

SENTENZA N.

N. 5237/2006

N. REG. DEP.

SENT. N° 10885/  
REP. N° 8968/ES



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE XIII CIVILE**

Il Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con ricorso ex art. 1137 c.c. notificato in data 11.04.2006 a ministero  
dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte  
d'Appello di Milano

DA

██████████ (c.f. ██████████), elettivamente domiciliata in  
Milano, via Cosimo Del Fante 16, presso lo studio dell' avv. Roberto Mangione, che la  
rappresenta e difende, per procura a margine del ricorso-

**RICORRENTE**

CONTRO

██████████ (C.F. ██████████), in persona del  
suo legale rappresentante Cerin Servizi s.r.l., in persona del geom. Federico Cerin,  
elettivamente domiciliato in Milano via Hajech 10, presso lo studio degli avv.ti  
Alessandra Tononi Correale ed Eugenio Antonio Correale, che lo rappresentano e  
difendono, per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

**RESISTENTE**

Oggetto: impugnativa delibera assembleare.

All'udienza di discussione i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. l'ing. [REDACTED] chiedeva, in via preliminare, di sospendere l'esecuzione della delibera assembleare in data 30.11.2006 e relativa all'esecuzione delle celle immondizie e, nel merito, di accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità della predetta delibera nella parte in cui deliberava l'esecuzione dei lavori delle celle immondizie e la variazione del punto 6 del Regolamento di Condominio; in via subordinata, di accertare e dichiarare comunque la contrarietà alla legge dell'impugnata delibera in relazione ai due punti sopra indicati.

A sostegno della domanda la ricorrente, nella sua qualità di proprietaria-condomina di un'unità immobiliare al piano secondo, scala B, del condominio sito in Milano [REDACTED] [REDACTED], assumeva la nullità e/o annullabilità della delibera assunta in data 30.11.2005 con riguardo alla realizzazione delle celle immondizie da ricavare nelle parti comuni delle cantine delle scale mediante tutta una serie di opere edilizie integranti innovazioni e comunque atti eccedenti l'ordinaria amministrazione, con la conseguenza che tali lavori avrebbero dovuto essere approvati con la maggioranza di cui all'art. 1136 c. 5 c.c., e cioè con un numero di voti rappresentante la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; per contro, invece, la votazione avveniva con voti favorevoli per complessivi 592,295 millesimi ed un condomino astenuto. Tale delibera, inoltre, risultava anche contraria alla legge n. 13 del 9.01.1989 sull'abbattimento delle barriere architettoniche ed al Regolamento Edilizio del Comune di Milano che prevede che i locali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani "devono essere facilmente accessibili da tutti i soggetti con mobilità". Rilevava altresì la ricorrente, che nel relativo verbale di assemblea, non erano stati riprodotti i nomi dei condomini assenzienti e dissenzienti ed i valori delle rispettive quote millesimali necessari ai fini della validità della delibera.

Assumeva ancora che la variazione del Regolamento di Condominio (punto 6) in conformità al punto 7 dell'ordine del giorno, in quanto non assunta con il consenso unanime dei condomini, non poteva ritenersi legittima.

Si costituiva in giudizio il Condominio resistente, il quale contestava le domande della ricorrente rilevando che la realizzazione delle celle immondizie era stata determinata da una ordinanza del Comune di Milano in data 5.09.03 con la quale era stata riscontrata

“l'inidoneità delle condizioni igieniche degli immondiziari” ed aveva disposto la “regolarizzazione” delle aree e dei locali adibiti a raccolta e ammasso rifiuti solidi urbani.

Contestava altresì la natura di innovazione del contenuto della delibera, così come la circostanza che si trattasse di lavori alquanto costosi e la difformità rispetto al regolamento di igiene ed alla legge 626/94, mentre per il contenuto del verbale ribadiva soltanto che la delibera fosse stata assunta con il voto favorevole di tutti i presenti, eccettuata la proprietà [REDACTED], astenutasi.

Quanto poi alle contestazioni della delibera al punto sette dell'ordine del giorno, osservava come la deroga, contenuta nel regolamento originario, in quanto inidonea a modificare le norme del codice in tema di suddivisione delle spese, opportunamente e legittimamente era stata modificata.

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., con ordinanza depositata in data 4.01.08, il Giudice non ammetteva le prove orali richieste dell'attrice e rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza in data 6.05.09 le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La delibera impugnata al punto 4 (*“Esame e discussione lavori adeguamento celle immondizie- vedere ordinanza Comune di Milano del 5.09.03 e successive proroghe”*) prevede che: *“L'Assemblea ad esclusione della proprietà [REDACTED] astenuta, delibera di far eseguire i lavori alle celle immondizie come da capitolato dell'arch. Ferrari Alessandro del 3.06.2004 già consegnato di nuovo recentemente ai sigg. consiglieri, in occasione della revisione dei conti, e che verrà depositato in 10 copie presso la portineria nei prossimi giorni. L'importo della spesa...”*.

Non vi è dubbio che la delibera concernente la realizzazione delle celle immondizie sia stata determinata dall'ordinanza del Comune di Milano in data 5.09.03, successivamente prorogata, ma la doglianza della ricorrente non investe la necessità della realizzazione del predetto locale deposito rifiuti, nel rispetto della normativa vigente, bensì la modalità di realizzazione dello stesso ed in particolare la creazione di appositi locali nelle parti comuni delle cantine.

Ritiene lo scrivente che la realizzazione delle predette celle immondizie, secondo il progetto dell'arch. Ferrari, costituisca una vera e propria innovazione, ai sensi dell'art. 1120 c.c.. Non vi è dubbio infatti che, precedentemente, il Condominio ~~di via ...~~ non disponeva di locali per la raccolta dei rifiuti (v. cap. I memoria istruttoria ricorrente), mentre il progetto dell'arch. Ferrari prevede la realizzazione di n. 4 locali, uno per ciascuna scala costituente il Condominio, da ricavare dalle parti comuni delle cantine e da destinare alla raccolta di rifiuti solidi urbani.

Non si tratta, quindi, di un semplice miglioramento di un servizio già esistente, ma invece della realizzazione *ex novo* di un'area prima inesistente all'interno delle cantine mediante complesse opere edilizie (demolizione tavolati esistenti, costruzioni murature con relativo intonaco, posa di pavimenti e piastrellature, installazione di porta d'accesso, installazione di camino con aspiratore motorizzato di esalazione odori, creazione impianto idrico ed elettrico) comportanti una spesa complessiva non modesta.

E' pacifico in giurisprudenza che, per innovazione in senso tecnico-giuridico, deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, con la conseguenza che le parti comuni, in seguito alle attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale oppure vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti (cfr. Cass. n. 15460/02 e 12654/06).

Ora, proprio la consistenza dei lavori progettati tali da incidere sulla struttura e sulla destinazione delle parti comuni delle cantine, porta a ritenere che la delibera impugnata avesse ad oggetto un'innovazione, e non una semplice modifica, tale da richiedere per la sua approvazione la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136 V co.c.c.), mentre invece la delibera è stata approvata solo con il voto favorevole dei presenti rappresentanti solo 592,295 millesimi e, come tale, nulla.

Quanto poi alle contestazioni della delibera al punto sette dell'ordine del giorno ove si affermava: *"l'assemblea rammenta i contenuti del regolamento di condominio che necessitano di essere rettificati e l'assemblea unanime delibera la variazione così come proposta nell'ordine del giorno"*, ritiene il Giudice che, in modo legittimo, l'assemblea si è conformata alla normativa del codice

civile in tema di suddivisione delle spese non essendo le disposizioni regolamentari idonee a derogare alla predetta normativa.

Correttamente l'assemblea ha rilevato che i pilastri dei balconi svolgono funzione di conservazione del decoro e quindi le relative spese devono essere poste a carico dei partecipanti al condominio, in ragione dei millesimi di proprietà, mentre le fioriere poste sul balconi appartengono ai singoli proprietari ai quali dunque competono le relative spese.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro Condominio [REDACTED], Milano, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) accerta e dichiara la nullità della dell'impugnata delibera nella parte in cui delibera l'esecuzione dei lavori delle celle immondizie ;
- 2) respinge ogni altra domanda perché infondata;
- 3) condanna il Condominio convenuto alla rifusione delle spese del giudizio sostenute dall'attrice, liquidate in complessivi € 5.455,00, di cui € 3.700,00 per onorari, € 1.685,00 per diritti ed € 70,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori di legge.

Milano, 16.09.2009.

Il Giudice

Valter Colombo

