

Sentenza n. 6616/2020 pubbl. il 22/10/2020

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 21476/2018 R.G. promossa da:

CONDOMINIO

ATTORE

contro

MTT

CONVENUTO

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli deposti in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il Condominio ha convenuto in giudizio il signor MTT, proprietario di un appartamento al sesto piano dello stabile condominiale, allegando che lungo il prospetto lato sud ovest di detto edificio la loggia era stata oggetto di un intervento edilizio, mai autorizzato dai condomini, consistito nella sostituzione della originaria portafinestra con altra di dimensioni doppie rispetto agli infissi precedenti e quindi del tutto differente rispetto a quelli di tutti gli altri appartamenti con identico affaccio sulla via. Secondo la prospettazione attorea, tale intervento, che aveva comportato la demolizione di parte della parete esterna condominiale e la realizzazione di un infisso di proporzioni doppie rispetto a quello preesistente, aveva arrecato un “*deturpamento della facciata*” e comportato una lesione del decoro architettonico ed estetico del fabbricato condominiale in spregio degli artt. 1120 e 1122 c.c.

La causa è stata istruita mediante C.T.U. e all’udienza del 20 maggio 2020 – svoltasi secondo le modalità previste dall’art. 83 lett. h del D.L. 18/2020 - i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memoria di replica.

Questi i fatti di causa e le reciproche posizioni delle parti, reputa il Giudice che le domande azionate dal Condominio attore non possano trovare accoglimento per i motivi di seguito indicati.

Dall’esame della documentazione e delle fotografie agli atti di causa emerge che i lavori eseguiti dal convenuto siano consistiti nell’ampliamento di una porta finestra che si trova all’interno di una loggia parzialmente chiusa da un setto in muratura.

Disposta c.t.u. volta all’accertamento dello stato dei luoghi, alla descrizione della natura delle opere espletate dal convenuto ed alla eventuale verifica della lesione del decoro architettonico dell’edificio condominiale quale conseguenza della realizzazione delle stesse, il consulente del Giudice ha accertato che:

- “*La porta finestra esistente prima dei lavori misurava base per altezza 130 x 240 cm , quella realizzata misura base per altezza 250 x 240 cm*”;

- “*I serramenti di queste due aperture citate risultano di nuova fattura e realizzati in alluminio di colore bianco con due ante a battente aventi le medesime specchiature, ante e traversi, come le altre*

istallate nei piani sottostanti e presumibilmente come lo erano in precedenza prima dei lavori”;

- “l’opera della porta finestra oggetto di diatriba è ben realizzata e si conforma per quanto concerne la finitura esterna dell’imbotto in pietra ricostruito come sono le altre porte finestre e altresì vale per il carter di chiusura dell’avvolgibile. Anche il colore del serramento e della tapparella risultano conformi con i precedenti salvo la vetustà d’uso come è ovvio che sia” sebbene “la scelta delle ante a scorrere rispetto all’apertura a bandiera o battente è difforme da qualsiasi altro serramento esistente”;

- “Posto che non dovrebbero esserci problemi statici preso singolarmente l’ampliamento della portafinestra con una larghezza di 250 cm non è un’ipotesi sconveniente se la stessa cosa venisse replicata anche su tutti i piani delle logge sottostanti ovvero per tutta la Colonna B. Sarebbe cosa migliorativa in quanto permetterebbe a tutti i sottostanti condomini di recuperare un po’ più di luminosità dentro i loro ambienti conferendo gradevolezza e godibilità dello spazio loggia sul versante interno, forse si aumenterebbe anche il valore dei loro immobili”;

- “il giorno del sopralluogo come prima esposto sulla loggia vi erano due fioriere posizionate a ridosso dei parapetti contenenti una vegetazione alta circa 150 cm da terra con taglio a siepe. Tale piantumazione dunque riduce la vista dalla loggia e contemporaneamente non permette di vedere da fuori chi si trova sulla loggia, pertanto dalla strada la piantumazione cela alla vista anche la portafinestra oggetto di causa”;

- Una volta spostate le fioriere la porta finestra oggetto di causa è chiaramente visibile dalla strada solo per la parte superiore della stessa e si distingue chiaramente come essa sia più larga delle alte sottostanti. Evidente è come la presenza del muro a destra delle porte finestre sottostanti scompaia sulla loggia al 6° piano del Convenuto e al suo posto si vede il vetro del serramento”;

- “Va considerato che la porzione visibile della stessa è minore rispetto alle altre in quanto è quella posta sul piano più alto e lo scorcio prospettico da sotto permette di vedere una maggiore porzione man mano che si scende ai piani bassi. Va comunque detto che nessuna delle portefinestre aperture sulle logge di tutto l’immobile è visibile nella parte bassa essendo coperta dai parapetti e solo le finestre sono visibili interamente e spiccano maggiormente”;

concludendo affermando che “La porta finestra in oggetto è parzialmente visibile come sono parzialmente visibili le altre porte finestre delle logge sottostanti e l’ampliamento costituisce una modifica, seppur piccola in proporzione alle dimensioni dell’edificio, dell’aspetto architettonico del prospetto fronte strada”.

Questi i fatti accertati dal c.t.u., deve osservarsi come tutta la documentazione fotografica allegata alla relazione peritale abbia certamente agevolato il giudice nella valutazione circa l’allegata violazione, da parte del condomino TT, del decoro architettonico dell’edificio, così come descritta dal Condominio nel proprio atto di citazione ed unico profilo sottoposto al vaglio del Tribunale.

Non può, al contrario, essere svolta- a pena di incorrere nel rischio di una pronuncia ultra petita - alcuna valutazione circa l’eventuale violazione del Regolamento condominiale da parte del convenuto, trattandosi di censura mai allegata dalla difesa del Condominio attore.

Ciò premesso, deve rilevarsi che circa la individuazione e descrizione dei lavori posti in essere dal convenuto non vi è mai stato contrasto tra le parti di causa.

Il contrasto si è incentrato sulla verifica o meno della lesione del decoro architettonico delle predette opere, lesione che la parte attrice assume essersi verificato e che, al contrario, la difesa di parte convenuta ha escluso.

Ad avviso di chi scrive tali opere non sono da qualificare quale innovazione ai sensi e per

gli effetti di cui all'art. 1120 c.c., rientrando al contrario tra quelle che un condomino può effettuare ex art. 1102 c.c. per un migliore uso della cosa comune - nel presente caso per un migliore uso della facciata dello stabile condominiale - sia pure a condizione che non ne venga alterata la destinazione e che non venga inibito agli altri condomini di farne pienamente uso secondo il loro rispettivo diritto.

Calzante ai fini della soluzione del problema al vaglio del presente giudizio si palesa la sentenza n. 1554 del 20 febbraio 1997 a mente della quale *"A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea (art. 1120 comma primo cod. civ.) nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 cod. civ., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Pertanto, è legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva. Alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall'assemblea può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione del muro comune"* : sulla base dei pregressi arresti giurisprudenziali e tenuto conto dell'accertamento della natura dei lavori posti in essere dal convenuto TT quale evidenziato dalle risultanze di causa si può ritenere che le opere poste in essere sulla facciata del Condominio attore non costituiscano innovazioni vietate dalla legge, e che la realizzazione di tali opere rientri nei poteri spettanti ai singoli condomini ex art. 1102 c.c. senza la necessità di richiedere alcuna autorizzazione assembleare che ne abiliti la fattibilità.

Nessuna delle doglianze sollevate su tale specifico punto dalla difesa di parte attrice può essere condivisa.

Innanzitutto occorre dire che non è neppure allegato che i lavori posti in essere dal condomino TT abbiano alterato la destinazione della facciata del Condominio attore.

E' indubbio che la facciata condominiale possa essere utilizzata, ai fini di un più intenso sfruttamento, dai singoli condomini mediante la demolizione di parte del muro corrispondente alle proprietà esclusive per l'apertura e/o l'ampliamento di finestre e di porte,

ovviamente nel rispetto del disposto dell'art. 1102 c.c. e senza alcun pregiudizio per la stabilità e la sicurezza del fabbricato o per il decoro architettonico del fabbricato.

In caso analogo a quello per cui è causa, la Suprema Corte ha affermato che *"Negli edifici in condominio i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti, sempre che l'esercizio di tale facoltà, disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 cod. civ., non pregiudichi la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato. (Nel caso, la S.C., in applicazione del suindicato principio, ha confermato la sentenza del giudice del merito che aveva giudicato legittima l'apertura di una porta eseguita da un condomino nel muro condominiale, dopo avere incensurabilmente accertato che da essa non era derivata alcuna sostanziale modifica dell'entità materiale del bene né il mutamento di destinazione dell'androne comune, di cui il ricorrente poteva continuare a fare uso secondo il suo diritto; incontestata essendo ulteriormente rimasta l'insussistenza di alterazione del decoro architettonico del bene medesimo in conseguenza di detta apertura)"* (Cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4314 del 26/03/2002).

Ricadendo, sulla base delle considerazioni che precedono, i lavori per cui è causa

nell'ambito di operatività dell'art. 1102 c.c. i cui limiti del pari risulta che non siano stati violati dal convenuto, questo Giudice reputa che non sia da ritenere necessaria per la realizzazione degli stessi alcuna autorizzazione condominiale il cui mancato rilascio - al pari dell'evidente diniego manifestato sul punto dai condomini - ad opera del consesso assembleare non ha pertanto determinato nel presente caso l'integrazione di alcuna condotta illegittima a carico del convenuto.

Esclusa l'operatività dell'art. 1120 c.c. per costituire i lavori posti in essere dal convenuto TT un legittimo uso della cosa comune, occorre a questo punto verificare se tali lavori abbiano o meno leso il decoro architettonico dell'edificio condominiale, problema che richiede in via preliminare l'analisi della c.t.u. espletata in corso di causa.

Se si passa al merito delle conclusioni cui è giunto il c.t.u. deve rilevarsi che a prescindere dalle considerazioni svolte dal medesimo in ordine al rispetto o meno del Regolamento condominiale da parte del convenuto - del tutto esorbitanti rispetto all'oggetto dell'incarico e, comunque, di stretta competenza del giudice - o sulla liceità urbanistica dell'opera - che esula dalla cognizione di questo Tribunale - egli ha concluso affermando che *"La porta finestra in oggetto è parzialmente visibile come sono parzialmente visibili le altre porte finestre delle logge sottostanti e l'ampliamento costituisce una modifica, seppur piccola in proporzione alle dimensioni dell'edificio, dell'aspetto architettonico del prospetto fronte strada"*.

Al riguardo, due sono le questioni sostanzialmente da risolvere: la prima riguarda la nozione di decoro architettonico ed i parametri alla cui stregua individuarne la avvenuta lesione, mentre la seconda attiene alla apparente contraddittorietà della consulenza d'ufficio che pare aver concluso per l'accertamento delle doglianze prospettate da parte attrice, salvo avere accertato che le opere eseguite dal condomino TT abbiano costituito una modifica *"minima"* dell'aspetto architettonico dell'edificio, addirittura migliorativa e auspicabilmente replicabile sull'intera colonna.

Con riguardo alla prima delle due questioni sopra riportate occorre capire se, ai fini della eventuale lesione del decoro architettonico, possano venire in rilievo o meno anche altri fattori, quali lo stato complessivo del fabbricato od il suo eventuale apprezzamento/deprezzamento economico a seguito della realizzazione degli interventi oggetto di volta in volta di censura.

Alla giurisprudenza più restrittiva invocata da parte attrice, se ne è contrapposta altra più recente (si veda, tre le tante, la sentenza n. 1286 del 25 gennaio del 2010) che ha ripercorso l'intera materia e che ha sostenuto tra l'altro:

- 1) che il decoro architettonico, inteso quale estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'edificio imprimendo allo stesso una sua armoniosa fisionomia, va valutato, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c., con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità (potendo comunque anche interessare singoli punti del fabbricato purché l'immutazione di essi sia suscettibile di riflettersi sull'intero stabile) e non rispetto all'impatto con l'ambiente circostante;
- 2) che l'alterazione del decoro deve essere apprezzabile, trattandosi di trovare una situazione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità dei condomini e del singolo condomino che ha agito nella sua proprietà esclusiva;
- 3) che l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro architettonico deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, per cui, sotto tale profilo, è necessario tener conto dello stato estetico del fabbricato al momento in cui l'innovazione viene posta in essere;
- 4) che la mancanza di pregio dello stabile interessato dalle innovazioni non esclude di per

sé che possa sussistere un'alterazione apprezzabile del decoro architettonico.

Questo Giudice ritiene di aderire a tale ultimo arresto giurisprudenziale che cerca di contemperare gli opposti interessi della collettività condominiale da una parte e del singolo condomino che ha realizzato l'intervento edilizio sulle parti comuni dall'altra.

Se si applicano i predetti principi al caso in esame, occorre sottolineare come dall'esame sia della c.t.u. espletata in corso di causa che di tutte le fotografie ivi allegata emerga:

- che la facciata condominiale, oltre a non presentare particolare pregio architettonico, è contraddistinta dalla presenza di numerosi motori di condizionatori, nonché di infissi e di tende esterne di spessori, tipologie e colori differenti il cui impatto sull'estetica dell'edificio risulta maggiore rispetto a quello derivante dall'intervento per cui è causa (cfr. fotografie prodotte sub docc. 2 e 4);

- che la porta finestra ampliata dal convenuto si trova all'interno di loggia parzialmente chiusa da un setto in muratura, ragione per cui non è così agevolmente visibile dall'esterno e tale da potersi ritenere integrare un'alterazione apprezzabile dell'estetica del fabbricato;

- che, in ogni caso, la vista della stessa è ostruita in parte dal muro di facciata che chiude parzialmente il balcone TT, in parte da due fioriere posizionate a ridosso dei parapetti contenenti una vegetazione alta circa 150 cm da terra con taglio a siepe: *"Tale piantumazione dunque riduce la vista dalla loggia e contemporaneamente non permette di vedere da fuori chi si trova sulla loggia, pertanto dalla strada la piantumazione cela alla vista anche la portafinestra oggetto di causa"* (cfr. Tav. 27, 28, 34 ALLEGATO 5);

- che solo *"Una volta spostate le fioriere la porta finestra oggetto di causa è chiaramente visibile dalla strada solo per la parte superiore della stessa"*;

- che *"Va considerato che la porzione visibile della stessa è minore rispetto alle altre in quanto è quella posta sul piano più alto e lo scorcio prospettico da sotto permette di vedere una maggiore porzione man mano che si scende ai piani bassi. Va comunque detto che nessuna delle portefinestre aperture sulle logge di tutto l'immobile è visibile nella parte bassa essendo coperta dai parapetti e solo le finestre sono visibili interamente e spiccano maggiormente. Tav. 35-44 ALLEGATO 6"*;

- che *"l'opera della porta finestra oggetto di diatriba è ben realizzata e si conforma per quanto concerne la finitura esterna dell'imbotto in pietra ricostruito come sono le altre porte finestre e altresì vale per il carter di chiusura dell'avvolgibile. Anche il colore del serramento e della tapparella risultano conformi con i precedenti salvo la vetustà d'uso come è ovvio che sia" sebbene "la scelta delle ante a scorrere rispetto all'apertura a bandiera o battente è difforme da qualsiasi altro serramento esistente"*;

- che *"non è un'ipotesi sconveniente se la stessa cosa venisse replicata anche su tutti i piani delle logge sottostanti ovvero per tutta la Colonna B. Sarebbe cosa migliorativa in quanto permetterebbe a tutti i sottostanti condomini di recuperare un po' più di luminosità dentro i loro ambienti conferendo gradevolezza e godibilità dello spazio loggia sul versante interno, forse si aumenterebbe anche il valore dei loro immobili"*.

Ne deriva, ad avviso del Tribunale, che se nella valutazione dell'alterazione del decoro deve essere trovata una soluzione di equilibrio tra gli interessi contrapposti della comunità

dei condomini e del singolo condomino che ha agito nella sua proprietà esclusiva e se l'apprezzabilità dell'alterazione del decoro architettonico deve tradursi in un pregiudizio economico che comporti un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, deve escludersi che la realizzazione della porta finestra da parte del convenuto TT abbia costituito un intervento tale da violare il decoro architettonico dello stabile.

Nell'equo contemperamento tra i due contrapposti interessi, ritiene questo giudice che debba essere privilegiato l'interesse del condomino TT a poter beneficiare di maggiore luminosità all'interno del proprio appartamento, essendo ormai noti i riflessi positivi della luce sul benessere psico-fisico dell'individuo, apportando la luce naturale non solo generici benefici alla qualità della vita, ma contribuendo in modo rilevante alla salute umana.

A tale esito si perviene soprattutto in considerazione del fatto che, nella fattispecie in esame, tale modifica non è agevolmente visibile dall'esterno, tenuto conto del fatto che la piantumazione riduce la vista dalla loggia e che la porzione visibile della stessa è minore rispetto alle altre in quanto è quella posta sul piano più alto. Né tale intervento può ritenersi integrare un pregiudizio economico tale da comportare un deprezzamento sia dell'intero fabbricato che delle singole porzioni in esso comprese, avendo il c.t.u., al contrario, affermato che *“non è un'ipotesi sconveniente se la stessa cosa venisse replicata anche su tutti i piani delle logge sottostanti ovvero per tutta la Colonna B. Sarebbe cosa migliorativa in quanto permetterebbe a tutti i sottostanti condomini di recuperare un po' più di luminosità dentro i loro ambienti conferendo gradevolezza e godibilità dello spazio loggia sul versante interno, forse si aumenterebbe anche il valore dei loro immobili”*.

Le conclusioni cui è pervenuto il c.t.u. chiariscono la seconda delle due questioni in precedenza menzionate relativa alla apparente contraddittorietà della consulenza d'ufficio tra la parte motiva e conclusioni definitive cui la medesima consulenza è giunta: la contraddittorietà si palesa soltanto apparente atteso che il consulente del Giudice ha concluso affermando che l'ampliamento costituisce *“una modifica, seppur piccola in proporzione alle dimensioni dell'edificio, dell'aspetto architettonico del prospetto fronte strada”*, senza dunque ritenere in alcun modo integrato quel *“deturpamento della facciata”* allegato dal Condominio a fondamento della propria domanda.

In definitiva, nonostante il fatto che il c.t.u. si sia inutilmente soffermato sulla asserita violazione da parte del convenuto del Regolamento condominiale – circostanza mai allegata dal Condominio attore – od abbia espresso valutazioni non richieste (*“Le opere eseguite dal Convenuto per l'arbitrio con cui sono state realizzate rappresentano un precedente pericoloso che aprirebbe l'opportunità a qualsiasi altro condomino di agire in libertà sui muri di ogni altra loggia dell'intero complesso residenziale”*) e nonostante, infine, la apparente contraddittorietà nella parte in cui pare aver concluso per l'accertamento delle doglianze prospettate da parte attrice, salvo avere accertato che le opere eseguite dal condomino TT abbiano costituito una modifica *“minima”* dell'aspetto architettonico dell'edificio, addirittura migliorativa e auspicabilmente replicabile sull'intera colonna, questo Giudice ritiene che il complessivo intervento oggetto di causa non abbia leso il decoro architettonico nel significato più recentemente enucleato dalla Suprema Corte, circostanza quest'ultima che conduce l'interprete a disattendere le domande azionate dal Condominio odierno attore.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. rigetta le domande azionate dal Condominio avverso il convenuto MTT;
2. pone le spese di c.t.u. interamente a carico di parte attrice Condominio;
3. condanna il Condominio a rifondere le spese sostenute dal convenuto MTT, spese che si liquidano in Euro 10.200,00 per compensi, oltre 15 % rimborso forfettario spese generali, I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, 12 ottobre 2020

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin