



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Francesca Savignano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 20798/2015 R.G. promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**
[REDACTED] e dell'avv. **[REDACTED]** elettivamente domiciliato all'indirizzo telematico del difensore avv. **[REDACTED]**

ATTRICE

contro

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]** elettivamente domiciliato in VIA G. **[REDACTED]** 8 - 20129 MILANO, presso lo studio del difensore

CONVENUTO

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI

PER PARTE ATTRICE: "Nel merito, accertare il diritto di **[REDACTED]** di installazione dell'ascensore esterno nonché del c.d. cappotto per la coibentazione del corpo di fabbrica di sua proprietà, posto nel condominio di via **[REDACTED]**, per i motivi esposti in narrativa.

Con vittoria di spese e competenze professionali.

In via istruttoria, Chiede ammettersi prova per testi sulle seguenti circostanze:

- 1) Vero che le tavole prodotte ai doc. 1 e 2 del fascicolo attoreo, corrispondono alle tavole del Progetto allegato al Permesso di Costruire n. 157/14 del Comune di Milano, prodotto al doc. 3;
- 2) Vero che l'impianto elevatore per cui è causa, verrebbe realizzato nella posizione e con gli ingombri, raffigurati nei docc. 2 e 9 del fascicolo attoreo;
- 3) Vero che l'ingombro dell'ascensore sarebbe di ml. 1,60 per ml 1,60, per una superficie complessiva di 2,56 mq;
- 4) Vero che l'ingombro del cd. cappotto termico è quello raffigurato nella tavola prodotta la doc. 2.

Si indica a teste: - Ing. **[REDACTED]**, via XXV Aprile 20090 Segrate (MI)".

PER PARTE CONVENUTA: "in via pregiudiziale e/o preliminare accertare e dichiarare l'inammissibilità della domanda di parte attrice per difetto di legittimazione ad agire della stessa;

nel merito

rigettare le domande di parte attrice perché infondate sia in fatto che in



diritto per i motivi di cui in narrativa;

in via istruttoria

ordinare ex art. 210 c.p.c. al terzo chiamato l'esibizione dei contratti suddetti, onde accertare il titolo di proprietario dell'immobile in questione in capo a ~~Banca Carige S.p.A.~~ e il titolo di utilizzatrice in capo alla ~~Spedizioni Internazionali S.p.A.~~ oltre ad accertare se detti contratti contengano specifiche clausole che autorizzano l'utilizzatore a richiedere titoli edilizi. Ci si oppone ai mezzi istruttori formulati da parte attrice e si chiede, nel denegato caso di loro ammissione, di essere ammessi a prova contraria sui capitoli formulati con il teste Ing. ~~Sergio Pasticelli.~~

In ogni caso

con vittoria di spese e compensi professionali.”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. ~~_____~~ ha adito questo Tribunale per sentir accertare il suo diritto ad installare un ascensore esterno ed un cappotto di coibentazione nell'edificio di tre piani di sua proprietà, facente parte del CONDOMINIO di ~~_____~~ di Milano, costituito da più corpi di fabbrica.

Ha esposto che, avendo deciso di frazionare l'immobile in sei unità e di mutarne la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione, ha chiesto ed ottenuto dal Comune di Milano il permesso di costruire; che il testo unico in materia di edilizia ed il Nuovo Regolamento del Comune predetto richiedono, per la modifica della destinazione d'uso in abitativa, la messa in opera di un cappotto, per il contenimento energetico, e la realizzazione di un ascensore a servizio dei portatori di disabilità, per l'abbattimento delle barriere architettoniche; che il progetto da essa predisposto prevede, quanto all'ascensore, che esso venga installato all'esterno dell'edificio, sulla facciata della palazzina prospiciente il cortile interno, e che abbia una superficie di mq. 2,60, la quale è inferiore al 2% di quella complessiva del cortile stesso.

Ha dedotto che l'ascensore non impedirebbe l'uso del cortile da parte degli altri condomini perché intorno ad esso verrebbe lasciato uno spazio di circa un metro, per il passaggio anche con una carrozzina, e che, sebbene sia previsto in progetto che esso termini là dove attualmente si trovano i contenitori per la raccolta dei rifiuti, questi ultimi dovrebbero comunque essere spostati altrove, sia perché non attualmente conformi alle previsioni del regolamento comunale, sia perché in corrispondenza di essi saranno realizzate le finestre delle unità abitative. Ha aggiunto di essere disponibile a realizzare, a sua cura e spese, un'isola ecologica conforme al regolamento comunale.

Quanto all'involucro che prevede di installare per la coibentazione dell'edificio, ha precisato che esso occupa lo spazio di pochi centimetri.

Ha riferito di aver chiesto al Condominio l'autorizzazione/l'assenso ad eseguire le opere in questione, ma l'assemblea gliel'aveva negata sulle parti comuni; impugnata la delibera, il giudizio era pendente.

Ha rappresentato di non poter iniziare i lavori in quanto il permesso di costruire richiedeva la presentazione di atto di assenso del Condominio ovvero la “*dimostrazione di possedere titolo equipollente all'esecuzione dei lavori*” e di avere perciò la necessità di accertare giudizialmente il proprio diritto a realizzare l'ascensore e il cappotto termico, rientranti, a suo dire, nella previsione di cui all'art. 1102 c.c., ai sensi della quale non occorre l'autorizzazione condominiale, e non in quella di



cui all'art. 1120 c.c., per la quale essa è invece indispensabile, come erroneamente ritenuto dall'assemblea condominiale.

Radicatosi il contraddittorio, il Condominio convenuto ha eccepito il difetto di legittimazione attiva della società attrice, per non essere più proprietaria dell'edificio di tre piani indicato, ma solo di una cantina sita al suo interno.

Ha contestato che l'intero corpo di fabbrica possa essere di proprietà esclusiva di un condomino, essendo comunque in proprietà comune il solaio e la scala interna, posta a sinistra, che serve le unità immobiliari di altri tre condomini, ed essendovi inoltre molte cantine di proprietà di singoli condomini. Nel merito ha contestato la fondatezza della domanda avversa, deducendo che la installazione di un ascensore costituisce innovazione, ai sensi dell'art. 1120 c.c., e non semplice modifica della cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., e necessita pertanto della previa autorizzazione condominiale perché pregiudica l'uso comune del cortile.

In fatto, ha evidenziato che, per come progettata, l'opera comporta un sacrificio ad esclusivo carico dei condomini (che vedrebbero ridotta la superficie di cortile comune fruibile) ed a solo vantaggio economico dell'attrice, la quale, pur potendo installare l'ascensore all'interno dell'edificio, lo vorrebbe collocare all'esterno per non ridurre la superficie interna delle unità immobiliari e conseguire così un maggior valore di mercato del bene.

Alla prima udienza l'attrice ha chiesto, in replica alle difese avverse, l'autorizzazione a chiamare in causa ~~_____~~ spa, quale proprietaria delle unità immobiliari site nella palazzina per cui è causa e delle quali ~~_____~~ srl si è detta utilizzatrice, in forza di due contratti di *leasing* finanziario.

Autorizzata la chiamata in causa, ~~_____~~ spa si è costituita in giudizio ed ha dichiarato di non opporsi, ed anzi ha espressamente autorizzato, le opere indicate dall'attrice. Ha chiesto di essere estromessa dal giudizio, non essendo stata formulata alcuna domanda nei suoi confronti ed essendo l'utilizzatrice legittimata ad esperire l'azione proposta. Successivamente l'attrice ha allegato e documentato di avere, nelle more, riscattato gli immobili in questione e di esserne pertanto divenuta proprietaria; ha chiesto pertanto l'estromissione di ~~_____~~ spa. Non essendosi il Condominio opposto, il giudice ha disposto l'estromissione di ~~_____~~ spa dal giudizio.

Disposta ed espletata una consulenza tecnica d'ufficio, la causa è stata riservata in decisione e rimessa sul ruolo per chiarimenti al CTU. Precisate le conclusioni, è stata quindi trattenuta in decisione.

2. Il difetto di legittimazione attiva.

L'eccezione sollevata dal Condominio è infondata.

Vero è che l'attrice non era più proprietaria, al momento della proposizione della domanda, delle unità immobiliari poste ai tre piani dell'edificio sopra indicato, per averle vendute a terzi, e tuttavia essa era condomina in quanto pacificamente proprietaria di una cantina all'interno della palazzina sopra indicata. Peraltro, nel corso del giudizio, ha riacquisito la proprietà di tutte delle originarie unità di cui era titolare, con atto del 15.2.2016.

In quanto proprietaria esclusiva di una unità sita nello stabile condominiale, l'attrice sin dall'origine rivestiva la qualità di condomina e dunque era legittimata all'azione.

3. L'inquadramento giuridico: art. 1102 o 1120 c.c.?

L'attrice deduce che il caso in esame rientra nella fattispecie disciplinata dall'art. 1102 c.c. – e dunque non occorre la previa autorizzazione dell'assemblea condominiale per l'esecuzione dei lavori per cui è



causa – perché le opere verrebbero eseguite interamente a cura e spese del condomino che intende realizzarle e richiama il consolidato orientamento giurisprudenziale in merito (Cass. n. 1781/1993, 3508/1999; più di recente, si veda Cass., ord. n. 23996/2017: *“La norma di cui all’art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l’approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all’art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune; cosicché, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell’edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo”*).

In corso di causa, l’attrice ha prodotto copia della sentenza n. 4795/2016 del 15.4.2016, con la quale questo Tribunale ha dichiarato la nullità della delibera condominiale nella parte in cui ha negato l’autorizzazione/assenso ad installare l’ascensore nel cortile comune, a cura e spese dell’attrice, riconoscendo che ciò rientra nei poteri spettanti ai condomini ai sensi dell’art. 1102 c.c..

La scrivente condivide il principio invocato dall’attrice ed applicato dal Tribunale nel caso in esame giacché è indubbio che il condomino ha diritto di installare l’ascensore nell’edificio condominiale che ne sia privo; tuttavia osserva che, non essendo in discussione l’an dell’opera, si tratta di stabilire, in questa sede, se il quomodo, ossia le modalità concrete con le quali ~~Ciascun partecipante~~ ~~intende~~ ~~realizzarla~~ ~~sono~~ ~~conformi~~ ~~alla~~ ~~disciplina~~ ~~legale~~.

L’art. 1102 c.c. prevede che ciascun partecipante alla comunione possa non soltanto usare la cosa comune, col limite di non alterarne la destinazione e di non impedire il pari uso agli altri condomini, ma addirittura possa modificarla per meglio godere della stessa. In quest’ultimo caso, pone però un limite ulteriore rispetto a quelli già indicati, ossia che le modifiche alla cosa comune siano necessarie al miglior godimento (*“Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa”*: comma 1. Sottolineatura della scrivente).

Infine, sia l’uso che le modifiche sono consentite sempre che non rechino pregiudizio alla stabilità e sicurezza dell’edificio condominiale, che non ne alterino il decoro architettonico né rendano talune parti comuni dell’edificio inservibili all’uso o al godimento anche di un solo condomino (art. 1120, ultimo comma, c.c., pacificamente applicabile anche alla fattispecie prevista dall’art. 1102 c.c.: Cass. 24006/2004).

Le modifiche alle cose comuni consentite dalla legge sono pertanto solo quelle “necessarie” per il miglior godimento del singolo condomino; ciò sta a significare, ad avviso della scrivente, che non ogni e qualunque modifica (che pure non alteri la destinazione e non impedisca il pari uso degli altri) è possibile, a discrezione del singolo condomino, ma solo quella che, oltre ad essere funzionale al suo



miglior godimento, sia anche indispensabile a conseguirlo poiché il diritto del singolo condomino deve essere temperato e bilanciato col contrapposto interesse degli altri condomini all'uso delle cose comuni e non deve comportare, a carico di costoro, sacrifici ingiustificati ovvero sproporzionati perché eccedenti l'esigenza del miglior godimento del singolo.

Nel caso in esame il progetto che la società attrice intende realizzare prevede la installazione di un ascensore esterno sulla facciata dell'edificio B prospiciente il cortile interno e la creazione di un balcone aggettante su entrambi i lati del castelletto dell'ascensore, al piano primo ed al piano secondo, per lo sbarco a ciascun piano (in totale, quattro balconi); su detti balconi è altresì prevista l'apertura, oltre che delle porte di ingresso all'ascensore (una per ciascun lato del balcone), di due porte finestre per piano (una per ogni balcone) da realizzarsi sulla facciata dell'edificio.

Le indagini tecniche espletate hanno consentito di accertare, a seguito dei chiarimenti richiesti al CTU dalla scrivente, che la creazione dei balconi per lo sbarco dell'ascensore non è strettamente necessaria alla installazione di quest'ultimo, che ben potrebbe aprirsi direttamente all'interno dell'edificio: tale soluzione, se effettivamente comporta una riduzione della superficie complessiva interna di ciascuna unità immobiliare (per la necessità di creare un pianerottolo funzionale all'accesso all'ascensore comune) non pregiudica in alcun modo, ed anzi soddisfa pienamente, il diritto dell'attrice alla installazione dell'ascensore stesso e, al contempo, non richiedendo la creazione di quattro balconi sulla facciata, che ne è attualmente priva, ha certamente un minore impatto su di essa, che è bene comune. In tal modo, sarebbe altresì preservato il decoro architettonico dell'edificio dell'intero corpo di fabbrica e, segnatamente, della sua parte esterna costituita dalla facciata, che senz'altro verrebbe alterata, secondo il progetto dell'attrice, in misura significativa, con evidenti ripercussioni sulle linee architettoniche dello stabile.

Inoltre, l'attrice ha dedotto che è impossibile installare l'ascensore all'interno del corpo di fabbrica (come invece è stato fatto nelle altre due palazzine condominiali) perché la fondazione dovrebbe essere realizzata al di sotto del piano interrato e dovrebbe essere collocato, per ragioni tecniche e per la necessità di servire tutte le unità immobiliari che verranno create, in corrispondenza di cantine altrui. Inoltre, l'insufficiente spazio disponibile non ne consentirebbe la collocazione nel vano scala.

Le indagini espletate non hanno consentito però di escludere con certezza che l'ascensore non possa essere inserito all'interno dell'edificio giacché le conclusioni alle quali è giunto il consulente al riguardo non appaiono esaustive e nemmeno convincenti.

In definitiva, le modifiche che la società attrice propone di apportare sulla facciata esterna dell'edificio e nel cortile interno, entrambe parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., sembrano eccedere il limite della necessità al miglior godimento della stessa, che potrebbe essere parimenti soddisfatto con opere di minore impatto sui beni comuni e, segnatamente, sulla facciata dell'edificio condominiale. Esse non rispondono perciò ai requisiti stabiliti dall'art. 1102 c.c..

La domanda in questione non merita accoglimento e deve essere rigettata.

Sussiste invece il diritto dell'attrice alla installazione di un cappotto per la coibentazione dell'edificio giacché tale opera ha un impatto estremamente limitato sul volume dello stesso e, di fatto, non sacrifica in alcun modo il pari uso, da parte degli altri condomini, dell'area cortilizia interna ovvero della superficie esterna dell'edificio. Essa è inoltre necessaria all'isolamento termico dell'edificio, che non è conseguibile in altro modo.

La domanda relativa alla detta coibentazione merita pertanto accoglimento.



Tenuto conto dell'accoglimento parziale della domanda, le spese del giudizio vengono compensate per la metà e poste a carico del Condominio convenuto per la restante parte. In ragione dell'attività difensiva svolta e del valore della domanda accolta, vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. rigetta la domanda di [redacted] di installazione dell'ascensore esterno allo stabile condominiale B, come previsto nel progetto in atti;
2. accoglie la domanda di apposizione di un cappotto termico per la coibentazione dell'edificio B;
3. dichiara compensate tra le parti, per la metà, le spese di lite e condanna il Condominio [redacted] alla refusione, in favore della società attrice, della restante parte delle spese di lite, che liquida in € 272,50 per esborsi ed € 3.500,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute. Pone definitivamente a carico dell'attrice le spese della CTU espletata.

Milano 7 ottobre 2018.

Il Giudice
Dott.ssa Francesca Savignano