



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. 6425/2016 R.G. promossa da:

CONDOMINIO VIA con il patrocinio dell'avv.

e dell'avv.

),

VIA

MILANO, con elezione di domicilio in 20121 MILANO presso
l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

), con il patrocinio dell'avv. (C.F.) e dell'avv.

e

(C.F.

20121 MILANO, con elezione di domicilio
in VIA MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTI

IMMOBILIARE SRL (C.F.

con il patrocinio dell'avv.

, con elezione di domicilio in
presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTA

OGGETTO: altri rapporti condominiali.

CONCLUSIONI:

PER IL CONDOMINIO DI VIA

IN MILANO

Piaccia al Tribunale Ill.mo, *contrariis rejeztis*, respingere le eccezioni e le conclusioni tutte *ex adverso* formulate;

IN OGNI CASO

Accertare e dichiarare che le opere effettuate dalla S.r.l. , e autorizzate dai Sigg.

costituiscono illegittima servitù a carico del ricorrente, e alterano la

cosa comune ledendo i diritti di tutti i condomini sulla stessa e, per l'effetto, condannare in via fra loro solidale o alternativa la S.r.l. e/o i Sigg. alla

reductio in pristinum dei muri perimetrali di cui si tratta là dove risultano immutati, provvedendo alla ricostruzione degli stessi a loro integrali cura e spesa; assumendo, se del caso, quei diversi più opportuni provvedimenti che il Tribunale riterrà di Giustizia.

Con vittoria di spese e compensi professionali, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario come per Legge.

IN VIA SUBORDINATA ISTRUTTORIA



In via subordinata istruttoria ma *salvis juribus* si chiede ammissione di prova per interrogatorio formale e per testi sui seguenti capitoli:

- 1) Vero che l'appartamento sito nel Condominio di Via in Milano – di proprietà dei Signori - è stato accorpato ad altro, sito nello stabile condominiale finitimo di Via – ove la Soc. ha sede – abbattendo due pareti confinanti (una al piano rialzato una e una al piano seminterrato) e aprendo un varco nel muro perimetrale che ha reso comunicanti i due appartamenti?
- 2) Vero che i due appartamenti resi comunicanti fanno parte di due Condominii diversi?
- 3) Vero che il muro abbattuto è perimetrale?
- 4) Vero che in occasione dell'incontro tenutosi in data 6.7.2015 presso lo Studio del Rag. il legale rappresentante della Soc. ha chiesto espressamente di potersi astenere dal ripristinare le pareti divisorie abbattute tra i due Condominii confinanti motivando tale richiesta con la circostanza che l'abbattimento gli era stato consentito dal proprio locatore?
- 5) Vero che in occasione dell'assemblea condominiale del Condominio di Via tenutasi in data 8.10.2015 il Sig. ha chiesto ai condomini intervenuti di astenersi dal deliberare il ripristino delle pareti divisorie abbattute tra i due Condominii confinanti?

Teste, anche a prova contraria: Geometra _____, Milano.
Con amplissima salvezza di diritti.

PER e

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e conclusione sia di merito sia istruttoria, ferma ogni declaratoria di rito e di merito anche con riferimento alla procedibilità dell'azione e alla sussistenza e dei presupposti e delle condizioni dell'azione medesima, così giudicare:

in via principale:

- 1) **rigettare** le domande del Condominio di via nei confronti dei signori in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi esposti in atti;
- 2) **rigettare** le domande di Immobiliare S.r.l. nei confronti dei signori in quanto infondate in fatto e in diritto per i motivi esposti in atti;

in via subordinata:

- 3) nella denegata e non creduta ipotesi in cui fossero accolte, anche solo parzialmente, le domande formulate dal Condominio di via , **dichiarare** S.r.l. tenuta a manlevare e a tenere indenni i signori da ogni pretesa avversaria e, per l'effetto, **condannare** S.r.l. a rifondere ai signori ogni importo che gli stessi fossero tenuti a pagare a favore del ricorrente all'esito o per l'effetto del presente giudizio;

in via istruttoria:

- 4) rigettare le istanze istruttorie del ricorrente perché inammissibili e/o irrilevanti per i motivi esposti in atti;
- 5) **ammettere** la prova per testi così come articolata in atti e **disporre** l'integrazione della consulenza tecnica d'ufficio al fine di accertare che il muro oggetto di controversia non delimita due edifici



condominiali ma separa due unità immobiliari di proprietà dei signori Colombo collocate entrambe all'interno del medesimo edificio;

in ogni caso:

6) con vittoria di spese e competenze del presente giudizio.

PER LA CONVENUTA SANTA TECLA IMMOBILIARE S.R.L.

Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice Unico del Tribunale di Milano, *contrariis reiectis*, così giudicare:

Nel merito, in via principale: accertare e dichiarare la domanda del Condominio ricorrente del tutto infondata per i motivi esposti in narrativa; *consequentemente*, respingere la domanda di condanna alla *reductio in pristinum* avanzata dal ricorrente;

Nel merito, in via subordinata: nella denegata ipotesi di accoglimento della domanda di condanna svolta da parte ricorrente, accertare e dichiarare che la condanna alla *reductio in pristinum* richiesta dal ricorrente risulta eccessivamente onerosa per la società S.r.L., per tutte le motivazioni esposte in narrativa, *consequentemente*, previo accertamento e declaratoria della responsabilità dei signori, in qualità di proprietari dell'immobile sito nel Condominio di via in Milano, per i fatti di cui è causa, condannare gli stessi, *ex art. 2058* cod. civ., al risarcimento per equivalente del danno che dovesse essere accertato a favore del Condominio ricorrente, tenendo indenne la società S.r.L.;

In via subordinata: accertare e dichiarare la domanda di manleva avanzata dai signori nei confronti di S.r.L. del tutto infondata per i motivi esposti in narrativa; *consequentemente*, respingere la domanda manleva avanzata dai signori nei confronti di S.r.L. in ipotesi di accoglimento delle richieste avanzate dal Condominio ricorrente;

In ogni caso: condannare i signori, in via tra loro solidale, a tenere manlevata ed indenne la società S.r.L. da ogni e qualsiasi conseguenza negativa ad essa derivante dall'eventuale accoglimento delle domande svolte dal Condominio ricorrente, per le motivazioni esposte in narrativa.

Con vittoria di spese e compensi professionali di giudizio, oltre 4% C.P.A. e 22% IVA.

In via istruttoria: ammettere prova per testi sui capitoli di prova articolati nella memoria *ex art.183*, 6° comma, n.2 c.p.c. depositata in data 22.12.2016 con i testi ivi indicati, anche a prova contraria sui capitoli di prova di controparte eventualmente ammessi.

Si contesta l'ammissione dei capitoli di prova formulati da parte ricorrente per tutti i motivi esposti nella memoria *ex art.183*, 6° comma, n.3 c.p.c. depositata in data 11.01.2017.

Visti gli atti, il G.U.

ritenuto in fatto che:

- con ricorso ai sensi dell'art.702 bis c.p.c. regolarmente notificato il Condominio di via n. Milano, chiedeva che e comproprietari dell'unità immobiliare ricompresa nello stabile condominiale, fossero condannati in via solidale o alternativa con la s.r.l., conduttrice in locazione dell'unità suddetta, a



ripristinare lo stato dei muri perimetrali; in particolare, il Condominio chiedeva che fosse chiusa l'apertura praticata dalla Immobiliare S. Tecla per mettere in comunicazione l'immobile di cui sopra con altro adiacente, ricompreso nello stabile del confinante Condominio di via n.;

- i convenuti si costituivano eccependo l'irritualità del procedimento sommario introdotto dalla controparte; nel merito non contestavano i fatti, ma negavano l'intervenuta creazione di una servitù; comunque, attribuivano alla sola l'eventuale responsabilità; in subordine, chiedevano la condanna della stessa Immobiliare a tenerli indenni dalle pretese fatte valere dalla parte attrice;
- l' si costituiva eccependo di aver ricevuto autorizzazione dai locatori ad eseguire l'abbattimento del muro per creare la comunicazione fra i due immobili; affermava di aver avanzato proposte transattive rifiutate dal Condominio; chiedeva che la propria eventuale condanna fosse pronunciata per equivalente e che, per il caso di accoglimento della domanda, fossero condannati i locatori a tenerla indenne dalle conseguenze relative;
- dopo il mutamento del rito in ordinario e dopo l'espletamento di c.t.u. venivano precisate le conclusioni e la causa era trattenuta in decisione;

ritenuto in diritto che:

- l'abbattimento delle pareti dei due immobili confinanti, ma appartenenti a due diversi stabili condominiali, è assolutamente pacifico e, comunque, è stato oggettivamente rilevato dalla c.t.u. (v. relazione, pag. 20);
- la dissertazione dei convenuti sulla distinzione fra muri perimetrali, identificabili con i "muri maestri", costituenti parti comuni ai sensi dell'art.1117 c.c., e i muri che in concreto dividono i due Condomini interessati e che consisterebbero in semplici "tavolati", è assolutamente sterile: nel presente caso non si tratta di stabilire se si tratta di muri portanti e se, quindi, l'apertura praticata possa avere riflessi negativi sulla statica dell'edificio, ma di accertare se l'apertura stessa, ponendo in comunicazione immobili di due diversi Condomini, abbia creato di fatto un'illegittima servitù; è, cioè, fuori discussione che il muro che delimita lo stabile sia necessariamente parte comune del Condominio ed è altrettanto fuori discussione che la comunicazione aperta, senza autorizzazione, con lo stabile confinante abbia creato di fatto una servitù di passaggio non consentita;
- del resto, su situazioni del genere, l'orientamento della S.C. è assolutamente costante: *"In tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini"* (Cass. sent. n.4501/15);



- la domanda di ripristino deve, quindi, essere accolta e la relativa condanna va pronunciata in solido tra i convenuti, comproprietari dell'unità immobiliare in questione, e la , che ha materialmente eseguito l'intervento di apertura del muro perimetrale;
- la condanna risarcitoria va formulata in forma specifica, come previsto dal primo comma dell'art.2058 c.c., posto che il ripristino dello stato dei luoghi è certamente possibile (relazione di c.t.u. pag.21) e che, pertanto, la condanna per equivalente, in quanto residuale, va nella specie esclusa; del resto, l' non ha minimamente provato l'onerosità eccessiva della rimessione in pristino (art.2058, 2° comma, c.c.); anzi, dalla c.t.u. risultano determinati in € 6.312,00 i costi delle opere di ripristino; somma indubbiamente non eccessiva;
- va rigettata la domanda subordinata proposta dai convenuti nei confronti della Immobiliare, posto che sono stati gli stessi locatori ad autorizzare la conduttrice a praticare l'apertura: nel contratto di locazione, infatti, si legge (pag.2, punto 4.2): *“In particolare il Locatore autorizza sin da ora il Conduttore a eseguire all'interno dell'immobile a propria cura e spese, l'abbattimento delle due pareti confinanti, una al piano rialzato e una al piano seminterrato, al fine di rendere comunicante l'unità immobiliare in oggetto con l'unità immobiliare adiacente dove già svolge l'attività s.r.l.”*; si tratta di un'autorizzazione incondizionata, che lascia intendere che i locatori fossero pienamente legittimati a rilasciarla;
- sebbene rispetto al Condominio attore si configuri la responsabilità concorrente della conduttrice Santa Tecla, che con un minimo di diligenza avrebbe potuto e dovuto verificare l'illegittimità dell'intervento, è indubbio che i locatori abbiano indebitamente garantito la giuridica possibilità dell'intervento, incorrendo in un grave inadempimento nei confronti della conduttrice;
- pertanto, deve essere accolta la domanda, proposta in via subordinata dalla , di condanna dei locatori a tenere indenne la stessa Immobiliare da tutte le conseguenze che possano derivare a suo carico dall'esecuzione della presente sentenza da parte del Condominio attore; in particolare, i convenuti vanno condannati a rimborsare alla . i costi che quest'ultima dovesse sostenere e le spese che dovesse pagare o rimborsare al Condominio attore in conseguenza della presente sentenza, ivi comprese le spese di giudizio;
- le spese di lite seguono le rispettive soccombenze 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 in solido le parti convenute a ripristinare immediatamente il muro perimetrale dello stabile del Condominio attore in corrispondenza dell'unità immobiliare di proprietà dei convenuti ; muro e unità immobiliare meglio individuati e descritti nella relazione del c.t.u. arch. in atti.
2. Condanna i convenuti a tenere indenne la s.r.l. da tutte le conseguenze che possano derivare a suo carico dall'esecuzione della presente sentenza da parte del Condominio attore e, in particolare, a rimborsare alla medesima i costi che dovesse sostenere per il ripristino e le spese che dovesse pagare o rimborsare al Condominio attore in conseguenza della presente sentenza, anche a titolo di spese di giudizio.
3. Condanna tutti i convenuti in solido a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano



in € 286,00 per esborsi ed € 6.500,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

4. Condanna i convenuti a rimborsare alla s.r.l. le spese del presente giudizio, liquidate in € 4.835,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

Milano 1 febbraio 2019.

Il Giudice
Dott. Marco Manunta

