

SENTENZA N.
R.G. 33702/2006

SENT. N. 9080/08
REP. N. 1269/08

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

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I grado iscritta al N. 33702/2006 R.G.

promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in via Cesare
Mangili 2 – Milano, presso e nello studio dell'avv. Aldo Finzi che lo rappresenta e
difende attore

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in via Morosini, 22 – Milano, presso e
nello studio dell'avv. Veronica Dini che lo rappresenta e difende
convenuto

avente ad oggetto: comunione e condominio,

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso come da fogli conclusionali qui allegati, alla
udienza del 21.01.2008

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, notificato in data 29.05.2007, il Condominio attore conveniva in giudizio il sig. [REDACTED] per sentirlo condannare al pagamento della somma di € 2.248,93 per oneri condominiali oltre interessi e spese; per accertare l'illegittimità della attività di affissione di cartelli o manifesti da questi effettuata in violazione del regolamento e costituendo inoltre, sotto il profilo estetico, un'alterazione del decoro architettonico; per sentirlo condannare alla reductio in pristinum delle parti comuni dello stabile per cui è causa o autorizzare il Condominio attore a provvedere a propria cura e spese alla reductio in pristinum, per poi rivalersi sul sig. [REDACTED] nel caso di sua inadempienza; per sentirlo condannare al pagamento dell'importo di € 1.118,16, oltre interessi, quale ristoro al Condominio per cui è causa; per inibire al sig. [REDACTED] l'affissione di cartelli sul suo balcone verso la strada, in violazione del decoro dell'immobile.

Costitutosi ritualmente in giudizio il Sig. [REDACTED] chiedeva il rigetto della domanda di parte attrice assumendola infondata.

Il Giudice, concessi i termini di cui all'art. 183, VI co., c.p.c., ammetteva i mezzi istruttori all'udienza del 6.02.2007 e fissava l'udienza del 24.05.2007 per l'assunzione della prova. Espletato tale incombenza, ritenuta la causa matura per la decisione, fatte precisare le conclusioni, il Giudice tratteneva la causa in decisione.

MOTIVAZIONI

In ordine al primo punto della domanda attorea, il giudice, preso atto che il sig. [REDACTED] nelle more del giudizio, ha provveduto al pagamento degli oneri condominiali in sofferenza per l'importo di € 2.248,93, ma non al pagamento degli interessi



moratori dovuti, condanna il sig. [REDACTED] al pagamento, nella misura del tasso legale, degli interessi dalla scadenza al saldo degli oneri condominiali.

Il Condominio attore chiede che venga accertata e dichiarata illegittima l'affissione di manifesti e cartelli sulle parti comuni in violazione del regolamento e del decoro dell'immobile ad opera del sig. [REDACTED]

Gli inviti verbali e scritti da parte dell'amministratore, anche a mezzo del legale e dei consiglieri, volti a far desistere il convenuto dal comportamento sopra descritto (doc. 3-4-5 fasc. attoreo), non hanno prodotto alcun risultato; l'attore, pertanto, chiede che venga inibito al sig. [REDACTED] l'affissione di cartelli e manifesti sulle parti comuni e che il medesimo venga condannato alla rimozione di quanto risulti affisso o autorizzare il Condominio a provvedere a proprie spese alla reductio in pristinum delle parti comuni per poi rivalersi sul sig. [REDACTED] nel caso di sua inadempienza.

Dai rilievi fotografici prodotti (doc. 1 fasc. attoreo), dai documenti prodotti (doc. 3-4-5 fasc. attoreo) e dalle dichiarazioni dei testi risulta che il sig. [REDACTED] abbia affisso cartelli sul muro maestro in prossimità del balcone di sua proprietà ed abbia attaccato manifesti sui pilastri in prossimità dell'entrata principale del condominio.

All'udienza del 24.05.2007, il teste [REDACTED] gestore di un'attività di assistenza e vendita di auto adiacente al condominio, ha dichiarato di avere personalmente invitato il sig. [REDACTED] a desistere da tale comportamento, avendo il medesimo affisso manifesti anche sulla sua cancellata recentemente verniciata. Il teste ha asserito, inoltre, che il sig. [REDACTED] insisteva nell'affiggere manifesti che ripetutamente venivano tolti durante la notte.

Il teste [REDACTED] custode dello stabile condominiale di p.le Accursio 14-Milano, ha dichiarato che l'affissione di manifesti da parte del sig. [REDACTED] si era protratta dal marzo 2006 al giugno/luglio 2006 e che ripetutamente aveva invitato il sig. [REDACTED] a desistere dal riattaccare i manifesti che, durante la notte, venivano tolti.

Lo stesso sig. [REDACTED] in sede di interrogatorio formale, ha affermato di aver visto gli operai rimuovere i manifesti e di aver egli stesso provveduto a riattaccarli.

La teste [redacted] moglie del sig. [redacted] in separazione di beni, ha dichiarato di avere personalmente provveduto una sola volta a ripulire le colonne.

Non vi è dubbio che i muri maestri e l'ingresso principale costituiscano parti comuni del Condominio [redacted] - Milano come documentalmente provato nell'art. 1 del regolamento condominiale (doc. n. 1 fasc. parte attrice).

L'art. 7 di detto regolamento recita inoltre che "nessuna opera potrà essere eseguita sulle cose comuni, neppure ai sensi dell'art. 1102 c.c.,....la quale possa compromettere la stabilità del caseggiato, alterarne l'estetica e la signorilità..." E ancora "A tal fine ciascun condomino prima di eseguire opere e modificazioni che possano interessare le cose comuni, e specialmente la stabilità, l'estetica e il decoro dell'edificio, dovrà preventivamente richiedere ed ottenere l'autorizzazione dell'Assemblea".

Come noto il regolamento di condominio vincola tutti i condomini al rispetto delle clausole che disciplinano l'uso e il godimento delle parti comuni.

Il sig. [redacted] al contrario, non ha mai richiesto alcuna autorizzazione ed ha osteggiato l'amministratore che, ai sensi dell'art. 1130 c.c., curava l'osservanza del regolamento medesimo.

Dalle stesse ammissioni del sig. [redacted] risulta, infatti, che egli riattaccava personalmente i manifesti che l'amministratore faceva togliere di notte.

Il teste [redacted] [redacted] Presidente della [redacted] che ha provveduto a rimuovere i manifesti ed a lucidare i marmi, all'udienza del 24.05.07 ha dichiarato che gli interventi di pulitura sono stati 8 per l'importo complessivo di € 1.118,16 come da documenti prodotti (doc. 7 fasc. parte attrice).

Ma il sig. [redacted] oltre a disattendere l'art. 7 del regolamento nella parte in cui prevede la richiesta di autorizzazione all'amministratore per operare sulle parti comuni, ha disatteso altresì il disposto normativo che vieta il compimento di opere che possano ledere l'estetica e la signorilità dell'edificio.

L'art. 7 del Regolamento intende tutelare non solo la piacevolezza e l'armonia dell'aspetto architettonico, cioè il decoro, ma pure la dignità e la rispettabilità dello stesso ossia la "signorilità".

I documenti fotografici prodotti da parte attrice, e non contestati, mostrano il degrado arrecato dai manifesti e cartelli alla qualità estetica del palazzo nel suo complesso, come sopra specificato.

Né è condivisibile la tesi difensiva di parte convenuta laddove asserisce che l'operato del sig. [REDACTED] sia riconducibile a quell'uso diverso rispetto alla normale destinazione della cosa comune da parte del singolo come disposto dall'art. 1102 c.c..

Il sig. [REDACTED] ha utilizzato i pilastri dell'entrata principale e il muro maestro in prossimità del suo balcone per fare comunicazioni al pubblico tramite manifesti e cartelli operando, in tal modo, una innovazione in senso tecnico alla facciata principale avendo questa ben altra funzione originaria.

Tale innovazione pur non avendo determinato un'apprezzabile alterazione della linea e delle strutture fondamentali dell'edificio o di sue singole parti sì da produrre una significativa diminuzione del valore dell'edificio e quindi un'alterazione del decoro architettonico ai sensi dell'art. 1120 c.c., ha però determinato la violazione dell'art. 7 del regolamento condominiale posto a tutela della signorilità del fabbricato, certamente compromessa dall'affissione di cartelli e manifesti sulla facciata principale come da rilievi fotografici prodotti.

Il sig. [REDACTED] ha disatteso, inoltre, anche l'art. 6 di detto regolamento che vieta di occupare, anche temporaneamente, in qualunque modo e per qualsiasi scopo, le parti comuni.

Per le sopra dedotte argomentazioni risulta provata la violazione del regolamento condominiale da parte del convenuto e conseguentemente l'operato del sig. [REDACTED] è da ritenersi illegittimo in quanto mai autorizzato dal Condominio.

Il sig. [REDACTED] inoltre, diffidato dall'amministratore e dal legale del Condominio a rimuovere i manifesti e cartelli dalle parti comuni nonché a provvedere al ripristino dello status quo ante con specifico riferimento alla pulizia dei marmi e al risarcimento

dei danni qualora non avesse provveduto, in risposta al legale del Condominio, con fax del 24.01.2006, ha espressamente palesato di voler persistere nel suo operato (doc. 4 -5 -6 fasc. attoreo)

La sig.ra [REDACTED], moglie del sig. [REDACTED] come confermato dal teste [REDACTED] custode dello stabile, ha provveduto a rimuovere una sola volta i manifesti, riattaccati successivamente dal sig. [REDACTED] come, peraltro, dallo stesso dichiarato.

L'amministratore, pertanto, a tutela del bene comune ai sensi dell'art. 1130 c.c. e previa autorizzazione da parte dei condomini (doc. 8 fasc. attoreo), ha dato incarico alla ditta [REDACTED] di rimuovere i manifesti e provvedere alla pulitura dei marmi per la spesa complessiva di € 1.118,16 (doc. 7 fasc. attoreo).

Il sig. [REDACTED] è tenuto, quindi, al ristoro della somma suindicata, oltre interessi, nei confronti del Condominio che ha provveduto al ripristino dello status quo ante del fabbricato di [REDACTED] Milano, non avendo il convenuto provveduto a proprie spese.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in complessivi € 3.873,76 (di cui € 401,60 per spese, € 1.797,16 per diritti, € 1.675,00 per onorari)

P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) condanna il convenuto al pagamento in favore dell'attore degli interessi legali dalle singole scadenze al saldo relativamente agli oneri condominiali pari ad € 2.248,93 pagati in corso di giudizio;
- 2) inibisce al sig. [REDACTED] l'affissione di cartelli e/o manifesti sulla facciata dello stabile verso strada di [REDACTED] Milano;
- 3) condanna il convenuto al pagamento della somma di € 1.118,16, oltre interessi, nei confronti del Condominio [REDACTED] Milano a titolo di ristoro delle spese sostenute per la reductio in pristinum dello stabile;

OK/6

4) condanna il convenuto alla rifusione delle spese di giudizio in favore di parte attrice che liquida in complessivi € 3.873,76 oltre rimborso forfetario come da tariffa professionale, oltre maggiorazioni di legge.

Così deciso in Milano in data 9.07.2008

Il Giudice

Dott.ssa A. Butarelli

