannato a ridurre l'occupazione della copertura comune, rimuovendo la porzione di pannelli fotovoltaici o di lucernario eccedenti.

La c.t.u., sulla base di un procedimento tecnico-logico del tutto corretto, ha quantificato in mq. 36,87 la superficie che il ~~Pronto Comune~~ avrebbe potuto legittimamente occupare, a fronte dei mq. 80,65 concretamente occupati dalle strutture. Ne segue la condanna del convenuto alla rimozione del lucernario e/o dell'impianto fotovoltaico per una superficie pari a mq. 43,78 (pagg. 14 e ss. della relazione del c.t.u.); rimozione da eseguirsi nel termine di gg.120 dalla pubblicazione della presente sentenza.

In ordine al risarcimento dei danni la richiesta quantificata dall'attrice non è supportata da concreti elementi di prova. In particolare, va rilevato che il calcolo fondato su una perdita di valore commerciale dell'immobile (prezzo di compravendita) non può essere accettato, posto che l'attrice non ha provato e neppure allegato di essere stata o di essere intenzionata a vendere la propria unità immobiliare e di aver subito o di dover subire la perdita (lucro cessante) corrispondente alla riduzione del suddetto valore commerciale (per la ridotta utilizzabilità della copertura comune). Inoltre, va considerato che la ~~Pronto Comune~~ ha chiesto la rimozione delle strutture/impianti per la porzione eccedente e che l'accoglimento di tale domanda comporta l'esclusione del protrarsi della situazione pregiudizievole e di un lucro cessante per una eventuale, futura vendita dell'unità immobiliare.



Il danno che risulta provato è, quindi, solo quello riconnesso direttamente alla violazione posta in essere dal convenuto e alla correlativa compressione temporanea dei diritti dell'attrice; danno che va equitativamente liquidato nella misura quantificata dal c.t.u. con riferimento al valore locativo dell'unità immobiliare di proprietà della ~~Pronto Comme~~.

Nel calcolo va compresa anche la superficie del lucernario, perché il lucernario stesso e l'impianto fotovoltaico installati dal convenuto concorrono all'occupazione della porzione eccedente del tetto. Il pregiudizio è, quindi, liquidabile in € 270,00 annui, per un totale, ad oggi (con computo dal dicembre 2011, epoca di installazione dell'impianto, e quindi per anni 6 e mesi 6), di € 1.755,00.

Il convenuto va condannato al pagamento di tale importo, nonché di € 270,00 all'anno fino alla rimozione della parte eccedente di cui sopra si è detto.

Le spese di giudizio, compresi gli esborsi sostenuti per ATP e CTU, seguono la soccombenza 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 il convenuto a rimuovere dalla copertura condominiale dello stabile di via ~~Dalla~~ nn.65-67, Milano, nel termine di gg.120 dalla pubblicazione della presente sentenza, il lucernario e/o una porzione dell'impianto fotovoltaico per una superficie complessiva pari a mq. 43,78.
2. Condanna il convenuto a pagare all'attrice la somma di € 1.755,00 oltre interessi dalla data della domanda al saldo, nonché a pagare € 270,00 in ragione di anno dalla data odierna fino all'effettiva rimozione di cui al punto precedente del dispositivo.
3. Condanna, infine, il convenuto a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 1.144,06 per esborsi ed € 8.500,00 per compensi, oltre accessori di legge, nonché oltre al rimborso dei costi anticipati dall'attrice per ATP e CTU, ivi compresi i compensi versati al CTP.

Milano 21 giugno 2018.

Il Giudice

Dott. Marco Manunta

