

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED], proprietaria di una parte del locale sottotetto dello stabile di via [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio chiedendo che, ai sensi dell'art.2932 c.c., fosse pronunciata sentenza costitutiva che tenesse luogo della scrittura privata alla cui sottoscrizione l'Amministratore condominiale si era obbligato nei confronti dell'attrice; chiedeva, inoltre, la condanna del convenuto al risarcimento dei danni per l'inadempimento, danni quantificati nell'importo di € [REDACTED] salvo la diversa quantificazione che fosse emersa in corso di causa.

A fondamento della domanda l'attrice esponeva che:

- all'inizio del 2000 aveva manifestato l'intenzione di procedere al recupero abitativo del sottotetto sopra ricordato, in applicazione della normativa regionale vigente;
- dopo ripetuti contatti con l'Amministratore condominiale e dopo una prima assemblea dei condomini, il 6.2.02 aveva sottoposto all'assemblea stessa il progetto di ristrutturazione, comprendente gli interventi da eseguire sulle parti comuni;
- i condomini, presenti per 530,548 millesimi e con maggioranza di 437,526 millesimi, avevano approvato gli interventi sulle parti comuni, demandando alla stipulazione di apposita scrittura privata la disciplina dei rapporti fra il Condominio e la [REDACTED] in merito alla ristrutturazione del sottotetto e al rifacimento della copertura;
- sempre in forza della suddetta delibera, la bozza della scrittura privata avrebbe dovuto essere inviata a tutti i condomini; decorsi dieci giorni da tale adempimento senza che fossero comunicate



obiezioni da parte dei condomini, l'amministratore sarebbe stato autorizzato a sottoscrivere la scrittura privata in questione;

- l'attrice aveva provveduto all'invio della bozza di scrittura privata;
- l'Amministratore aveva, però, comunicato che tre condomini avevano formulato osservazioni;
- la [REDACTED] aveva, quindi, inoltrato una nuova bozza di scrittura, che teneva conto delle osservazioni suddette, ed aveva, poi, sollecitato l'Amministratore a restituire il documento debitamente sottoscritto;
- inaspettatamente, con fax del 25.2.03, l'Amministratore aveva comunicato che la maggioranza dei condomini si era espressa in senso sfavorevole;
- poiché la delibera assembleare del 6.2.02 doveva ritenersi pienamente valida, era diritto dell'attrice ottenere la pronuncia costituiva oggetto della domanda.

Il convenuto si costituiva eccependo che:

- il regolamento condominiale, di natura contrattuale, obbligava anche l'attrice (che lo aveva accettato all'atto dell'acquisto della porzione immobiliare) al rispetto dei relativi obblighi;
- l'art.2 di tale regolamento vietava le innovazioni o anche le semplici modificazioni delle cose comuni di cui all'art.1102 c.c. se non previamente consentite dall'assemblea;
- per le innovazioni e le modificazioni vietate ai sensi di legge, invece, non poteva che applicarsi la disciplina legale;
- le opere progettate dall'attrice comportavano la radicale modifica di molte parti comuni, tra cui la copertura, gli atri di distribuzione ai solai e



prevedevano la realizzazione di ben dieci terrazzi a tasca, oltre all'eventuale innalzamento di un ascensore, con conseguente modifica del profilo della copertura condominiale;

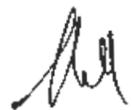
- l'assemblea del 6.2.02 aveva condizionato l'assenso agli interventi non solo alla sottoscrizione di una scrittura privata, di contenuto predefinito, ma alla verifica di altri punti, su cui sarebbe dovuto intervenire ulteriore accordo;
- inoltre, l'accordo sulla bozza di scrittura trasmessa a tutti i condomini si sarebbe potuto ritenere raggiunto solo trascorsi dieci giorni dal ricevimento senza obiezioni da parte dei condomini medesimi;
- in sostanza, l'approvazione della scrittura era subordinata al consenso unanime di tutti i condomini;
- tale consenso non era stato raggiunto;
- in ogni caso, gli interventi progettati erano per legge soggetti all'approvazione di tutti i condomini e nell'assemblea del 6.2.02, in quanto straordinaria, non era stata, tra l'altro, raggiunta la maggioranza assoluta necessaria per deliberare.

Alla luce di tali considerazioni il convenuto concludeva per il rigetto dell'avversa domanda, con il favore delle spese.

All'udienza ex art.183 c.p.c. il tentativo di conciliazione non aveva esito positivo.

In prosieguo le parti depositavano memorie anche istruttorie.

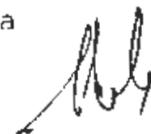
Decidendo con ordinanza riservata del 9.6.04 il G.I., ritenuta la causa sufficientemente istruita, non ammetteva i mezzi di prova dedotti e, fatte precisare



le conclusioni, tratteneva la causa stessa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è infondata e deve essere rigettata. Come è pacifico, i lavori di ristrutturazione progettati dall'attrice implicano radicali interventi sulle parti comuni dello stabile condominiale, in particolare con l'integrale sostituzione della copertura, la realizzazione di terrazze "a tasca" sulla copertura e il suo innalzamento in corrispondenza del locale ascensore. Indipendentemente dalla validità della delibera assembleare invocata dall'attrice e dal verificarsi delle condizioni previste da detta delibera per la sottoscrizione della scrittura privata autorizzativa delle opere, è decisivo il rilievo che, interventi del tipo programmato, in quanto implicanti la scelta di modifica delle condizioni di parti comuni del caseggiato, quale il tetto, necessitano del consenso unanime dei condomini. In tal senso si è espressa chiaramente la S. C. proprio in relazione ad una fattispecie di realizzazione di un terrazzo "a tasca" a vantaggio esclusivo di uno solo dei condomini (Cass. Sent. N.8777 del 1994), affermando che "la trasformazione in tutto o in parte nell'ambito di un condominio di un bene comune in bene esclusivo di uno dei condomini può essere validamente deliberata soltanto all'unanimità, ossia mediante una decisione che abbia valore contrattuale". Nel caso in esame i terrazzi da aprire sulla copertura a vantaggio esclusivo dell'attrice sarebbero ben dieci, con una rilevante trasformazione della copertura comune a vantaggio soltanto dell'attrice. La pacifica insussistenza dell'unanime consenso dei condomini esclude che, anche a seguito della delibera



assembleare (assunta a maggioranza semplice il 6.2.02) possa ritenersi sorto a carico del Condominio e, per questo, del suo Amministratore, l'obbligo giuridico di addivenire alla stipulazione della ripetuta scrittura privata.

Difetta, dunque, il presupposto per l'applicazione dell'art.2932 c.c..

Ne segue il rigetto delle domande proposte, con le relative conseguenze in ordine alle spese di giudizio, liquidate come in dispositivo.

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, ogni contraria o diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, così decide:

- 1) Rigetta le domande.
- 2) Condanna l'attrice a rifondere al Condominio le spese di giudizio, liquidate in € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari, oltre maggiorazione del 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 1.2.06.

Il Giudice
