

Tribunale di Milano Sentenza 28 maggio 2014, n. 7055

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Gli (...), con atto di citazione notificato in data 2 febbraio 2007 convenivano in giudizio Im. s.r.l. con domanda di riduzione in pristino stato dello stabile condominiale in seguito agli interventi eseguiti dalla convenuta ai piani 4A e sottotetto e 5A e con domanda di conferma dell'ordinanza cautelare di questo medesimo Tribunale 28.11/05.12.2006 con la quale era stata ordinata a Im. l'esecuzione di interventi strutturali e di rinforzo del solaio. Con atto depositato in data 27.02.2007 interveniva in giudizio il Condominio di via (...) aderendo alle domande degli attori.

Attori e terzo intervenuto lamentano che la società convenuta, condomina dello stabile di Via (...), avrebbe eseguito lavori e opere in violazione di norme di legge e di regolamento condominiale e ne chiedono condanna alla riduzione in pristino stato dei luoghi.

La convenuta si costituiva ritualmente in giudizio, resistendo alle domande di attori e terzo intervenuto e chiedendo, altresì, revoca dell'ordinanza cautelare 28.11/05.12.2006. In data 23.05.2007, con atto di intervento adesivo alle domande attrici, si costituiva Ma.Al. la quale chiedeva, altresì, condanna di Im. al ripristino dei locali di sua esclusiva proprietà, alla rimozione di contatori ed apparati elettrici collocati nella cantina di sua esclusiva proprietà oltre al risarcimento dei danni.

La causa è stata istruita attraverso ctu volta ad accertare, da un lato, la natura delle opere eseguite dalla Im. (in particolare, se esse abbiano integrato una sopraelevazione, ovvero una alterazione del decoro architettonico dello stabile condominiale, ovvero una alterazione della simmetria dell'immobile e se richiedano interventi ai fini della sicurezza), dall'altro, se i danni lamentati dalla intervenuta Al. siano conseguenza degli interventi eseguiti da Im..

Nel corso del giudizio si può ritenere accertato, anche dalle deduzioni di tutte le causa, che Im. abbia, seppur con notevole ritardo, eseguito i rinforzi indicati dal CTU ing. We. nell'elaborato peritale depositato in fase cautelare ed imposti con ordinanza 28.11/05.12.2006 così come può ritenersi assodato che abbia provveduto alla rimozione dei contatori ed apparati elettrici installati nella cantina della terza intervenuta Al..

Oggetto di indagine rimane, dunque, anzitutto, la conformità o meno delle opere eseguite dalla convenuta, così come descritte dal consulente dell'ufficio, alle disposizioni di legge e di regolamento condominiale.

Il ctu, al riguardo, ha accertato che le opere de quibus, oltre a realizzare una sopraelevazione e, anzi, proprio in ragione di ciò, alterano la simmetria dell'immobile posto che la sopraelevazione intervenuta non è uniforme in tutto l'edificio.

In merito al decoro architettonico osserva il ctu che esistono elementi aggiuntivi che, seppur di buona qualità intrinseca, alterano gli equilibri e la struttura architettonica della facciata (balcone continuo di gronda, assenza di fregi, assenza di frontoni sulle finestre e di mensole di gronda e

aspetto ribassato che lo identificano inequivocabilmente come una aggiunta postuma).

Orbene, a norma dell'art. 8 del Regolamento di Condominio, prodotto in atti, é vietato apportare all'immobile modifiche che ne possano pregiudicare la solidità, la simmetria, l'estetica e l'igiene.

Ogni variante del genere ed ogni altra variante che comunque possa avere attinenza con la struttura organica, stabilità e l'aspetto esterno dovrà essere deliberata e in ogni caso approvata dall'assemblea. Altre limitazioni vengono disciplinate dagli artt. 10 e 28 del Regolamento.

La giurisprudenza della Corte di Cassazione ha qualificato come costitutivi di servitù reciproche i patti limitativi contenuti in regolamenti accettati dalle parti potendo, il contratto condominiale accettato dai singoli acquirenti nei rispettivi atti di acquisto, prevedere tali limiti alla proprietà privata: "il regolamento di un supercondominio predisposto dall'originario unico proprietario del complesso di edifici, accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari, in virtù del suo carattere convenzionale, vincola i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca.

La presenza, nel regolamento contrattuale di un supercondominio, del divieto di apportare modifiche strutturali, funzionali ed estetiche alle proprietà individuali rende superfluo, allorché si lamenti la sua violazione, l'esame giudiziale circa il rispetto, o meno, del decoro architettonico dell'intero complesso immobiliare".(Cass., 13 giugno 2013, n. 14898).

Nella fattispecie è pacifica la natura contrattuale del Regolamento condominiale predisposto dall'unico, originario proprietario.

Dalla documentazione in atti la convenuta risulta aver acquistato l'immobile, oggi di sua proprietà, con atto a rogito notato Ricci in data 4 aprile 1989.

Nel rogito il Regolamento condominiale è espressamente richiamato (punto 6: "La società acquirente si obbliga ad osservare il regolamento di condominio con annessa tabella millesimale dello stabile di Milano, via (...) depositato negli atti del notaio Ri.Iv. di Gavirate in data 2 maggio 1988 n. 33320/2077 di repertorio").

Il Regolamento è, dunque, opponibile alla Im. ancorché non trascritto: "Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. (Nella specie una società aveva acquistato tutte le unità immobiliari di un edificio, tranne una; poiché all'atto dell'acquisto essa aveva dichiarato di "ben conoscere ed accettare" le pattuizioni condominiali, una delle quali recava il divieto di uso alberghiero, è stato ritenuto che legittimamente i proprietari della suddetta unità abitativa si fossero opposti a che la società adibisse l'immobile acquistato ad albergo)" (Cass., 31 luglio 2009, n. (...) conformi, tra altre: [Cass., 3 luglio 2003, n. 10523](#)).

In conclusione, quanto accertato dal ctu, con ragionamento coerente ed immune da vizi, in merito alla natura delle opere realizzate dalla convenuta, costituisce palese violazione della norma regolamentare esaminata in assenza di qualsivoglia autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Violazione che preclude ogni ulteriore indagine in punto decoro architettonico posto che una valutazione in tal senso è già stata operata ex ante con l'introduzione di specifici divieti nel Regolamento condominiale.

La convenuta andrà, conseguentemente, condannata alla riduzione in pristino stato dei luoghi oggetto degli interventi che si sono descritti.

Merita, infine, accoglimento la domanda risarcitoria spiegata dall'intervenuta Al..

Il ctu ha, infatti, rilevato che é plausibile che i lavori svolti al piano superiore siano all'origine delle fessure osservate nell'appartamento della signora Al..

Giudizio di probabilità, non di certezza (si sarebbe potuto compiere un'indagine più precisa e circostanziata se si fosse condotto un sopralluogo qualche giorno prima dell'inizio dei lavori al quarto piano), ma sufficientemente circostanziato e che consente, in ogni caso, di considerare provata, quantomeno a livello di presunzioni precise e concordanti, la domanda in commento.

Risarcimento del danno che appare equo quantificare nella complessiva somma di euro 2 mila.

Le spese di ctu, come da decreto di liquidazione, vanno poste in via definitiva a carico della convenuta Im. che andrà, altresì, condannata alla rifusione delle spese di lite in favore delle altre parti costituite.

P.Q.M.

Il giudice, ogni diversa domanda disattesa,

accertato e dichiarato che l'intervento eseguito dalla convenuta costituisce violazione dell'art. 8 del Regolamento condominiale:

condanna Im. s.r.l. alla riduzione in pristino stato dei luoghi oggetto dell'intervento dedotto in causa;

condanna Im. s.r.l. al risarcimento del danno in favore della terza intervenuta Ma.Al. che liquida nella somma di euro 2.000,00 oltre interessi dalla sentenza al saldo;

pone definitivamente a carico di Im. s.r.l. le spese di ctu;

condanna Im. s.r.l. alla rifusione delle spese di lite che si liquidano, in favore degli attori, in euro 4.700,00 per compensi ed € 250,00 per spese oltre accessori di legge, ed in favore di ciascuno dei terzi intervenuti in € 3.500,00 per compensi ed euro 250,00 per spese oltre accessori di legge.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano il 27 maggio 2014.

Depositato in Cancelleria il 28 maggio 2014.

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com