

SENT. N° 7278/04  
REP. N° 5773/04

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

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg.2673/04

Promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliate in Milano,  
via S. Primo 4 presso lo studio dell'avv. Cristina Tacconi, che le  
rappresenta e difende per procura speciale alle liti in atti

Attrici

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via  
Melzi D'Eril 27 presso lo studio degli avv.ti Bruno e Paolo Marensi che  
lo rappresentano e difendono per procura speciale alle liti in atti

Convenuto

In punto a: impugnativa di delibera condominiale

Conclusioni delle parti



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 9.1.2004 [REDACTED]

[REDACTED] impugnavano la delibera condominiale assunta in data 11.12.2003 dal [REDACTED] Milano ai punti 1 e 5 dell'ordine del giorno, deducendone la nullità per violazione dei diritti di proprietà individuali, nonché in quanto assunte in contrasto con norme imperative, con il regolamento di condominio ed in eccesso di potere.

Il [REDACTED] si costituiva in giudizio eccependo, pregiudizialmente, l'incompetenza per materia del giudice adito per essere competente il Giudice di Pace. Nel merito insisteva per il rigetto della domanda.

Il giudice espletava gli incumbenti di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c.; infine, ritenuta la causa matura per la decisione, senza necessità di attività istruttoria, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 13.12.2006, fatte precisare le conclusioni in epigrafe specificate, tratteneva la causa in decisione dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con la delibera in data 11.12.2003 il [REDACTED] Milano ha deliberato in relazione ad una proposta di "miglioramento della viabilità interna al complesso condominiale" nei seguenti termini: "viabilità interna al condominio per auto e motoveicoli solo sotterranea,



divieto di transito lungo i viali perimetrali dietro le palazzine A, B, e C, consentito l'accesso dai sotterranei alle 2 aree di sosta ai lati della palazzina C, consentito sui viali perimetrali il transito dei mezzi speciali (VVFF, ambulanze ecc) entrata in condominio esclusivamente da via [REDACTED] d uscita solo da [REDACTED]

Lamenta parte attrice che la delibera, assunta al punto 1) dell'ordine del giorno, abbia leso il suo diritto di proprietà sui beni comuni, in quanto a seguito della modifica della viabilità interna è precluso il transito lungo i viali perimetrali fino alle rampe di accesso ai boxes, agli svincoli, alle aree di parcheggio ospiti.

Così formulata la domanda, deve ritenersi sussistente la competenza per materia del giudice adito.

Invero, come è stato più volte precisato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr. in particolare Cass. 22.5.2000 n. 6642) appartengono alla competenza del giudice di pace le controversie relative alle modalità d'uso dei servizi condominiali, ovvero quelle riguardanti i limiti qualitativi di esercizio delle facoltà contenute nel diritto di comunione e quindi quelle relative al modo più conveniente ed opportuno in cui tali facoltà debbono essere esercitate.

Nel caso di specie è in contestazione il diritto di transito dei condomini lungo i viali perimetrali tramite veicoli ed autoveicoli; conseguentemente, non vertendosi in tema di limiti qualitativi all'esercizio del diritto di



transito, bensì in tema di negazione del diritto di transito deve essere affermata la competenza per materia del Tribunale.

Ciò posto, nel merito il giudicante osserva quanto segue.

L'eccezione di nullità della delibera, in quanto nella stessa non sarebbero riportati i nominativi dei condomini favorevoli e contrari, è infondata.

Invero la delibera assunta al punto 1) deve essere esaminata congiuntamente a quella assunta al punto 2) (relativa ai dissuasori di sosta) in quanto nella seconda delibera sono specificate le modalità di attuazione del divieto di transito, deliberato al punto 1).

E' di tutta evidenza pertanto che i condomini dissenzienti nella misura di 76,102 millesimi, sono nominativamente gli stessi indicati nella seconda delibera: pertanto non emerge dubbio alcuna sulla individuazione dei soggetti dissenzienti (i cui nominativi sono ricavabili dalla lettura della seconda delibera) e delle rispettive quote di proprietà (indicate in entrambi i casi in millesimi 76,102).

Appare altresì infondata l'eccezione di nullità della delibera perché in contrasto con il regolamento condominiale.

In particolare assume parte attrice che sulla scorta del regolamento di natura contrattuale, la viabilità interna è sempre avvenuta in superficie, sui quattro viali perimetrali esterni in senso antiorario e con l'utilizzo dell'accesso principale di [REDACTED] sia per l'entrata che per l'uscita degli autoveicoli. Invece in seguito all'impugnata delibera condominiale

l'accesso principale è utilizzabile soltanto in entrata e non in uscita, mentre la viabilità lungo i viali perimetrali esterni è totalmente preclusa a causa degli sbarramenti apposti, che impediscono il transito.

Peraltro in senso contrario il Tribunale osserva quanto segue.

Secondo il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità il regolamento condominiale – anche se di natura contrattuale – ove si limiti a dettare norme inerenti le modalità d'uso della cosa comune e a regolamentare la vita interna del condominio ben può essere modificato dall'assemblea condominiale con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c. Viceversa, ove il regolamento ponga delle norme che incidono sui diritti dei singoli, ogni modifica richiede il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio (cfr. Cass. Sez. Un. 30.12.1999 n. 943)

Orbene, nel caso di specie risulta pacificamente dagli atti di causa che la delibera condominiale non ha inciso sui diritti dei singoli all'utilizzo dei viali perimetrali e delle altre parti comuni, bensì ha diversamente regolamentato la viabilità interna, consentendola soltanto ai pedoni ed escludendola ai veicoli e motocicli.

Trattasi pertanto di una diversa regolamentazione delle modalità di godimento delle cose comuni che, pertanto, non richiede l'unanimità dei consensi.

Né può ritenersi, come sostiene parte attrice, che la delibera impugnata abbia comportato un'innovazione, che avrebbe dovuto essere assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136 5° co. c.c.

Invero la giurisprudenza di legittimità ha più volte precisato che costituiscono innovazione soltanto le modifiche che determinano un'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria della cosa comune (cfr. ad esempio Cass. 23.10.1999, <sup>n 11936</sup> che ha escluso che costituisse innovazione vietata il restringimento di un viale pedonale, in quanto la sua destinazione originaria restava immutata).

Al contrario nel caso di specie non è mutata la destinazione originaria dei viali condominiali, né è stata modificata la loro entità materiale e strutturale.

Per tali motivi la domanda di annullamento della delibera condominiale deve essere respinta.

Deve essere respinta anche l'impugnativa della delibera condominiale inerente l'approvazione del consuntivo 1.10.2002/30.9.2003 (di cui al punto 5 dell'ordine del giorno), in quanto tutte le correzioni da apportare al consuntivo sono state oggetto di discussione nel corso dell'assemblea, che ha poi proceduto alla sua regolare approvazione.

Per tali motivi le domande di parte attrice debbono essere respinte.

Il pagamento delle spese processuali, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

6

P.Q.M.

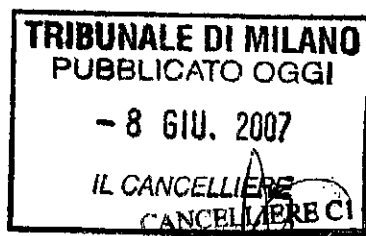
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Respinge le domande di parte attrice;

Condanna [REDACTED], in solido tra loro, a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 5.162,99 (euro 233,69 per spese, euro 1.929,30 per diritti, euro 3.000,00 per onorari) oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%

Così deciso in Milano il 6.3.2007

Il giudice unico



*Caterina Pallara*