



SENT. N° 11895/07  
REP. N° 9511/07

**Sentenza n.**

**RG n. 52057/20005**

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

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 52057/2005

promossa da

██ n. █████ - Milano (C.F. ████████████████████), in persona dell'amministratore Dott. ████████████████████ rappresentato e difeso dagli Avv.ti Eugenio Antonio Correale e Alessandra Tononi Correale ed elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in Milano, Via Camillo Hajec n. 10, come da mandato a margine dell'atto di citazione

**- attore -**

contro

██ (P.I. ████████████████████) in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Milano, P.zza della Repubblica n. 30 presso lo studio degli Avv.ti Maurizio Sanvito e Paolo Gobbi, che la rappresentano e difendono come da delega a margine della comparsa di costituzione e risposta

**- convenuta -**

**Conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 4.5.2007:**



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 14.07.2005, il Condominio di [redacted] Milano conviene in giudizio la [redacted] per veder accertata la illegittimità e la contrarietà alle disposizioni regolamentari e di legge delle opere e delle modifiche realizzate dalla convenuta nel propria unità immobiliare sita al piano terreno del condominio attore e conseguentemente sentir condannare alla immediata demolizione e al ripristino con condanna al risarcimento del danno da liquidarsi in separato giudizio.

[redacted] con la sua costituzione, avvenuta il 12.12.2005 in sede di prima udienza, contesta integralmente la fondatezza delle domande attoree in quanto assume fondate sull'errata interpretazione del regolamento condominiale nonché su una inveritiera e pretestuosa ricostruzione delle circostanze esposte.

Alla suddetta prima udienza il Giudice rinviava la causa ex art. 183 c.p.c. al 10.03.2006 concedendo termini alle parti per sollevare le eccezioni processuali e di merito non rilevabili d'ufficio.

Il tentativo di conciliazione esperito in data 10.03.2006 dava esito negativo cosicché il Giudice rinviava la causa all'udienza del 17.07.2006 concedendo i richiesti termini per il deposito delle memorie ex art. 183 5° comma, ex art. 184 c.p.c. e rispettive repliche.

La causa, a seguito del provvedimento del 11.12.2006, a scioglimento della riserva, ritenuta matura per la decisione senza introduzione dei mezzi istruttori, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 4.5.2007

A tale ultima udienza le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice, concessi i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio di [redacted] Milano, chiede che le opere e le modificazioni, anche di destinazione d'uso, realizzate dalla convenuta, [redacted] proprietaria di una unità immobiliare posta al piano seminterrato del medesimo stabile, vengano dichiarate illegittime perché contrarie al regolamento condominiale (art. 1 e 7) e quindi che la convenuta venga



condannata alla loro demolizione ed al ripristino con condanna della stessa al risarcimento del danno.

Risulta provato, e d'altronde non contestato dalla stessa convenuta, che la [REDACTED] ha costruito sulla facciata di proprietà comune una porta d'accesso alla propria proprietà privata nonché abbia modificato la destinazione d'uso dei locali da laboratorio a abitazione.

E' documentalmente provato che il regolamento condominiale de quo all'articolo dell'art. 1 stabilisce che : *"lo stabile è destinato per consenso unanime dei condomini ad uso di abitazioni: i seminterrati potranno essere adibiti ad attività diverse (salvo benessere delle Autorità competenti) purchè non turbino con rumori od odori non graditi la tranquillità della casa. Una eventuale destinazione diversa dei locali è possibile soltanto con l'approvazione della assemblea dei condomini con un numero di voti che rappresenti i 2\3 dei condomini stessi ed i 2\3 del valore dell'edificio. La assemblea ne stabilirà anche le condizioni alle quali, di volta in volta, verrà concessa una destinazione diversa"*.

Ed al successivo art. 7 stabilisce che *"sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato, che ne alteri l'aspetto architettonico che importino mutamenti di destinazione, che rendano inservibili le parti comuni dell'edificio all'uso e al godimento di ciascun condomino o che tale uso o godimento diminuiscano."*

Ed ancora *"il condomini, prima di intraprendere lavori nei locali di sua proprietà che eccedano il carattere di ordinaria manutenzione, deve darne comunicazione all'amministratore in modo che questi possa assicurarsi preventivamente che detto lavori non arrechino danno alla stabilità e all'estetica dell'edificio e che siano seguite tutte le cautele per recare il minor disturbo possibile agli altri condomini"*.

E' quindi documentalmente provato che il regolamento condominiale de quo vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o ne alterino la destinazione subordinando tali innovazioni alla autorizzazione dell'assemblea dei condomini e comunque impone al condomino che esegua lavori di una certa importanza nella sua proprietà che ne dia comunicazione all'amministratore.



Parte attrice lamenta che la convenuta ha dato esecuzione ad opere (apertura di accesso nel muro perimetrale) che comportano innovazione non autorizzate dall'assemblea e lesive del decoro architettonico in violazione dell'art. 7 del regolamento condominiale.

Risulta quindi necessario qualificare le opere eseguite dalla convenuta sul muro perimetrale dell'edificio al fine di stabilirne la legittimità o meno: e quindi valutare se dette opere costituiscono innovazione o modificazione del bene comune.

Come noto costituisce innovazione ex art. 1120 c.c., non qualsiasi modificazione della cosa comune, ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. Ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che pur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c.

Orbene posto che il muro di un edificio costituisce un bene in comunione, il singolo condomino legittimamente può apportare ad esso tutte le modificazioni che gli consentano di trarre un'utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere all'apertura di un varco di accesso ai locali di sua proprietà, a condizione di non alterarne la normale destinazione e di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro e la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi.

Come ormai pacificamente statuito dalla copiosa giurisprudenza della Suprema Corte in tema di condominio, il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio infatti legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva), a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro - ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.



e misura analoghi - e di non alterarne la normale destinazione e sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Posto quindi che è ormai consolidato l'orientamento che stabilisce che l'apertura di un varo nel muro non costituisce innovazione ma sola modificazione della cosa comune, è bene chiarire che la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. - che in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. è applicabile anche in materia di condominio negli edifici - non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

Ne consegue che la [REDACTED], essendo comproprietaria dell'intero muro perimetrale comune e non della sola parte di esso corrispondente alla sua esclusiva proprietà, può apportare a tale muro tutte le modifiche che consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all' apertura nel muro di un varco di accesso dal cortile condominiale ai locali di proprietà esclusiva, purché (e nel caso de quo non risulta provato il contrario) non impedisca agli altri condomini di continuare nell'esercizio dell'uso del muro o di ampliarlo in modo e misura analoghi e non alteri la normale destinazione del muro medesimo. E ciò senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione.

Non risulta provato infatti che l'apertura del varco di cui è causa limiti o impedisca agli altri condomini di continuare nell'esercizio dell'uso del muro, né vi è prova della alterazione del decoro architettonico posto che, dalle fotografie in atti, è evidente invece che la detta porta abbia le medesime fattezze e qualità delle porte già presenti in facciata.

Né infine può lamentarsi alla convenuta di aver omesso la dovuta comunicazione di cui all'art. 7 del regolamento condominiale, poiché in atti vi è prova documentale (doc n. 9 fascicolo parte attrice) che in data 21.4.2005 l'amministratore veniva edotto dell'esecuzione dell'opera da parte della [REDACTED] a nulla valendo in tal senso la immediata risposta dell'amministratore alla convenuta in data 28.2.2005 (doc.10 fasc.parte attrice).

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves.



Ciò posto e considerato, in merito alla dedotta violazione della norma regolamentare di cui all'art. 7, la domanda risulta infondata e quindi andrà rigettata.

Quanto alla variazione della destinazione d'uso si rileva quanto segue.

Se da un lato l'interpretazione della norma regolamentare non può che indicare la volontà delle parti a che tutti i locali fossero destinati ad abitazione, ciò non toglie che la medesima norma regolamentare stabilisce che su disposizione assembleare gli immobili presenti nei seminterrati (come quello per cui è causa) possano avere destinazioni diverse.

Ed infatti la destinazione dei locali de quo, prima dell'esecuzione delle opere da parte della convenuta, era quella di laboratorio e non rileva, ai fini della presente decisione, se detta destinazione fosse o meno legittima. Ciò che rileva è che la convenuta ha operato una variazione di destinazione d'uso dei detti locali, da uso laboratorio a uso abitazione, senza - fatto questo pacifico perché non contestato dalla convenuta - richiedere l'autorizzazione dell'assemblea sulla base di una erronea convinzione di non dover richiedere alcuna autorizzazione, posto che il regolamento condominiale all'art. 1 indica che la volontà dei condomini era di destinare lo stabile ad uso di abitazioni.

Va invece rilevato che da una più attenta analisi del detto art. 1 del regolamento condominiale, di natura contrattuale e quindi vincolante per tutti, emerge la volontà dei condomini a che, di volta in volta, la variazione di destinazione diversa da quella attribuita (ab origine o su autorizzazione dell'assemblea) fosse autorizzata ("concessa") dall'assemblea alle condizioni dalla stessa stabilite.

Ne consegue quindi che avendo la ██████████ variato la destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione senza il consenso\autorizzazione dell'assemblea, la violazione della norma regolamentare comporta l'illegittimità della variazione di destinazione d'uso e la condanna della convenuta al ripristino della destinazione originaria entro il termine, congruo in relazione agli adempimenti correlati alla statuizione dispositiva, di 120 giorni dalla presente sentenza.

Quanto infine alla richiesta di parte attrice di risarcimento del danno, da liquidarsi in separato giudizio, si rileva che in atti non è stata fornita la prova della sussistenza del danno subito dal condominio attore in esito dalla illegittima destinazione d'uso, posto che nulla potrà statuirsi in tema di risarcimento del danno per le modificazioni (apertura varco) ritenute invece legittime.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.



La relativa domanda dovrà quindi essere rigettata poichè non fondata.

Stante l'esito del giudizio, si ritiene equo compensare le spese di lite

La sentenza esecutiva per legge.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

dichiara la illegittimità del mutamento di destinazione d'uso da laboratorio a abitazione dei locali siti al piano seminterrato di cui è causa, come eseguita dalla [REDACTED]

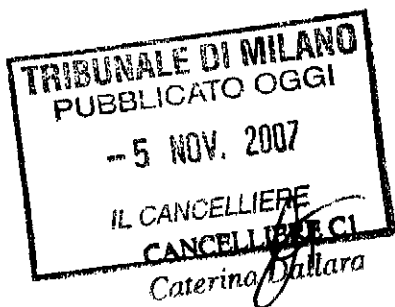
[REDACTED] condanna la convenuta al ripristino della destinazione d'uso originaria entro il termine di giorni 120 dalla presente sentenza.

Rigetta ogni ulteriore domanda

Compensa tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 31.10.2007

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, - 6 NOV. 2007

