



SENT. N° 4315/08  
REP. N° 5855/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione tredicesima civile

N. Reg. 49262/06  
ANNO 2008

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, composta dal signor  
magistrato

Dott. G.GALLI Giudice

Visto l'art. 281 c.p.c. quinquies

Vista le comparse conclusionali

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al [redacted] promossa da:  
[redacted] in persona dell'amministratore  
pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Barbeta Francesco Onorato,  
con studio legale in p.zza Cardinal Ferrari n.4, in Milano;

ATTORE

Contro  
Sig.ra [redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Vitale  
Valentina con studio legale in via C. Botta n.19, in Milano;

CONVENUTO

A.L.

in punto a: causa condominio apertura porta finestra.

### FATTO e DIRITTO

Dato atto che con atto di citazione dell'11.07.2006, il Condominio di via [REDACTED] Milano ( Condominio) conveniva in giudizio la signora [REDACTED], chiedendo la rimessione in pristino della stato dei luoghi alterati a seguito dell'apertura di una porta-finestra che permette l'uscita sull'attiguo terrazzo di proprietà esclusiva della stessa convenuta;

Considerato che parte attrice, a sostegno della propria domanda, desumeva che detta opera è illegittima, in quanto effettuata in violazione del Regolamento condominiale e del codice civile per lesione del decoro architettonico;

Rilevato che in data 20.02.2007 si costituiva in giudizio la signora [REDACTED] eccependo innanzitutto la mancanza di capacità processuale dell'amministratore per assenza di idonea autorizzazione da parte del Condominio, e rilevando, nel merito, la legittimità dell'opera ed il rispetto del Regolamento Condominiale e delle disposizioni codicistiche;

Considerato che il difensore del convenuto evidenzia che il teste [REDACTED] confermava la impercettibilità della porta finestra aperta dalla convenuta dall'ingresso del palazzo, nonché l'impossibilità di vedere- sempre dall'ingresso del palazzo- se sul lato opposto vi era analoga porta finestra; il teste inoltre dichiarava che la porta finestra realizzata dalla signora [REDACTED] era armonica e gradevole, nonché permetteva un agevole passaggio tra il salone ed il terrazzo su cui accedeva ed infine confermava la

circostanza di una mancata approvazione da parte dell'assemblea condominiale di un'azione giudiziaria contro la convenuta, nonché il fatto che, nel corso dell'assemblea condominiale del 01.02.2006, l'amministratore avesse comunicato l'intenzione di voler intentare autonomamente un'azione nei confronti della sig.ra [REDACTED]

Considerato che il difensore del convenuto ribadisce che ai sensi dell'art.1130 n.4 del c.c. l'amministratore condominiale ha potere di rappresentanza processuale del condominio, senza bisogno di alcuna autorizzazione, allorquando compia atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni del condominio rappresentato; tuttavia, detto potere, non si traduce e non può intendersi come rappresentanza necessaria degli interessi del rappresentato, ma risponde all'esigenza di individuare le normali attribuzioni dell'amministratore e nel caso in cui agisca processualmente di esentarlo dalla prova di avere capacità processuale mediante la produzione della delibera assembleare condominiale, da cui risulti il conferimento dell'incarico di promuovere l'azione giudiziaria esorbitante a quella insita nel suo mandato di rappresentanza (in tal senso Cass. Civ. Sez. II n. 8520/03 e Cass. Civ. 13.164/2001); il difensore del convenuto sottolinea che il Condominio, non ha approvato l'azione giudiziaria proposta ed anzi ha deliberato di mettere all'ordine del giorno della successiva assemblea la ratifica dell'opera ritenuta illegittima;

Considerato che il difensore del convenuto evidenzia che l'azione giudiziaria è carente della cosiddetta legittimatio ad processum e, conseguentemente, l'azione proposta risulta essere improcedibile (in tal senso Cass. Civ.



n.11272/90 e Cass. Civ. n.6494/86) e ritiene che l'apertura di una porta finestra , o in generale di un varco sul muro perimetrale, è legittimamente operata atteso che difficilmente, l'opera può ritenersi così incisiva da modificare significativamente la nota dominante dell'edificio ( in tal senso Cass. Civ. Sez.II n.4314/2002 , Trib. Milano 13.05.1996 , in Arch. Locazioni 1996,945);

Rilevato che il difensore del convenuto sottolinea che veniva introdotta la teste [REDACTED] la quale confermava i capitoli di prova relativi alla necessità per la convenuta di creare all'interno dell'appartamento di proprietà tre stanze da letto, nonché di allargare la porta di accesso al terrazzo per potervi accedere in quanto, a causa di una disfunzione ormonale ,come da certificato medico depositato agli atti del fascicolo, la convenuta aveva subito un aumento di peso irreversibile che non le permetteva altrimenti di usufruire del terrazzo di proprietà esclusiva; ed inoltre anche la teste [REDACTED] confermava l'impossibilità di vedere la porta finestra dall'ingresso del palazzo ovvero di verificare l'esistenza di una simile apertura sul lato opposto;

Rilevato che in data 01.12.2007 il CTU depositava la relazione peritale ed evidenziava come le modifiche operate dalla signora [REDACTED] non possono considerarsi così notevoli e significativamente incidenti sulla struttura e sulle linee che costituiscono la linea dominante dell'edificio, né tanto meno lesive del decoro architettonico del fabbricato;

Considerato che in merito al secondo quesito il CTU sul rispetto delle normative amministrative per l'ottenimento della DIA concludeva per il mancato rispetto da parte della convenuta delle norme amministrative , in

quanto il Condominio di [REDACTED] sarebbe soggetto a vincolo ambientale per essere affacciato su [REDACTED]

La memoria conclusionale del convenuto è fondata. In merito al secondo quesito posto al CTU , ovvero il rispetto delle normative amministrative da parte della convenuta per l'ottenimento della DIA , il CTU concludeva nel senso di escludere la rispondenza della DIA alle norme amministrative per non aver presentato l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs n.42/2004. La CTU è assorbita in motivazione sul primo quesito , mentre in merito al secondo quesito questo Giudice Civile non può verificare la legittimità della concessione o meno dell'atto amministrativo DIA. L'apertura della porta finestra per accedere ad un'area di esclusiva proprietà , non accessibile da altro condomino, configura un mero asservimento del bene comune e si inquadra in una utilizzazione della cosa comune per rendere più agevole l'accesso all'area antistante e dunque un miglior godimento della cosa (in tal senso Trib. Milano 13 maggio 1996 in Arch. Locazioni 1996,945 e Cass. Civ. Sez.II n.4314/2002 ).

La sentenza è esecutiva per legge.

Le spese seguono la soccombenza.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe , così decide:

- 1) Respinge la domanda attorea, in quanto infondata e improcedibile.

2) Condanna l'attore alla rifusione delle spese legali nei confronti del convenuto, che liquida in 3.000,00euro, oltre iva e cpa.

3) Sentenza esecutiva.

*condanna l'attore al pagamento delle spese della CTU, da liquidare in 1500,00Euro;*

Così deciso in Milano, 06.06.2008

IL GIUDICE

*Felli*

DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il.....

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
- 5 GIU. 2008  
IL CANCELLIERE  
Dott.ssa ANGELA DIAMANTO