

SENTENZA N.
N. 26275/2004 R.G.

SENT. N° 13903/08
REP. N° 11097/08

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 20 aprile 2004 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. Alessio Passoni giusta procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliata presso l'ATAP in Milano, Viale Premuda n. 10

- ATTRICE -

CONTRO

[redacted] in persona dell'amministratore pro tempore [redacted] elettivamente domiciliato in Milano, [redacted], presso lo studio degli avv. Domenico e Vito Pizzonia che lo rappresentano e difendono come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da atto di citazione e da foglio separato allegato

2

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] premesso di essere proprietaria di un appartamento facente parte del Condominio di [redacted] in Milano ed ubicato al quinto piano del medesimo stabile, impugnava la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 25 giugno 2003, deducendo la nullità della delibera nella parte in cui aveva deliberato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, la chiusura del bagno comune posto al quinto piano dello stabile condominiale.

A fondamento dell'impugnazione [redacted] esponeva: che, in ottemperanza della statuizione dell'assemblea del 25 giugno 2003 con cui era stata disposta la chiusura del bagno comune posto al quinto piano dello stabile condominiale, il Condominio aveva reso inservibile a tutti i condomini, sé compresa, una porzione di edificio comune a tutti i condomini adibita da tempo a ricovero di oggetti ed ad uso di sgabuzzino; che l'intervento di radicale muratura del locale servizio comune costituiva un'innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c. nella misura in cui tale intervento aveva reso la parte comune dell'edificio rappresentata dallo sgabuzzino sito al quinto piano dello stabile inservibile all'uso ed al godimento anche di un solo condomino; che la delibera in oggetto era da considerarsi altresì nulla in quanto incidente su diritti di natura soggettiva dei singoli condomini la cui compressione avrebbe al contrario richiesto l'unanimità dei consensi; che, al momento della chiusura del vano ripostiglio posto al quinto piano, si trovavano in loco alcuni oggetti di sua esclusiva proprietà - letto d'emergenza, armadio con chiave, aspirapolvere [redacted] ferro da stiro, accessorio [redacted] scala in alluminio, ventilatore elettrico, asse da stiro, detersivi, accessori vari per pulizia - per un valore complessivo pari ad Euro 2.445,00 che dovevano esserle restituiti o risarciti; che andava altresì risarcito da parte del [redacted] in Milano il danno derivante dal mancato utilizzo del vano murato oltre che la quota di ICI da lei versata in relazione al predetto vano definitivamente intercluso.

Tanto premesso, [redacted] chiedeva la declaratoria di nullità della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 25 giugno 2003, nella parte in cui aveva statuito, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, la chiusura del bagno comune posto al quinto piano dello stabile condominiale, e la condanna del Condominio [redacted] in Milano al ripristino

dello status quo ante con la riapertura del vano posto al quinto piano dello stabile chiuso, alla restituzione dei beni di propria esclusiva proprietà, nonché al risarcimento dei danni causati in conseguenza dell'illegittimo intervento.

Si costituiva in giudizio il Condominio [redacted] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed esponendo: che l'impugnazione posta in essere dalla condomina [redacted] era da ritenersi tardiva ex art. 1137 c.c., atteso che l'atto di citazione gli era stato notificato soltanto il 20 aprile 2004, vale a dire circa otto mesi dopo la celebrazione dell'assemblea; che non era certo il fatto che il bagno posto al quinto piano che era stato chiuso fosse proprietà comune a tutti i condomini, non risultando tale circostanza dagli atti catastali; che, di conseguenza, l'assemblea non aveva deliberato nulla che afferisse a parti comuni dell'edificio; che il predetto bagno era stato chiuso in quanto dichiarato inagibile per non essere conforme al vigente regolamento edilizio, come da relazione allegata agli atti; che, al momento della chiusura, il locale posto al quinto piano era totalmente vuoto; che prive di fondamento erano le domande di condanna del Condominio al risarcimento dei danni.

Tanto premesso, il Condominio [redacted] in Milano chiedeva il rigetto delle avverse pretese.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte ritenendole rilevanti ai fini del decidere.

Quindi, all'udienza del primo luglio 2008, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito della comparsa conclusionale di parte convenuta.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che l'impugnazione proposta da [redacted] avverso la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 25 giugno 2003, sia da accogliere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Preliminarmente occorre vagliare le eccezioni di implicita rinuncia alle domande proposte da parte attrice e di tardività dell'impugnazione preliminarmente sollevate dal Condominio convenuto: esse si palesano destituite di qualsivoglia fondamento.

Quanto all'assenza del procuratore di parte attrice che, a detta del convenuto, con la rinuncia al mandato e l'omessa precisazione delle conclusioni all'udienza ex art. 189 c.p.c. avrebbe

rinunciato alle domande formulate con l'atto introduttivo del giudizio, occorre ribadire l'orientamento giurisprudenziale del Supremo Collegio che ha ritenuto che la mancata precisazione delle conclusioni o l'assenza della parte all'udienza di precisazione delle conclusioni non significa rinuncia alle istanze, bensì conferma delle conclusioni già in precedenza formulate (vedi le sentenze numero 1261 del 1983, 474 del 1972, 3885 del 1968), di talché vanno tenute ferme le conclusioni rassegnate dall'attrice con l'atto introduttivo del giudizio riportate nella parte in fatto della presente sentenza.

Quanto alla tardività dell'impugnazione, occorre segnalare che la [redacted] ha dedotto un profilo di nullità della delibera oggetto del gravame che non è soggetto al termine decadenziale dei trenta giorni di cui all'art. 1137, terzo comma, del codice civile.

Passando al merito della pretesa, il bagno ubicato al quinto piano dello stabile del Condominio [redacted] in Milano è senza ombra di dubbio da qualificarsi come parte dell'edificio comune a tutti i condomini: in assenza della prova del contrario, reputa questo giudice che operi la presunzione di cui all'art. 1117 c.c., essendo il vano oggetto di lite in origine pacificamente adibito a bagno comune per i condomini del quinto piano dell'edificio condominiale.

Ciò premesso, la delibera oggetto di impugnazione (per reperire la quale vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice) è senz'altro da qualificare nulla sia in quanto innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, del codice civile, per avere l'occlusione del vano impedito l'uso ed il godimento dello stesso da parte dei condomini, sia in quanto lesivo di un diritto soggettivo della condomina [redacted] la cui compromissione avrebbe al contrario richiesto l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, ivi compreso dell'odierna attrice.

Che lo stesso amministratore [redacted] si fosse reso conto della necessaria unanimità dei consensi di tutti i condomini al fine di limitare od escludere l'uso del predetto vano, o per disporre della titolarità dominicale dello stesso, lo si evince dal contenuto del verbale nella parte in cui, in evasione della domanda di alcuni condomini circa la possibilità di messa in vendita dei bagni comuni dell'edificio posti ai piani secondo, quarto e quinto, l'amministratore [redacted] ha risposto che occorreva a tal uopo il consenso unanime di tutti i partecipanti al Condominio.

A nulla vale obiettare, da parte della difesa del Condominio convenuto, che la delibera oggetto di gravame con cui è stata decisa la chiusura dei bagni comuni non avrebbe fatto altro che attuare le prescrizioni dei regolamenti per l'edilizia e l'igiene ambientale per non

essere i predetti bagni agibili ed a norma, dal momento che ben avrebbe il Condominio convenuto potuto ovviare ai problemi di pulizia e custodia dei bagni ed adeguarsi alle norme comunali in tema di igiene ed abitabilità senza conculcare completamente i diritti d'uso e godimento dei condomini su tali spazi comuni, ad esempio bonificando gli ambienti e chiudendoli con porte apribili previa dazione delle chiavi ai condomini interessati.

La declaratoria di nullità della delibera impugnata dalla condomina [redacted] nella parte in cui ha deliberato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, la chiusura del bagno comune posto al quinto piano dello stabile condominiale comporta anche l'accoglimento della domanda di ripristino avanzata da parte attrice con condanna del Condominio convenuto alla riapertura del vano servizio comune posto al quinto piano dello stabile condominiale.

Da respingersi sono al contrario le domande di condanna al risarcimento del danno formulate dalla [redacted] avverso il Condominio convenuto.

La [redacted] non ha provato di aver corrisposto l'ICI gravante sul predetto vano comune producendo idonea documentazione; non ha altresì dato prova di aver subito un qualche danno dall'omesso uso del vano comune, risultando al contrario dall'atto di citazione che l'odierna attrice non dimora presso l'immobile ubicato nello stabile [redacted] in Milano.

Quanto infine alle cose di proprietà della [redacted] che, a suo dire, sarebbero state asportate all'atto della chiusura del vano comune, ritiene questo Giudice che non sia stata raggiunta la piena prova circa la sussistenza delle stesse al momento della chiusura dello spazio comune: le testimonianze rese in udienza sul punto sono state contraddittorie e comunque di valenza tale da non aver convinto il Giudicante nel senso dell'accoglimento della relativa domanda di risarcimento danni.

L'esito della lite, che ha visto il parziale accoglimento delle domande dell'attrice [redacted], comporta la compensazione per metà delle spese di lite tra le parti e la condanna del Condominio convenuto al pagamento, a favore dell'attrice, della rimanente metà delle spese di lite, nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

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

1. in accoglimento della domanda di parte attrice [redacted], dichiara la nullità della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di [redacted] in

Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 25 giugno 2003, nella parte in cui ha deliberato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, la chiusura del bagno comune posto al quinto piano dello stabile condominiale;

2. condanna il Condominio [REDACTED] in Milano alla riapertura del vano servizio comune posto al quinto piano dello stabile condominiale;
3. rigetta le domande di condanna al risarcimento del danno azionante da parte attrice [REDACTED];
4. compensate per metà le spese di lite tra le parti, condanna il Condominio [REDACTED] in Milano convenuto al pagamento, a favore dell'attrice [REDACTED], della rimanente metà delle spese di lite, liquidate in tale misura in Euro 200,00 per spese, Euro 1.200,00 per diritti ed Euro 1.600,00 per onorari di avvocato, oltre I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 24 novembre 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

