



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. 33187/2011 R.G. promossa da:

**COND. VIA XXX** (C.F. ), **R.M.** (C.F. ...), **M.A.** (C.F. ...), **M.W.** (C.F. ...) e **F. FRANCA** (C.F. ...) con il patrocinio dell'avv. VIGANO' ANDREA GIOVANNI e dell'avv. CALDART ROBERTO, PIAZZA BORROMEO, 12 C/O STUDIO CAVALLUZZO RIZZI CALDART 20123 MILANO, con elezione di domicilio in VIA ROSSINI, 44 20038 SEREGNO presso l'avvocato suddetto

**ATTORI**

contro

**P.A.** (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. ALBANO VALERIA, con elezione di domicilio in PIAZZETTA GUASTALLA, 3 20122 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

**CONVENUTA**

**OGGETTO:** rapporti condominiali.

**CONCLUSIONI:** come da fogli depositati telematicamente.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato gli attori indicati in epigrafe convenivano in giudizio P.A., proprietaria dell'unità immobiliare sita al quinto e ultimo piano dello stabile condominiale di via Stresa n.29, Milano, chiedendo che fosse condannata alla rimessione in pristino delle parti comuni modificate a seguito di opere di ristrutturazione dell'unità immobiliare eseguite dalla stessa convenuta. Gli attori chiedevano che la rimessione in pristino avvenisse anche rispetto alle parti esterne dell'appartamento in questione, modificate in violazione delle norme regolamentari e in totale difformità da quanto era stato autorizzato dall'assemblea condominiale, in particolare, quanto all'ampliamento delle finestre; chiedevano, infine, la condanna della convenuta al risarcimento dei danni, quantificati in € 20.000,00 o nella diversa somma ritenuta di giustizia.

La convenuta si costituiva contestando le violazioni lamentate dalle controparti, in quanto le modificazioni erano state apportate all'interno dell'immobile di sua proprietà esclusiva; eccepiva, inoltre, l'assenza di prova della natura contrattuale del regolamento e negava, comunque, ogni lesione del decoro architettonico dell'edificio.

Dopo il deposito delle memorie ai sensi dell'art.183, 6° comma, c.p.c., il G.U. disponeva c.t.u.. All'esito della consulenza veniva tentata la conciliazione e si succedevano una serie di rinvii richiesti dalle parti per trattative di bonaria definizione della vertenza. Non essendo intervenuta la conciliazione, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La convenuta afferma in memoria di replica alla conclusionale avversaria che, a seguito delle due assemblee condominiali del 30.5.15 e del 19.11.15, nonché dell'approvazione a maggioranza qualificata della proposta transattiva formulata dalla stessa P., la presente vertenza sarebbe stata definita stragiudizialmente, con conseguente cessazione della materia del contendere.

L'affermazione non può essere condivisa. Sebbene anche gli attori riconoscano che nell'assemblea del 19.11.15 la proposta transattiva suddetta è stata approvata a maggioranza, tuttavia gli stessi negano l'intervenuta cessazione della materia del contendere, anche perché la definizione della lite è stata accettata con esclusione delle parti R.M. e F.-M..

Se è vero che il Condominio ha deliberato di accettare la proposta va, per contro, rilevato che la scrittura transattiva non è stata sottoscritta. In sostanza, all'accettazione della proposta espressa dall'assemblea (atto interno all'ente condominiale) avrebbe dovuto far seguito la sottoscrizione della transazione da parte dell'Amministratore e della convenuta P., nonché dei difensori; sottoscrizioni che, invece, mancano (v. copia del verbale dell'assemblea e della bozza di transazione allegati al fascicolo degli attori).

Pertanto, anche rispetto al Condominio non può ritenersi venuto meno l'interesse ad agire.

In ogni caso, va evidenziato che non tutte le parti del presente giudizio hanno aderito alla definizione stragiudiziale. In particolare, è pacifico che i condomini F.-M. e V. non hanno partecipato all'assemblea di approvazione della transazione e non hanno manifestato in altra sede la loro personale approvazione. Quindi, a prescindere dalla delibera del 19.11.15 e dalla definizione o meno della lite rispetto al condominio, i singoli condomini, parti autonome nel giudizio in corso e che non hanno accettato la definizione transattiva, sarebbero tuttora portatori dell'interesse ad agire e, quanto meno nei loro confronti, non potrebbe dichiararsi cessata la materia del contendere.

Infatti, sebbene la causa abbia ad oggetto rapporti e beni comuni condominiali, i singoli condomini sono riconosciuti titolari di un interesse autonomo ad agire per la tutela dei suddetti rapporti e beni comuni. Sul punto la giurisprudenza di legittimità è indiscussa. Proprio in un caso di transazione intervenuta con il condominio la S.C. ha affermato: *“Poiché la ripartizione delle spese di un servizio comune incide sul diritto soggettivo di ciascun condomino di contribuirvi in proporzione della proprietà su cose e servizi comuni, ciascun condomino ha un autonomo interesse ad intervenire (art. 105 cod. proc. civ.) nel giudizio instaurato da altri contro il condominio per l'impugnazione di una delibera contraria al regolamento condominiale contrattuale, e ad ottenere una pronuncia sulla sua domanda indipendentemente dall'eventuale transazione tra le altre parti, ad esso inopponibile, e*

*dall'adozione di delibera assembleare sostitutiva di quella oggetto di giudizio che egli può impugnare senza limiti di tempo, se è modificativa dei criteri di ripartizione delle spese e adottata con il suo dissenso, perché nulla” (Cass. sent. n.2158/98).*

Va, dunque, esaminato e deciso il merito della controversia.

Le censure mosse dagli attori agli interventi edilizi della convenuta sono tutte fondate, in quanto trovano pieno riscontro negli accertamenti eseguiti dal c.t.u.. Va premesso che, al momento della conclusione delle operazioni peritali (pag.14 della relazione del c.t.u.) *“le opere realizzate”*, a parte le numerose istanze presentate in Comune in precedenza, erano oggetto di una *“pratica edilizia protocollata, consistente nel Permesso di Costruire in sanatoria n.3720/12”*. Già solo l’esistenza della pratica per l’ottenimento del permesso di costruire è indice molto eloquente dell’importanza e della radicalità degli interventi eseguiti sull’immobile dalla convenuta.

In ogni caso, per quanto qui interessa, è del tutto pacifico che la P.:

- ha modificato tutti i serramenti, sia per tipologia, sia per numero e dimensioni (pag.17 della relazione del c.t.u.);
- ha realizzato due serre e una tettoia sul terrazzo (pag.18 e allegati fotografici sub 8 della relazione); opere percepibili dal piano strada;
- ha proceduto all’ispessimento dei muri perimetrali, opera che *“modifica l’architettura del fabbricato in termini non di estetica ma di carattere costruttivo”* (pag.18, punto C della relazione);
- ha realizzato sul terrazzo, lato cortile, impianti idraulici con installazione di elettrodomestici e di un lavatoio in corrispondenza della tettoia.

Il regolamento condominiale, prodotto in copie conformi dalle parti (rispettivi docc.10 e 2), ha natura contrattuale, perché richiamato nelle compravendite delle singole unità immobiliari (v. docc. 14 e 15 degli attori).

In ogni caso, come ritenuto dalla S.C. (sentenze conformi nn.8731/98 e 16958/02), *“il regolamento di condominio, quali che ne siano l’origine ed il procedimento di formazione e, quindi, anche quando non abbia natura contrattuale, a mente dell’art. 1138, comma primo, cod. civ., può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell’edificio condominiale che, a tale fine, siano suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, nei limiti in cui ciò si riveli necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto. Più in particolare, può ad esempio vietare quegli interventi modificatori delle porzioni di proprietà individuale che, riflettendosi su strutture comuni, siano passibili di comportare pregiudizio per il decoro anzidetto”*. E va evidenziato che nella sentenza 8731/1998 si trattava solo della difformità del tipo di serramenti installati da un condomino, in sostituzione di quelli originari, alle finestre della sua unità immobiliare, aperte sulla facciata del fabbricato condominiale. Nel caso qui in esame, invece, gli interventi sono stati ancora più invasivi e

macroscopici, perché non si è trattato di semplice sostituzione degli infissi, ma di trasformazione delle finestre in porte-finestre con notevole ampliamento delle stesse, come sopra ricordato. L'art.8 del Regolamento vieta espressamente qualunque *“opera esterna che modifichi l'architettura, l'estetica e la simmetria del fabbricato”*. Se nella specie, come rilevato dal c.t.u., *“nella costruzione originale (...) i serramenti non corrispondevano, producendo già da allora una diversa percezione estetica di pieni e vuoti e di allineamenti dei primi quattro piani rispetto al quinto [quest'ultimo è il piano interessato dalle modifiche – n.d.e.]”* è, peraltro, innegabile la modifica dell'architettura, che il regolamento vieta, indipendentemente dall'impatto sull'estetica e sulla simmetria.

Del resto, che la convenuta fosse pienamente consapevole dell'impatto, che le modifiche progettate avrebbero avuto sullo stabile, è chiaramente desumibile dall'autorizzazione dalla stessa chiesta al Condominio; autorizzazione che fu concessa limitatamente alla trasformazione di sole cinque finestre in porte-finestre, purché non visibili né dalla strada, né dai cortili (delibera 29.11.2005 – doc.2 degli attori). Per contro, la convenuta ha, poi, proceduto in totale spregio dell'autorizzazione concessa, eseguendo la macroscopica modifica di ben undici finestre (relazione del c.t.u., pag.2).

Sempre sotto il profilo dell'aspetto architettonico è evidente anche la violazione del Regolamento quanto alla realizzazione delle due serre e della tettoia sul terrazzo; opere visibili dal piano strada e che, come rilevato dal c.t.u., hanno certamente comportato una modifica dell'aspetto architettonico dell'immobile (relazione, pag.18).

Lo stesso c.t.u. ha, poi, fondatamente ritenuto che sia contraria alla previsione dell'art.7 del Regolamento la realizzazione di impianti idraulici con installazione di elettrodomestici e lavatoio sul terrazzo in corrispondenza della tettoia (pag.18, punto D della relazione).

L'ispessimento dei muri esterni e la modifica degli impianti idraulico e di riscaldamento risultano eseguiti in palese violazione dell'art.8, capoverso, del Regolamento: *“Non saranno però consentite, neppure nell'interno degli appartamenti, opere che alterino comunque la stabilità o che interessino i muri maestri o modifichino in qualunque modo l'andamento delle condutture del calore e del fumo”*.

L'eventuale proprietà esclusiva del terrazzo non rileva ai fini dell'illegittimità delle opere che incidono negativamente sul bene comune del decoro architettonico e/o semplicemente della conservazione dell'aspetto architettonico originale: gli interventi eseguiti, cioè, contrastano in modo stridente con la tutela architettonica dell'edificio condominiale delineata dai principi normativi generali e dalle previsioni regolamentari in particolare, posto che, queste ultime, sanciscono l'immodificabilità dell'architettura.

Gli interventi eseguiti non sono ammissibili (per i motivi sopra spiegati), tanto se il lastrico solare sia di proprietà esclusiva della convenuta, quanto se sia di proprietà comune e in uso esclusivo alla

stessa convenuta; cioè, la proprietà del lastrico è del tutto irrilevante rispetto alle violazioni sopra accertate.

La modifica da solaio a locale tecnico del vano esistente, per contro, non è stata considerata dal c.t.u. lesiva delle parti comuni, né sul piano strutturale, né su quello architettonico o estetico.

Ne segue l'accoglimento delle domande nei limiti di cui in dispositivo, con condanna della P. alla rimessione in pristino delle parti illegittimamente modificate.

Va anche accolta la domanda risarcitoria. Le gravi violazioni compiute dalla convenuta in danno delle parti comuni e dell'aspetto estetico dell'edificio (anche questo ricompreso tra i "beni comuni" tutelati) ha indubbiamente causato un pregiudizio protrattosi nel tempo e che i condomini hanno subito. Condominio e condomini, anche a causa delle complesse trattative svoltesi per la definizione della controversia, sono stati, inoltre, esposti a non indifferenti spese irripetibili, che vanno computate a fini risarcitori. Il risarcimento complessivo va liquidato equitativamente nell'importo di € 16.000,00, in ragione di € 1.000,00 per ciascuno condomino. Il pregiudizio estetico di cui sopra ha per sua natura carattere temporale, in quanto dovrà essere rimosso a seguito della presente sentenza di condanna. Pertanto, la liquidazione di cui sopra si prospetta congrua.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

#### **PQM**

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contumacia della parte convenuta, rigettata ogni altra domanda, eccezione o istanza, così decide:

- 1) Condanna P.A. ad eseguire i seguenti interventi di rimozione e/o rimessione in pristino, a sua cura e spese, su parti della propria unità immobiliare o insistenti sul lastrico solare ovvero su parti comuni, parti modificate dagli interventi dalla stessa convenuta eseguiti:
  - a) ricostituzione delle finestre nello stato originario, limitando a n.5 quelle modificate in portefinestre, secondo quanto autorizzato dall'assemblea condominiale il 29.11.05;
  - b) demolizione delle due serre e della tettoia realizzate sul lastrico solare;
  - c) eliminazione dell'installazione di elettrodomestici e lavatoio sul terrazzo in corrispondenza della tettoia;
  - d) eliminazione dell'ispessimento dei muri esterni dell'appartamento;
  - e) ripristino degli impianti idraulico e di riscaldamento comuni modificati.
- 2) Fissa termine di gg.180 dalla pubblicazione della presente sentenza per l'esecuzione delle rimozioni e del ripristino di cui al capo precedente.
- 3) In caso di inottemperanza della convenuta all'ordine di rimessione in pristino, autorizza il Condominio e/o gli attori a far eseguire tutti gli interventi necessari per dare esecuzione alla presente sentenza, con spese a carico della convenuta.
- 4) Condanna la convenuta a risarcire al Condominio il danno liquidato in € 16.000,00.

- 5) Condanna, infine, la convenuta a rifondere agli attori le spese di giudizio, liquidate in € 402,00 per esborsi ed € 18.430,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

Milano 8 febbraio 2017.

Il Giudice  
Dott. Marco Manunta