

Tribunale Milano, Sezione 4 civile

Sentenza 6 marzo 2020, n. 2049

## Integrale

## Comunione - Diritto di un comproprietario di trarre dal bene maggiore utilità degli altri comunisti - Limiti

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

QUARTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Cozzi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 68892/2016 promossa da:

Ma.Da. erede di GI.PO. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. GA.GI. e dell'avv. AL.MO.

ATTORE

contro

TI. S.r.l. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. BR.VI. e dell'avv. FL.DE.

CONDOMINIO VIA (...) (C.F. (...)) contumace

CONVENUTI

Motivazione

Con atto di citazione notificato il 14.12.2016, l'attore Gi.Po. conveniva in giudizio la Ti. S.r.l. ed il Condominio Via (...), per accertare l'inesistenza della servitù in favore della convenuta Ti. S.r.l. sulle parti comuni dell'edificio ubicato in Milano via (...), in particolare sulle rampe di scale ed i corridoi situati ai piani terra, ammezzato e primo; per l'effetto dichiarare l'illegittimità dell'opera realizzata dalla Ti. S.r.l., con condanna al ripristino dello stato dei luoghi e demolizione di quanto abusivo.

A sostegno della propria domanda l'attore ha esposto che:

- Gi.Po. è proprietario di porzioni immobiliari ubicate nell'edificio di via (...), Milano;
- per accedere all'appartamento di sua proprietà è necessario percorrere l'androne, le scale e infine il ballatoio, che sono parti comuni dell'edificio;
- la convenuta ha realizzato, nel 2016, un manufatto nel vano scala comune che limita lo spazio a disposizione degli altri condomini, costituendo pertanto una modificazione permanente della cosa comune, con riduzione della volumetria comune agli altri condomini;
- l'intervento eseguito ha alterato l'estetica dell'edificio;

- le modifiche adottate non sono permesse dal regolamento condominiale.

La convenuta Ti. S.r.l. si costituiva in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta del 6 marzo 2017, chiedendo il rigetto delle domande attoree e sostenendo che:

- Le opere eseguite sulle parti comuni dell'edificio non hanno leso il diritto degli altri condomini, in quanto la loro realizzazione è consentita, sia dall'art. 1102 c.c., che dal regolamento condominiale, in particolare dall'art. 6, che riconosce una servitù di accesso, in favore della dante causa dell'odierna convenuta, alle porzioni di copertura dell'immobile;

- I lavori posti in essere dalla Ti. S.r.l. consistono semplicemente nell'apertura di una botola per accedere al lastrico solare dal vano condominiale e nel passaggio di tubature all'interno del muro condominiale.

Il Condominio via (...), sebbene regolarmente citato in giudizio, non si è costituito e con ordinanza del 30/03/2017, il Giudice ne ha dichiarato la contumacia. La domanda nei confronti del Condominio deve intendersi rinunciata dall'attore in quanto non riproposta nelle conclusioni e negli scritti conclusivi.

Con la stessa ordinanza il Giudice ha concesso i termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c. All'udienza di discussione sull'ammissione dei mezzi di prova, il Giudice ha rigettato le istanze di interrogatorio formale e le prove testimoniali formulate dalle parti con ordinanza che si conferma, mentre ha disposto la consulenza tecnica d'ufficio. La causa è stata dunque istruita documentalmente e mediante espletamento della c.t.u.

Nelle more si è costituita in giudizio Ma.Da., quale erede dell'attore Gi.Po., deceduto in data 15/02/2017.

In seguito al fallimento del tentativo di composizione bonaria della lite, espletato durante le operazioni peritali, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 18.12.2018 e successivamente trattenuta in decisione, con i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Per la definizione della controversia è fondamentale acclarare la natura dei lavori eseguiti dalla Ti. S.r.l. ed in particolare si deve accertare se questi siano tali da aver alterato la destinazione della cosa comune, in spregio all'uso residuo in capo agli altri partecipanti al condominio, e se le opere realizzate siano consentite dal regolamento condominiale.

La norma cui fare riferimento è l'art. 1102 c.c. che, dettato in materia di comunione, vale anche per la disciplina del condominio, stante il richiamo operato dall'art. 1139 c.c.

È pacifico infatti che la Ti. abbia eseguito alcuni dei lavori in appartamenti di sua esclusiva proprietà, mentre altre opere hanno interessato parti comuni dell'edificio. In particolare, è stata realizzata una botola sul lastrico solare, che è consentita dal regolamento condominiale (art. 6), nonché è stato costruito un cassonetto in adiacenza al muro condominiale e volto a contenere delle tubature. Secondo la prospettazione attorea, la convenuta non si è quindi limitata a far passare i tubi nel muro condominiale, ma con i lavori eseguiti ha finito con l'occupare, e quindi sottrarre in maniera permanente all'uso degli altri condomini, porzioni del volume comune.

La consulenza tecnica, le cui risultanze sono fatte proprie dal giudicante stante il logico ed obiettivo procedimento seguito dal perito, ha evidenziato che il manufatto realizzato dalla convenuta per racchiudere le tubazioni relative all'impianto di climatizzazione delle abitazioni, alle ventilazioni di bagni e cucine a servizio delle sue proprietà site al piano terra, sul predetto piano non invade spazi calpestabili o ad altezza uomo. Con riferimento dunque al piano terra, il consulente ha accertato che gli ingombri realizzati dalla convenuta non limitano l'uso della cosa comune, considerato anche che sulle pareti del vano scala sono presenti altri cassonetti in cartongesso che vanno a coprire impianti estranei a quelli costruiti dalla Ti..

Con riguardo al primo piano invece, il cassonetto limita l'utilizzabilità degli spazi comuni e non consente di rispettare le normative in materia di barriere architettoniche.

I lavori compiuti dalla Ti. sul primo piano sono stati realizzati oltre i limiti di cui all'art. 1102 c.c., in quanto in danno agli altri condomini.

Non valgono le considerazioni espresse dalla convenuta, né si ritengono conferenti al caso di specie i precedenti giurisprudenziali da essa richiamati. Le varie pronunce citate sono riferite infatti a casi in cui il condomino aveva realizzato le tubature facendole passare per il muro condominiale, attività possibile e che rientra in quell'uso della cosa comune consentito dall'art. 1102 c.c. Come invece attestato dalla C.t.u. e come risulta dalle fotografie prodotte dall'attore, le tubature realizzate dalla convenuta non passano per il muro condominiale ma sono contenute in un cassonetto che sporge dal muro per invadere volumi comuni, sottraendoli alla disponibilità degli altri condomini.

Né l'attività posta in essere dalla convenuta risulta consentita dal regolamento condominiale, come afferma la Ti.. Le previsioni cui occorre far riferimento sono quelle di cui agli artt. 5 e 6 del regolamento. L'art. 5 dispone che "è vietato occupare, anche temporaneamente, le parti comuni del Condominio o farne uso che costituisca pregiudizio al godimento degli altri Condomini "...; "è vietata ogni innovazione o modificazione delle cose comuni, pena l'obbligo della rimessa in pristino dello stato preesistente e del risarcimento dei danni". L'art. 6 invece "riconosce le servitù attive e passive derivanti:



- dalla situazione di fatto in cui attualmente si trova l'immobile;
- dalle planimetrie qui allegate;
- dagli atti di provenienza;
- dalle specifiche pattuizioni che saranno contenute negli atti di trasferimento ai singoli Condomini".

Lo stesso articolo riconosce in favore della Ca. S.r.l., la dante causa di Ti. S.r.l., il diritto di creare accessi alle porzioni di copertura/lastrico solare dai corpi scale e dal ballatoio esistenti senza nulla riconoscere al Condominio a qualsiasi titolo.

La creazione del cassonetto per contenere le tubature non può considerarsi come opera finalizzata ad ottenere l'accesso al lastrico solare, che la stessa convenuta ammette essere stato realizzato tramite la botola. Per cui si ritiene che quanto posto in essere dalla Ti. non possa rientrare nella servitù di accesso di cui all'art. 6 del regolamento condominiale ed è, nella misura accertata dal C.t.u., illegittimo. Infatti l'occupazione del volume condominiale appone un peso, che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 05/03/2015, n. 4501; Cass. Sez. 2, 06/02/2009, n. 3035; Cass. Sez. 2, 19/04/2006, n. 9036; Cass. Sez. 2, 18/02/1998, n. 1708).

La Corte di Cassazione Sez. II Civile con l'ordinanza n. 9278 Anno 2018, ha affermato che "la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i compartecipanti nel godimento dell'oggetto della comunione. In via più generale deve riaffermarsi che, in tema di comunione, ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di quest'ultimi; in particolare, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito ai sensi del citato art. 1102 c.c., non deve aversi riguardo all'uso concreto fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno; l'uso deve ritenersi in ogni caso consentito se l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene e sempre che detto uso non dia luogo a servitù a carico del suddetto bene comune".

Parte convenuta sostiene che l'attore avrebbe dovuto allegare e dimostrare di aver subito un concreto pregiudizio, la cui mancanza dovrebbe quindi comportare il rigetto della domanda attorea.

Si nota però che l'art. 1102 c.c. non individua come limite all'uso della cosa comune da parte del singolo comproprietario il non cagionare un concreto pregiudizio agli altri. Pregiudizio che quindi sussiste in re ipsa, quale portato dell'illegittimo utilizzo della cosa comune. Per cui la mancata allegazione di un concreto pregiudizio in capo all'attore non costituisce motivo di rigetto della sua domanda.

Va pertanto accolta la domanda attorea e di conseguenza va condannata la convenuta costituita al ripristino dello stato dei luoghi antecedente ai lavori, tramite demolizione di quanto abusivamente realizzato al primo piano.

Con riguardo alle spese di lite, esse seguono la soccombenza della parte convenuta costituita e si liquidano come da dispositivo ex D.M. 55/2014, considerando la causa del valore indeterminabile compresa nel valore da Euro 26.000,00 a Euro 52.000,01, con la riduzione della fase istruttoria per l'assenza di prove orali.

Le spese della c.t.u., liquidate con decreto del 7 giugno 2018, vanno poste per intero a carico della convenuta costituita in quanto soccombente.

Non si deve provvedere sulle spese del Condominio convenuto, nei cui confronti l'attore ha rinunciato alla domanda, in quanto parte non costituita.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Accerta e dichiara l'inesistenza della servitù in favore della Ti. S.r.l. sulla parte comune del primo piano dell'immobile sito in via (...), Milano;
2. Condanna la Ti. S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, alla rimozione delle tubature e del manufatto realizzate al primo piano dell'edificio condominiale;
3. Condanna la Ti. S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, alla rifusione delle spese di lite in favore della parte attrice, che si liquidano in Euro 6.050,00 per compenso, Euro 571,80 per spese, oltre 15% per spese forfetarie, c.p.a. e i.v.a.;
4. Pone definitivamente a carico della convenuta Ti. S.r.l., le spese della c.t.u. liquidate con decreto del 7.6.2018.

Così deciso in Milano il 28 febbraio 2020.

Depositata in Cancelleria il 6 marzo 2020.