



**Tribunale di Milano**

**TREDICESIMA CIVILE**

**VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE COLLEGAMENTO DA REMOTO**

DELLA CAUSA N. 5574 DELL'ANNO 2023

FRA

*Parte\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), con il patrocinio dell'avv. TOMMOLILLO ALESSANDRA, elettivamente domiciliato in VIALE LAZIO, 21 20135 *Pt\_1* presso il difensore avv. TOMMOLILLO ALESSANDRA **ATTORE**

E

*Controparte\_1* (C.F. *C.F.\_1*) e *Controparte\_2* (C.F. *C.F.\_2*), con il patrocinio dell'avv. PARINI LAURA CARLA, elettivamente domiciliato in DOMICILIATO C/O LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE SEDE presso il difensore avv. PARINI LAURA CARLA **CONVENUTO**

Oggi 24/02/2025 innanzi al giudice unico dott. Pietro Paolo Pisani, alle ore 10,31 sono comparsi:

Per *Parte\_1*, *Parte\_1* *Pt\_1*, l'avv.to TOMMOLILLO ALESSANDRA

Per *Controparte\_1* + *Controparte\_3*, l'avv.to PARINI LAURA CARLA

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti presenti identificando gli avvocati mediante esibizione dei loro tesserini dei Consigli dell'Ordine. I procuratori delle parti collegati da remoto dichiarano che non sono in atto da parte loro collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza. Su invito del giudice, i difensori si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

I procuratori delle parti si riportano ai propri atti di causa e precisano le conclusioni e discutono in conformità, illustrando le loro difese in particolare in ordine al decoro quanto a parte convenuta ed al dettato del regolamento di condominio quanto a parte attrice. I procuratori concordano e chiedono di essere esentate dalla presenza al momento della lettura della sentenza.

Il Giudice

dato atto, si riserva in camera di consiglio.

Su invito del giudice, i difensori dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

In esito alla camera di consiglio il giudice alle ore 15,50, pronuncia l'allegata sentenza ai sensi dell'art.281 sexies cpc, mediante allegazione a verbale e deposito contestuale.

Verbale chiuso alle ore 16,00.

Il Giudice Dott. Pietro Paolo Pisani



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 5574/2023 R.G. promossa da:

*Parte\_1* *Parte\_1* *Pt\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), con il patrocinio dell'avv. TOMMOLILLO ALESSANDRA, elettivamente domiciliato in VIALE LAZIO, 21 20135 *Pt\_1* presso il difensore avv. TOMMOLILLO ALESSANDRA **ATTORE**

contro

*Controparte\_1* (C.F. *C.F.\_1*) e *Controparte\_2* (C.F. *C.F.\_2*), con il patrocinio dell'avv. PARINI LAURA CARLA, elettivamente domiciliato in DOMICILIATO C/O LA CANCELLERIA DEL TRIBUNALE SEDE presso il difensore avv. PARINI LAURA CARLA **CONVENUTO**

- OGGETTO: *uso beni comuni e privati in condominio.*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 24/02/2025 ed in atti del fascicolo telematico.*

**SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO**

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi dalla Corte di Cassazione, SS.UU., n. 642 del 16/01/2015.

Ci si limiterà pertanto ad una succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione potrà fondarsi su precedenti conformi.

Per quanto riguarda le domande, le eccezioni e le richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'art. 132 n° 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp att. c.p.c., che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

La presente controversia è stata introdotta dal *Parte\_1* *Parte\_2*, che ha convenuto in giudizio i coniugi *Controparte\_2* e *Controparte\_1* per sentirli condannare alla rimozione, a loro cura e spese, delle vetrate frangivento pieghevoli, ad impacchettamento laterale, dai medesimi installati sul parapetto della loggia a servizio dell'appartamento di loro proprietà posto al piano ottavo del *Parte\_1*, nonché ad ogni intervento necessario al ripristino dello stato preesistente dei luoghi.

A sostegno delle sue domande il *Parte\_1* assumeva che dette vetrate rappresentano un'innovazione illecita, in quanto contraria alle norme regolamentari, lesiva del decoro dello stabile e realizzata senza il



rispetto delle norme in materia edilizia.

Si costituivano in giudizio i convenuti contestando nel merito e chiedendo il rigetto di tutte le domande formulate dal **Parte\_1** sul presupposto della legittimità del proprio operato.

Il procedimento veniva assegnato alla dott.ssa Lorenza Zuffada ed all'esito della prima udienza venivano concessi i richiesti termini di cui all'art. 183, comma sesto, c.p.c..

Depositata le memorie, all'esito della successiva udienza, ritenuta la opportunità il giudice assegnatario rimetteva le parti in termini rispetto al deposito delle memorie ex art. 183 sesto comma c.p.c., fissando nuova udienza per l'esame delle eventuali istanze istruttorie delle parti.

All'esito di quest'ultima, disattese le istanze istruttorie formulate in atti e ritenuta la causa matura per la decisione, il giudice assegnatario la rinviava per la precisazione delle conclusioni e per la discussione orale.

Nelle more il presente procedimento veniva assegnato a questo giudice in sostituzione della dr.ssa Zuffada trasferita ad altra sezione di questo Tribunale.

Parte attrice concludeva come da foglio deposito in atti e di seguito trascritte:

*“Nel merito: - Accertare e dichiarare l'avvenuta illegittima istallazione di vetrate frangivento pieghevoli ad impacchettamento laterale, ad opera degli odierni convenuti, Sigg. **Controparte\_1** e **Controparte\_2**, a chiusura delle logge dell'immobile di loro proprietà, sito all'8° piano del fabbricato condominiale in **Parte\_2**, realizzata in violazione al regolamento condominiale, oltre alle norme del c.c. e alle norme pubblicistiche, e per l'effetto condannare i convenuti all'immediata rimozione del manufatto, a loro cura e spese, e ciò per ogni intervento necessario al fine di ripristinare lo stato preesistente dei luoghi.*

*In via istruttoria: - Si chiede che il Giudice adito, ove lo ritenesse necessario, voglia disporre la nomina di CTU, al fine di accertare l'illegittimità dell'opera realizzata oggetto di lite, in quanto lesiva dell'estetica e del decoro architettonico dell'edificio condominiale, peraltro posta in essere in violazione agli artt. 5, 36 e 37 del regolamento condominiale e alle norme pubblicistiche, nonché indicare gli interventi necessari ed indispensabili al perfetto ripristino dello status quo ante.”.*

Parte convenuta, a sua volta, precisava le conclusioni come da foglio depositato in atti e di seguito trascritte:

*“Nel merito: Rigettare le domande proposte dal Condominio attore, in quanto infondate per i motivi esposti in narrativa, con condanna ex art. 96 C.p.c. In via istruttoria: - Ammettere prova per testi sui seguenti capitoli:- OMISSIS -”.*

Oggi, all'esito di differimenti di ufficio e su istanza di parte convenuta e della precisazione delle conclusioni, la causa è stata discussa oralmente e viene decisa con la presente sentenza, con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione.

#### **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Preliminarmente vanno disattese nuovamente le istanze istruttorie orali formulate da parte convenuta, atteso che i capitoli di prova attengono a circostanze in parte meramente valutative e generiche e come tali non demandabili ai testimoni ed in parte irrilevanti ai fini della decisione della causa per quanto di seguito si dirà.



Parimenti va disattesa la richiesta di CTU sollecitata parte attrice perché irrilevante ai fini della decisione della causa per quanto di seguito si dirà.

Nel merito della controversia tra le parti va osservato che, a sostegno delle proprie domande, il **Parte\_1** ha assunto in fatto e in diritto quanto segue:

- che i convenuti sono proprietari di un immobile sito al piano ottavo del Condominio di via Gassman n. 11, **Pt\_1** ;
- che i convenuti, in assenza di autorizzazione dell'assemblea ovvero in presenza di determinazioni contrarie della stessa nonché in assenza di sanatoria o di permesso della pubblica amministrazione, installavano sul parapetto delle logge dell'immobile di sua proprietà delle vetrate frangivento pieghevoli ad impacchettamento laterale;
- che le lettere di contestazione trasmesse ai convenuti in data 7/5/2021 e 17/5/2021 non sortivano alcun effetto;
- che in data 20/7/2021 veniva presentato al Comune di **Pt\_1** e al Comando di Polizia municipale un esposto relativo al presunto abuso edilizio realizzato dalla convenuta;
- che in data 28/10/2021 il procedimento di mediazione obbligatoria relativo alle suddette contestazioni si concludeva negativamente;
- che l'installazione delle vetrate sarebbe stata realizzata in violazione degli artt. 5, 36 e 37 del regolamento condominiale, ledendo l'estetica del prospetto, l'armonia e il decoro architettonico del fabbricato condominiale e creando un'alterazione della percezione visiva della facciata e delle disomogeneità nel complesso dell'edificio;
- che la lesione del decoro architettonico dell'edificio sarebbe confermata da una perizia predisposta da un proprio tecnico di parte;
- che l'installazione delle vetrate sarebbe stata realizzata anche in violazione dell'art. 1122 c.c.;
- che l'installazione delle vetrate avrebbe leso anche le disposizioni sancite dal D.P.R. n. 380/2021 in mancanza di autorizzazione o permesso della pubblica amministrazione.

Nel merito della controversia va osservato in primo luogo che entrambe le parti si sono soffermate sulla asserita legittimità o illegittimità delle opere per carenza o meno di permessi amministrativi.

Di contro alle allegazioni di parte attrice sul punto, sopra richiamate, parte convenuta difatti fa riferimento in primo luogo al sopravvenire del cd. Decreto Aiuti-Bis (D.L. n. 115/2022), poi convertito in legge, con il quale sarebbe stato confermato che le vetrate scorrevoli rientrerebbero nei casi di edilizia libera (come tali installabili quindi senza alcun permesso) *“in quanto considerati privi di attitudine a modificare significativamente e percepibilmente l'assetto edilizio preesistente”*.

Dette circostanze sono irrilevanti ai fini della decisione sulle domande oggetto di esame nel presente giudizio perché attengono all'ambito del rapporto pubblicistico tra la pubblica amministrazione e il privato piuttosto che a quello inerente il rispetto delle norme codicistiche e regolamentari riguardanti i diritti e i doveri dei condomini e l'utilizzo dei loro beni e di quelli comuni condominiali (Cfr. da ultimo Cass Civ, Sez. 2 , Sent.



n. 29166 del 20/10/2021).

Va poi osservato che parte attrice allega a fondamento della sua domanda la esistenza di una disciplina regolamentare condominiale contenuta negli artt.5, 35 e 36 che sarebbe ostativa alla installazione delle vetrate frangivento pieghevoli oggetto di causa e, comunque la violazione dell'art.1122 cc nella parte in cui vieta l'esecuzione di opere nell'unità immobiliare di sua proprietà che rechino danno al decoro architettonico dell'edificio imponendo in ogni caso di darne preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea .

Il regolamento condominiale e le sue norme specificamente richiamate sono ritenuti pacificamente opponibili tra le parti, sebbene parte convenuta eccepisca che le stesse non troverebbero applicazione nel caso in esame.

Da tali norme emerge che sono vietate: *“Ogni variante all’immobile che ne possa pregiudicare la simmetria e l’estetica esterna..... e l’aspetto dell’immobile”* ( art.5); le innovazioni nelle proprietà individuali che *“interessino in via diretta o indiretta le parti comuni o che ledano il decoro..... dell’edificio”* (art.36); nonché *“le innovazioni che possano provocare pregiudizio ..... al decoro architettonico dell’edificio”* (art.37).

Ancora, per le innovazioni previste dall'art. 36 citato è posto a carico del condomino l'onere di darne preventivo avviso all'amministratore, nonché è previsto che l'assemblea condominiale potrà deliberare in ordine alla autorizzazione della esecuzione di detti interventi.

Dette norme, quindi, risultano essere una specificazione dei divieti già previsti dall'art.1122 cc.

Come è noto, il regolamento condominiale, può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale e che, a tal fine, sono suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti. Per tale ragione il regolamento condominiale può vietare interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto (Cass.3.9.98, n. 8731).

Inoltre, è principio pacifico (cfr. tra le altre Cass. Sez. 2, ord. 18928/2020) che *“Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione»* (Sez. 2, Sent. n. 10350 del 2011).

Posto quindi che la tutela del decoro architettonico attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, perchè si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità, nel caso in esame dovrà quindi valutarsi la eccepita violazione del decoro architettonico dello stabile condominiale tenuto conto dei limiti posti dalle suddette disposizioni regolamentari.

Dalla documentazione fotografica allegata in atti da parte attrice e relativa allo stabile condominiale emerge



che la facciata condominiale sulla quale sono state installate le vetrate oggetto di causa è caratterizzata da una unitarietà di linee e di stile che la rendono un contesto armonico e omogeneo nelle sue linee architettoniche.

Dalle foto depositate in atti dall'attore e dalla stessa documentazione e foto allegate in atti dalla convenuta è evidente che le vetrate in esame hanno lo scopo di chiudere il balcone della stessa convenuta.

Inoltre, dalle foto depositate in atti da parte attrice emerge sia che la installazione di tali vetrate è palesemente visibile dall'esterno sia che risalta la differenza tra il balcone dei convenuti e le altre parti della facciata e degli altri balconi.

Irrilevante è invece che il decoro di altre facciate dello stabile condominiale, come eccepito ed allegato da parte convenuta, possa essere stato già leso in precedenza da altri condomini ed eventualmente anche con il consenso della assemblea condominiale, atteso che l'eventuale contrasto con il regolamento condominiale e con le disposizioni di legge potrà sempre essere fatto valere nelle sedi competenti avverso tali presunte lesioni.

Né sono comparabili tra loro le dette lesioni e la installazione delle vetrate in esame, perché attinenti a interventi modificativi di diverso e del tutto peculiare contenuto e poste su facciate che risultano essere diverse da quella oggetto di causa.

Dall'esame delle foto in atti risulta immediatamente evidente che la modificazione della facciata determina una alterazione della unitarietà di linee e di stile della stessa, con conseguente pregiudizio estetico non modesto e dunque non trascurabile.

Nel caso in esame quindi, tenuto conto del dettato del regolamento **CP\_4** e dei rilievi in fatto sopra svolti, deve ritenersi che la modifica dei profili esterni del fabbricato nel punto ove sono state installate le vetrate oggetto di causa incide negativamente sul decoro architettonico dell'intera facciata.

Invece a nulla rileva che le vetrate in esame sarebbero necessarie per la migliore fruizione dell'appartamento della convenuta al fine di tenerlo al riparo dagli eventi meteorologici e dalla formazione di muffe e consentirne un migliore godimento per i motivi di salute della sig.ra **Controparte\_2** adottati in atti.

Le condizioni di salute e la invalidità della convenuta, per quanto in atti (doc. 9 convenuta), appaiono preesistenti all'acquisto dell'appartamento oggetto di causa.

Così che la ubicazione e la conformazione dello stesso appartamento potevano essere oggetto di valutazione alla luce di tali condizioni di salute al momento dell'acquisto.

Mentre le problematiche inerenti l'immobile (asserita presenza di muffe dovuta a scarsa areazione) ben avrebbero potuto essere fatte valere in sede di acquisto o successivamente nei confronti del costruttore ai fini della loro risoluzione.

Deve quindi ritenersi che il pregiudizio per la collettività condominiale non potrebbe mai essere compensato dalla asserita utilità delle vetrate ai fini invocati a suo esclusivo favore da parte convenuta in violazione dei limiti posti dall'artt.1122 c.c. e dal regolamento condominiale.

Ne consegue (cfr.: Cass. 30/08/2004 n. 17398) che il **Parte\_1** convenuto non poteva operare tale modifica



autonomamente e senza darne informativa all'amministratore e contrariamente alla volontà della assemblea condominiale che, per quanto in atti, non la ha mai autorizzata espressamente.

Stante la illegittima installazione di vetrate frangivento pieghevoli ad impacchettamento laterale, ad opera degli odierni convenuti, a chiusura delle logge dell'immobile di loro proprietà, sito all'8° piano del fabbricato condominiale in *Parte\_2*, ne consegue la loro condanna all'immediata rimozione delle stesse vetrate, a loro cura e spese, ed al ripristino dello stato preesistente dei luoghi.

Da ultimo non può trovare accoglimento la richiesta di condanna per lite temeraria avanzata dai convenuti nei confronti del *Parte\_1* ai sensi dell'art. 96 c.p.c., non essendo stato allegato né, a fortiori, provato l'esistenza di un danno non suscettibile di ristoro con la condanna alla refusione delle spese di lite.

Nè si rileva la esistenza dei presupposti sanzionatori di cui al III comma della stessa norma, in quanto, tenuto conto delle statuizioni della presente sentenza e della durata del processo, non sono emersi in atti danni irreparabili in capo a parte convenuta dall'atteggiamento processuale della controparte e non si ravvisano sintomi di una grave negligenza della stessa nell'utilizzo dello strumento processuale azionato ai fini delle sue difese.

Con assorbimento di ogni altra domanda, eccezione e istanza in atti, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008).

Le spese e competenze del presente giudizio e della mediazione seguono la soccombenza, ai sensi dell'art.91 c.p.c., e vanno poste a carico dei convenuti, in solido tra di loro ed a favore dell'attore *Parte\_1* e, determinate sulla scorta dei parametri dettati dal D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014 come modificato con Decreto del 13 agosto 2022, n. 147, in considerazione del valore della domanda e della attività svolta, si liquidano come in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra eccezione, domanda o istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede, come in motivazione:

- Accerta la illegittima installazione di vetrate frangivento pieghevoli ad impacchettamento laterale, ad opera dei convenuti *Controparte\_2* e *Controparte\_1* a chiusura delle logge dell'immobile di loro proprietà, sito all'8° piano del fabbricato condominiale in *Parte\_2*, in *Pt\_1*.

- Per l'effetto condanna i convenuti *Controparte\_2* e *Controparte\_1* in solido tra di loro, all'immediata rimozione delle stesse vetrate, a loro cura e spese, ed al ripristino dello stato preesistente dei luoghi.

- Rigetta la domanda di condanna ex art.96 cpc formulata dai convenuti nei confronti del *Parte\_1*.

- Condanna i convenuti *Controparte\_2* e *Controparte\_1* in solido tra di loro, a corrispondere all'attore *Parte\_3*, in *Pt\_1* le spese e competenze del presente giudizio e della mediazione, liquidate in €.600,00 per spese ed €.5.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge e resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante



lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 24 febbraio 2025.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani