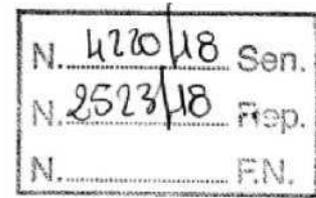


N. 1174 Ruolo Generale Anno 2017



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d Appello di Milano, Sezione Terza Civile composta dai magistrati

Dott. Vincenzo Barbuto	Presidente
Dott. Michele Montingelli	Consigliere
Dott. Licinia Petrella	Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa in grado d'appello

da

, con il patrocinio dell'avv.
, elettivamente domiciliata in VIA presso il difensore avv.

- appellante -

contro

, con il patrocinio
dell avv. , elettivamente domiciliata in VIA
presso il difensore avv.

con il patrocinio dell'avv.

GILARDONI LAURA RITA FLAVIA, elettivamente domiciliato in VIA PODGORA. 1 20122
MILANO presso il difensore avv. GILARDONI LAURA RITA FLAVIA

appellati -

Oggetto: altri rapporti condominiali

Conclusioni:

Per

Foglio di precisazione delle conclusioni nell'interesse dell'appellante signora Voglia l'Ecc.ma Corte, ogni diversa contraria istanza, domanda, eccezione e deduzione anche istruttoria disattesa, così giudicare:
in riforma integrale della sentenza n. 1863/2017 resa dal Tribunale di Milano il 15/2/2017, notificata in pari data

1. Nel merito respingere le domande svolte da parte attrice e dall'intervenuto condominio, infondate in fatto e in diritto;

2. In via istruttoria

2.1 ribadita la più ferma opposizione all'ammissione delle prove dedotte dalle controparti ammettere prova per testimoni sulle seguenti circostanze da intendersi precedute dalla locuzione "Vero che"

1.al sottotetto e/o intercapedine sito a livello dell'appartamento della signora sin dall'epoca del relativo acquisto da parte di quest'ultima (febbraio 1989) l'accesso avveniva soltanto per il tramite di aperture di cm 50 x 100 preesistenti su entrambi i lati dei terrazzi annessi all'abitazione, chiuse da portoncini in legno;

2.il sottotetto e/o intercapedine, in quanto collegato sin dall'edificazione dello stabile all'immobile della convenuta, è sempre stato goduto in via esclusiva dalla signora ed utilizzato come ripostiglio a servizio dell'appartamento e nel tratto finale ubicato a destra del nuovo terrazzo, in prossimità del muro del locale macchine - ascensori, fu installata sin dagli anni 1989 - 90 una cassaforte per riporvi valori, gioielli ecc

3. nel corso delle opere di ristrutturazione eseguite all'interno dell'appartamento della signora nel quest'ultima commissionò alla società appaltatrice interventi di rimozione delle preesistenti porte in legno di chiusura delle aperture che consentivano l'accesso al sottotetto dai terrazzi annessi all'abitazione nonché opere volte ad ingrandire dette aperture per rendere più agevole il relativo ingresso;

4. ultimati i lavori di cui al capitolo che precede (rimozione degli originari portoncini e ampliamento delle aperture) la signora fece installare nuove porte in acciaio di maggiori dimensioni, porte raffigurate nelle fotografie che si sottopongono in visione al testimone (docc. 8-9);

5. nel 2011 allorché fu realizzato il nuovo terrazzo, sul lato destro del manufatto la signora fece installare una nuova porta, oltrepassata la quale si accede alla porzione di sottotetto in cui era stata collocata la cassaforte.

Si indicano a testimoni: arch. _____, via _____ : geom. _____, viale signora _____, via _____; signora _____, via _____.

2.2 disporre la rinnovazione della CTU e in subordine l'integrazione della stessa alla luce dei rilievi e osservazioni del perito della convenuta oltre che l'estensione dell'indagine sul quesito già richiesto nella memoria istruttoria riferito all'accertamento della consistenza e tipologia delle opere realizzate nel 2011 (nuovo terrazzo e unione dei due preesistenti terrazzini). al rapporto demolito/esistente nonché alla verifica, da un lato che le predette strutture non hanno compromesso la funzione di protezione e copertura delle unità immobiliari sottostanti, dall'altro, in considerazione della relativa estensione e del tipo inclinato della porzione di falda demolita, che non sono state tolte agli altri condomini possibilità d'uso della copertura comune anche solo in via potenziale.

2.3 disporre l'ispezione dei luoghi ai sensi e per effetti dell'art. 118 cod. proc. civ. onde consentire al Giudice di conseguire la cognizione di quegli elementi che possono essere opportunamente valutati solo mediante osservazione.
Con rifusione delle spese e del compenso professionale di entrambi i gradi di giudizio, con la maggiorazione ex art.2 DM 55/2014 oltre IVA e CPA.

Per

Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello di Milano, disattesa ogni contraria domanda, deduzione, eccezione ed argomentazione, ritenuti infondati i motivi d'appello esposti dalla signora , così pronunciarsi:

In via preliminare:

Non concedersi la richiesta sospensiva dell'esecutorietà della sentenza di primo grado, in quanto infondata e priva dei necessari presupposti.

In via principale e nel merito:

Rigettare integralmente l'appello proposto dalla signora e per l'effetto confermare il contenuto della sentenza n. 1863/2017 pronunciata dal Tribunale Civile di Milano;

In via istruttoria:

Rigettare le istanze istruttorie formulate nell'atto di appello dalla signora , in quanto inammissibili e inconferenti

Con vittoria di spese, competenze e onorari di entrambi i gradi di giudizio.

**Per CONDOMINIO IN PERSONA
DELL'AMMINISTRATORE P.T.**

Voglia la S.V. Ill.ma, *contrariis reiectis*, così provvedere:

Nel merito

respingere l'appello proposto dalla sig.ra e per conseguenza confermare la Sentenza n. 1863/2017, emessa dal Tribunale Civile di Milano in data 10.02.2017 e pubblicata in data 15.02.2017, confermando la stessa in ogni sua parte e nella sua integralità considerata, il tutto per i motivi di fatto e di diritto enunciati in atti;

In via istruttoria:

Si richiede, nuovamente e comunque in anteparte, l'espunzione della nuova documentazione (nove immagini fotografiche) allegate per la prima volta in grado di appello, attesa l'operatività dell'art. 345 c.p.c., fermo restando il mancato concretizzarsi dei presupposti in rito che consentono l'integrazione tardiva, in appello, del corredo documentale fuoriuscito dal Giudizio di primo grado. In punto, subordinatamente e comunque, si richiede non utilizzarsi delta nuova documentazione nuova, ai fini decisori del gravame;

Ci si oppone all'ammissione della capitolazione istruttoria richiesta di ammissione ex adverso da parte appellante, per i motivi tutti già dedotti in atti;

Ci si oppone all'istanza di rinnovazione e/o di integrazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio già svolta nel corso del Giudizio di primo grado, per i motivi pure già tutti dedotti in atti e comunque attesa l'assoluta ed incontrovertita esaustività dell'Elaborato redatto e depositato nel corso del Giudizio di primo grado:

Ci si oppone, infine, alla richiesta ispezione dei luoghi oggetto di causa, ex art. 118 c.p.c.. attesa l'evidente sua superfluità ed ininfluenza ai fini della decisione;

Comunque

Con integrale rifusione delle competenze e spese, nonché accessori di Legge, del doppio grado di Giudizio.

Motivi della decisione

1. Con sentenza n. 1863/17, pubblicata il 15 febbraio 2017, il Tribunale di Milano, in accoglimento delle domande formulate dalla condòmina e dall'intervenuto Condominio di via (di seguito anche solo "Condominio"), ha condannato alla rimessione in pristino della copertura del tetto dello stabile condominiale al civico n. 19, allo stato esistente al maggio 2011, secondo quanto precisato nella c.t.u. arch. esperita nel corso del giudizio di primo grado.

Avverso detta pronuncia, con atto di citazione notificato in data 14 marzo 2017, ha proposto appello chiedendone la riforma.

, regolarmente costituitisi, hanno insistito per il rigetto dell'appello.

2. attrice in primo grado e proprietaria di un immobile sito in Milano, al settimo piano del Condominio, aveva citato in giudizio deducendo che quest'ultima, proprietaria di una porzione del piano sottotetto, sovrastante l'abitazione, approfittando della presenza di ponteggi per l'esecuzione di lavori di manutenzione condominiali, nel maggio 2011 aveva realizzato un **terrazzino** a filo di **falda** sul lato di via San Siro, creando una **veduta** in danno della proprietà, in violazione tanto del disposto dell'art. **905 cod. civ.** quanto dell'art. **873 cod. civ.**

La realizzazione di tale opera, in assenza di autorizzazione condominiale, avrebbe inoltre, nella prospettiva di pregiudicato l'armonia dello stabile, compromettendo il **decoro architettonico** dell'edificio e violato il disposto dell'art. **1102 cod. civ.**, mutando la **destinazione d'uso di beni comuni** (falda del sottotetto e intercapedini) nonché il Regolamento condominiale di natura contrattuale.

Nel corso del giudizio di primo grado, con comparsa del 28 maggio 2013, aveva spiegato intervento volontario il Condominio, sostenendo, da un lato, le domande formulate da e spiegando un'autonoma domanda nei confronti di contestando la legittimità di altro intervento edilizio eseguito dalla condòmina su altra facciata. consistito nella unione di due porzioni di terrazze insistenti sulla copertura del fabbricato, con modifica del percorso dell'esalatore di proprietà condominiale.

3. Il Tribunale ha disposto consulenza tecnica al fine di verificare la natura degli interventi operati dalla condòmina _____ in relazione alla normativa del codice civile e del Regolamento condominiale, asseritamente violata.

Dalla consulenza è emerso, quanto al terrazzino sulla facciata sud-ovest, che il manufatto ha realizzato una veduta prima inesistente, posto che la nuova opera consente di sporgersi e di avere visuale diretta sul terrazzo di proprietà _____, tramite la realizzazione di un parapetto che dista solo mt. 1,05 dal terrazzo _____.

Il Tribunale, premesso di aderire all'orientamento giurisprudenziale secondo cui, nell'ambito della disciplina del condominio, l'art. 1102 cod. civ. deve considerarsi norma prevalente rispetto a quella di cui all'articolo 905 cod. civ., ha tuttavia sottolineato che "l'art. 1102 cod. civ. può dirsi effettivamente rispettato soltanto qualora il singolo condòmino non travalichi alcuni limiti indefettibili rappresentati non solo dal divieto di mutare la destinazione d'uso del bene comune, secondo il disposto letterale del comma 2, ma anche dalla necessità di rispetto del decoro architettonico dello stabile, previsto dall'articolo 1120 cod. civ."

Ciò premesso, il giudice di prime cure ha ritenuto che, nel caso in esame, la realizzazione del terrazzo a filo di falda verso via San Siro abbia leso il decoro architettonico dello stabile, in violazione dell'art. 7 del regolamento condominiale di natura contrattuale che vieta, tra le altre, le innovazioni "che alterino l'aspetto architettonico".

Tale giudizio si è fondato sulla considerazione che il versante sud-ovest dello stabile, secondo il progetto originario, era caratterizzato unicamente da un sistema di terrazzi degradanti, dei quali quello più basso riprende l'orientamento della strada e quello più alto presenta un'ampiezza eguale alla facciata dell'edificio, senza che fosse previsto alcun terrazzo a filo di falda, diversamente da quanto progettato per le altre facciate dello stabile.

Il Tribunale ha quindi concluso che l'opera eseguita da _____ ha creato una significativa alterazione dell'armonia del fabbricato, mediante l'introduzione di corpo estraneo, non armonizzato nell'estetica complessiva dell'edificio, con conseguente illegittimità dell'intervento, non preceduto da alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Quanto alla realizzazione di ripostigli ad uso esclusivo nelle intercapedini esistenti tra il tetto e la proprietà _____, il Tribunale ha ritenuto non dimostrato un precedente uso esclusivo delle intercapedini da parte di _____ alla luce di quanto



risulta dalla planimetria allegata all'atto di compravendita e dalla planimetria catastale del 20 ottobre 1970.

Anche tale opera, pertanto, è stata giudicata illegittima, poiché ha realizzato un mutamento di beni comuni, impedendone un uguale impiego da parte degli altri condòmini.

Quanto all'unione dei due terrazzi sulla tacciata sud, con realizzazione di una nuova porta finestra di accesso, è stato ritenuto un intervento eseguito in violazione dell'art. 1102 cod. civ., avendo la mutato la destinazione del tetto, alterando la fisionomia dello stabile.

Il Tribunale ha pertanto ordinato la rimessione in pristino delle parti comuni, mediante la realizzazione delle opere descritte dal c.t.u. nel proprio elaborato.

4. Con un primo motivo (3.1), articolato in due punti, l'appellante censura l'impugnata sentenza deducendo la violazione e falsa applicazione degli **artt. 1102, 1117 e 1120 cod. civ.** e dell'art. 7 del Regolamento condominiale nonché dell'**art. 116 cod. proc. civ.** in tema di valutazione delle prove.

Omessa, insufficiente e/o contraddittoria sarebbe, inoltre, secondo l'appellante, la motivazione in punto di decoro architettonico e di proprietà esclusiva delle intercapedini. Allega, in particolare, che la valutazione in ordine al pregiudizio del decoro architettonico causato dalla realizzazione del terrazzino sul lato sud ovest non avrebbe tenuto nel debito conto che il terrazzino non è percepibile da alcun punto di vista ed è di fatto coperto dal verde della terrazza nonché rivestito da una siepe che lo confonderebbe con il verde del terrazzo sottostante.

Il Tribunale non avrebbe poi considerato che, a fianco del terrazzino realizzato da , esiste un grosso volume tecnico costituito dai camini della centrale termica oltre ad una imponente antenna parabolica.

Quanto alla trasformazione delle intercapedini in ripostiglio ad uso esclusivo, assume l'appellante che il c.t.u., pur rilevando la mancanza di prova in ordine all'accesso diretto dall'appartamento di alle intercapedini, non avrebbe "*comunque individuale in atti alcun titolo valorizzabile ai fini dell'accertamento della proprietà condominiale del sottotetto che circonda l'appartamento della sig.ra* '.

5. Deve preliminarmente ritenersi fondata, ai sensi del disposto dell'**art. 345 cod. proc. civ.**, l'**eccezione di inammissibilità** formulata dal Condominio in relazione alla

produzione di nuova documentazione fotografica relativa all'edificio, eseguita dall'appellante nel presente grado di giudizio.

Quanto al merito delle doglianze svolte dall'appellante, rileva la Corte che le motivazioni addotte dal Tribunale a sostegno dell'affermata lesione del decoro architettonico dell'edificio, lungi dall'apparire frutto di "*generica, stereotipata e fumosa valutazione*" appaiono, al contrario, ancorate a motivate considerazioni svolte dal consulente tecnico d'ufficio.

La descrizione tecnica di una facciata progettata mediante l'inserimento di due uniche terrazze degradanti, una riprendente l'orientamento della strada e l'altra, in alto, avente un'ampiezza eguale alla facciata dell'edificio, rende evidente l'assoluta incongruenza architettonica dell'inserimento di un terrazzino superiore, di dimensioni limitate, completamente svincolato dalle due grandi terrazze sottostanti, costituente un *unicum* in facciata.

A nulla rileva la considerazione che, sulle altre facciate, sarebbero presenti "*44 aperture con relativi terrazzini di dimensioni più o meno estese*", trattandosi di aperture disegnate dal progettista originario dello stabile, nel rispetto delle linee armoniche dell'edificio, non prevedenti, al contrario, la presenza di terrazzini sulla facciata sud-ovest.

Prive di rilievo appaiono le considerazioni dell'appellante in ordine alla non visibilità dell'opera, coperta da siepi e verde; la posticcia presenza di vegetazione non è idonea a superare la rilevanza dell'avvenuta alterazione strutturale della facciata mediante opera edilizia, non fosse altro per il motivo che la presenza di vegetazione che maschera l'opera è circostanza del tutto casuale, rimessa alla volontà dell'attuale occupante dell'immobile, senza alcuna garanzia circa il perdurare di tale situazione.

Il Regolamento condominiale avente natura contrattuale, d'altro canto, considerando bene comune anche l'estetica delle facciate (art. 2, punto a), vieta le innovazioni che alterino l'aspetto architettonico dell'edificio.

Si tratta di norma avente effetto precettivo di chiaro significato: ogni "**alterazione dell'aspetto architettonico dell'edificio**" è da ritenersi vietata, con ciò prescindendosi da una valutazione del pregiudizio arrecato o meno, in concreto, dalla singola innovazione; dà ritenersi vietata *tour cori*.

Analogamente infondato appare l'appello in relazione alla realizzazione di ripostigli ad uso esclusivo di _____ nelle intercapedini del tetto.

E' noto che l'**art. 1117** cod. civ. non menziona le **intercapedini** tra le **parti di edificio** che, salvo indicazione diversa del titolo, devono ritenersi di **proprietà comune** ma tale **elencazione ha mero valore**, esemplificativo, dovendosi ritenere di proprietà comune tutte quelle parti di edificio che svolgono una funzione strumentale e/o funzionale al godimento delle parti di proprietà esclusiva.

Ne consegue che le intercapedini poste tra il tetto e le singole proprietà, avendo la funzione di coibentazione ed aerazione dell'edificio, sono da ritenersi condominiali, salvo che il titolo disponga diversamente.

Ciò premesso, era dunque onere della condòmina fornire la prova idonea a **superare detta presunzione di proprietà comune del bene**, fondata sulla funzionalità del medesimo, prova che non ha fornito, assumendo (erroneamente) che è il Condominio a dovere fornire la prova della proprietà comune del bene.

Vi è, d'altro canto, da rilevare che laddove le intercapedini possiedano, come nel caso in esame, caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzo come vano autonomo (ad uso ripostiglio), è da escludere che le medesime possano essere considerate pertinenza dell'appartamento situato all'ultimo piano dell'edificio (come affermato dalla giurisprudenza di legittimità richiamata dal medesimo appellante).

6. Contesta ulteriormente l'appellante la contraddittorietà della motivazione della sentenza in ordine alla ritenuta illegittimità dell'accorpamento dei due terrazzi sulla facciata sud dell'edificio, avendo il Tribunale, in questo caso, ravvisato violazione dell'art. 1102 cod. civ. in presenza di una soppressione parziale di falda, di dimensione più limitate rispetto a quella oggetto dell'intervento sull'altra facciata. Neppure potrebbe dirsi alterato - secondo - il decoro della facciata, poiché sulla medesima sarebbero presenti analoghi terrazzi.

La censura non può essere condivisa, alla luce del già richiamato contenuto del Regolamento condominiale che vieta qualsiasi "alterazione" della facciata, quale deve essere considerata quella costituita dall'accorpamento di due terrazzi originariamente distinti, con la realizzazione, anche in questo caso, di un *unicum* architettonico, da ritenersi alterazione vietata dalla norma contrattuale.

Il particolare rigore del Regolamento condominiale, che l'appellante si è obbligata a rispettare al momento dell'acquisto dell'immobile, appare, d'altro canto, giustificato dal contesto residenziale del quartiere in cui il **Condominio** è ubicato e dalle **caratteristiche di pregio dell'immobile condominiale**.

L'alterazione eseguita in assenza di una preventiva autorizzazione del Condominio deve, pertanto, ritenersi illegittima, con ciò confermandosi, sul punto, la sentenza impugnata.

7. Con il secondo motivo di appello, lamenta l'appellante che il Tribunale avrebbe ommesso di vagliare l'eccezione di **usucapione del sottotetto**, sollevata da _____ nel corso del giudizio di primo grado.

Rileva la Corte che l'appellante non ha mai formulato nel corso del giudizio di primo grado una domanda di accertamento di acquisto di proprietà del sottotetto per usucapione, trattandosi, al più, di una **eccezione riconvenzionale**, come tale non in grado di paralizzare la domanda svolta da _____ e Condominio, posto che gli interventi edilizi operati da _____ non hanno avuto ad oggetto le sole intercapedini bensì hanno coinvolto **parti comuni (falda/facciata) non suscettibili di usucapione**.

8. In base al principio della soccombenza, l'appellante deve essere condannata al rimborso delle spese di giudizio del presente grado, liquidate, visto il D.M.55/14, avuto riguardo al valore della causa ed alle attività professionali svoltesi (valore indeterminato - parametri medi) in complessivi € 9.515.,00 in favore di ciascuna delle parti appellate (di cui €2.835,00 per la fase di studio, € 1.820,00 per la fase introduttiva, € 4.860,00 per la fase decisionale) oltre rimborso forfettario spese ed accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13 comma *1-quater* del D.P.R. n. 115 del 2002, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'atto di appello.

P.Q.M.

La Corte d'Appello definitivamente pronunciando sull'appello proposto da _____ contro la sentenza del Tribunale di n. 1863/17 pubblicata il 15 febbraio 2017

1. rigetta l'appello;
2. condanna _____ al rimborso delle spese del presente grado di giudizio, liquidate in complessivi € 9.515;00 oltre 15% per rimborso spese forfettarie e accessori di legge in favore di ciascuna delle parti appellate:



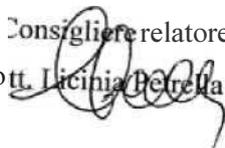
3. ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del D.P.R. n. 115 del 2002, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto

per l'atto di appello.

Così deciso in Milano, il 9 luglio 2018

Il Consigliere relatore

dott. Licia Petrella



Il Presidente

dott. Vincenzo Barbuto



€

