

SENTENZA N.  
N. 49918/05 r.g.

SECCO 92 19/08  
REDA 7388/08

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio  
degli avv. Alberto Bacconi e Massimiliano Di Noia, che la rappresentano e difendono in virtù di  
delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv.  
Luca Falaguerra che lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine della comparsa di  
costituzione

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

LM

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La [REDACTED] premessa la sua qualità di condomina nel condominio di viale Sabotino n. 20 in Milano, ha impugnato la delibera adottata il giorno 12 maggio 2005, contraria l'attrice, con la quale l'assemblea ha rigettato la richiesta avanzata dall'attrice stessa di collocazione sulla facciata interna dell'edificio di una canna fumaria inerente ad attività di somministrazione di bevande e alimenti in procinto di avvio da parte di [REDACTED] conduttore dell'unità di proprietà dell'esponente. L'impugnante, premesso che l'autorizzazione assembleare seppur non necessaria era stata richiesta in un'ottica di collaborazione con la compagine condominiale, ha precisato che la ragione fondante del diniego risiedeva in una interpretazione erronea ed illegittima del divieto regolamentare di destinazione delle unità immobiliari a locande, cui in nessun modo poteva assimilarsi l'esercizio commerciale che sarebbe stato aperto da [REDACTED], solo apparentemente il diniego in contestazione era dipeso anche dalla asserita impossibilità di valutare i progetti presentati dalla conduttrice in quanto generici, atteso che il contestato richiamo al contenuto del regolamento costituiva in realtà il fulcro della decisione, che si palesava conseguentemente lesiva del diritto soggettivo dell'impugnante. L'attrice ha dunque concluso per la declaratoria di invalidità della delibera e l'accertamento del proprio diritto ad installare la canna fumaria a servizio dell'immobile. Il condominio si è regolarmente costituito in giudizio per opporsi ad ogni avversa conclusione; premesso che la documentazione presentata in assemblea dall'attrice consisteva in un generico disegno privo di indicazione di qualsiasi specificazione dimensionale e tecnica delle opere in discussione, circostanza che risultava di per sé impeditiva di una reale analisi della richiesta, ha sottolineato che l'esercizio di una attività di ristorazione era da ritenersi vietata dalla norma regolamentare richiamata nella delibera stessa.

Senza svolgimento di attività istruttoria, la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

E' esatto affermare, come ha fatto l'attrice nel proprio atto introduttivo, che di per sé l'appoggio di una canna fumaria sul muro perimetrale comune dell'edificio non avrebbe postulato un'autorizzazione dell'assemblea condominiale; l'appoggio della canna fumaria non determina infatti una modifica della destinazione della cosa comune bensì costituisce espressione, come indicato dall'art. 1102 c.c., del diritto ad utilizzare più intensamente la cosa comune in funzione del miglior godimento della proprietà esclusiva; naturalmente all'ulteriore condizione ( che si aggiunge

Uy

a quella già ricordata della conservazione della destinazione della cosa comune ) che non sia impedito l'uso paritario altrui e salvi comunque i limiti coessenziali di cui all'art. 1120 II comma c.c., ponendosi l'esigenza di contemperare il diritto del singolo condomino con i diritti della collettività condominiale sulle parti comuni e con i diritti individuali esclusivi degli altri condomini ( cfr. Cass. 6341/00; 15934/00 ).

Pur versandosi in tale ambito, ove il condomino abbia comunque sottoposto al vaglio assembleare la propria proposta, sussiste l'interesse ad impugnare la delibera di rigetto, connesso a quello dell'accertamento del proprio diritto non già in termini di mera declaratoria iuris, bensì con riferimento a determinate caratteristiche progettuali e di realizzazione.

Riconosciuto in tali termini l'interesse ad agire del condomino, si osserva quanto segue.

Il fulcro essenziale della controversia, ed altresì la ragione determinante della delibera di diniego, risulta essere l'applicabilità al caso di specie del divieto regolamentare di destinazione delle proprietà singole " a pensioni, locande e quant'altro di simile" ( art. 15 ). Premesso che non è discussa tra la parti la natura contrattuale di tale regolamento e che quindi tale dato deve considerarsi acquisito, si osserva che – diversamente da quanto ritenuto dall'attrice – il limite posto al godimento delle proprietà esclusive non è da intendersi riferito alle attività commerciali che implicino in via necessariamente congiunta l'erogazione di servizi di tipo alberghiero e di ristorazione; se il termine "pensione" si ricollega infatti alla organizzazione di un servizio di alloggio rivolto a terzi, il termine "locanda" indica, con terminologia consona all'epoca di stesura del regolamento, l'offerta al pubblico di somministrazione di pasti e bevande, eventualmente ma non necessariamente in connessione con la fruizione di un servizio di alloggio.

L'apertura nei locali da parte di [REDACTED] di un'attività di bar e ristorazione sotto l'insegna "Spizzico" non risulta quindi compatibile con la previsione regolamentare in esame.

L'attrice ha ulteriormente domandato l'accertamento del proprio diritto a installare la canna fumaria a servizio del proprio immobile.

CF

La domanda, ove intesa ad ottenere l'accertamento del diritto ad appoggiare una canna fumaria in quanto funzionale all'esercizio di una attività preclusa dalle limitazioni convenzionali stabilite dal regolamento condominiale, non può essere accolta.

Diversa opzione potrebbe essere assunta in linea teorica ove la posa della canna fosse finalizzata ad un utilizzo non vietato della porzione di proprietà esclusiva; al riguardo appare opportuno in ogni caso ricordare il principio di ordine generale già prima richiamato: il condomino può domandare l'accertamento del proprio diritto non già in termini di mera declaratoria iuris, bensì con riferimento a determinate caratteristiche progettuali e di realizzazione, descrittive della modalità attuativa del diritto che si assume lesa dalla controparte. Attesa la completa assenza di indicazione nel presente giudizio delle concrete caratteristiche che il manufatto avrebbe presentato, anche ove la posa della canna fumaria fosse stata astrattamente ammissibile in quanto non vietata da alcuna norma regolamentare, la domanda di accertamento come formulata dall'odierna attrice non avrebbe potuto essere accolta – attesa la sua assoluta genericità – per carenza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c.. Al rigetto delle domande consegue la condanna dell'attrice alla rifusione delle spese di lite sostenute dal convenuto, che si liquidano d'ufficio, in mancanza di deposito di nota spese, in € 2.000,00 per diritti e onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta le domande proposte dall'attrice;
- 2) Condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite sostenute dal convenuto, liquidate in € 2.000,00 per diritti e onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il giorno 11 luglio 2008.

Il giudice est

