

N. 58853/2005 RG.

SENT. N° 1969/09  
REP. N° 1594/09

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

giudice unico, dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con ricorso e pedissequo decreto notificati in data 20.12.2005 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Milano

DA  
[redacted] elettivamente domiciliato in Milano, viale Regina Margherita n. 26, presso lo studio dell'avv. Silvia Paolantoni, rappresentato e difeso per delega a margine dell'atto introduttivo dagli avv.ti Claudio Fiorucci e Luigi Santioni

**RICORRENTE**

**CONTRO**

[redacted]  
elettivamente domiciliato in Milano, via A. da Giussano n. 9, presso lo studio dell'avv. Alberto Posani, che lo rappresenta e difende per mandato a margine della comparsa di costituzione

**RESISTENTE**

**CONTRO**

[redacted] elettivamente domiciliata in Milano, via del Caravaggio n. 19, presso lo studio dell'avv. Olga Invernizzi, rappresentata e difesa per mandato in calce alla comparsa di intervento

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso e decreto ritualmente notificati in data 20/12/2005 Saldi

██████████ conveniva in giudizio il Condominio di Milano, ██████████

██████████ e, premesso di essere uno dei condomini, esponeva quanto segue.

In data 14/7/2005, l'assemblea straordinaria aveva approvato, tra l'altro, il punto 1) dell'ordine del giorno, contenente la "proposta di effettuare dei lavori sulle parti comuni legate alla realizzazione dei sottotetti da parte dell'██████████

Contestualmente, era stata approvata la proposta della predetta Immobiliare di installare un impianto di ascensore che doveva servire gli appartamenti che sarebbero stati realizzati mediante l'innalzamento dei sottotetti.

Assumeva il ricorrente che tale progetto, consistente nella realizzazione dei sottotetti e di un ascensore, costituiva una innovazione della cosa comune ai sensi dell'articolo 1120 cod. civ. e che la relativa delibera doveva essere approvata con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma quinto, cod. civ., e cioè con un numero di voti rappresentanti la maggioranza dei partecipanti al condominio ed i due terzi del valore dell'immobile: nel caso di specie: invece, la delibera, relativamente al punto in contestazione, era stata approvata con soli 547 millesimi anziché con i 667 richiesti.

1  
7

Chiedeva pertanto che il Tribunale in via, preliminare, disponesse la sospensione della delibera del 14/7/2005 relativamente all'approvazione del punto 1) dell'ordine del giorno; nel merito, instava affinché il Tribunale dichiarasse nulla o annullasse la medesima delibera, con vittoria di spese processuali.

Il Condominio convenuto si costituiva in giudizio ed eccepiva preliminarmente la tardività dell'impugnazione: infatti, l'assemblea si

era tenuta il 14 luglio 2005, il verbale era stato consegnato ai condomini alla fine del mese di luglio 2005 ed il termine di trenta giorni era ormai decorso quando, il 15 settembre 2005, era stato depositato il ricorso.

Nel merito, assumeva che l'attività di recupero dei sottotetti non implicava la necessità di alcuna delibera assembleare, che non era dunque mai stata chiesta: infatti, oggetto della delibera era unicamente l'installazione di un ascensore con spese totalmente a carico di [REDACTED]

Ciò premesso, il condominio sosteneva la piena validità della delibera, in quanto l'art. 2, comma primo, della legge 13/89 autorizzava le innovazioni idonee ad eliminare le barriere architettoniche con una maggioranza inferiore a quella prevista dall'articolo 1136, comma quinto, cod. civ..

Concludeva, quindi, chiedendo, in via pregiudiziale, che fosse dichiarata l'improcedibilità dell'azione promossa dal [REDACTED] in via preliminare instava per la reiezione dell'istanza di sospensione e, nel merito, per il rigetto del ricorso, con rifusione delle spese processuali.

Interveniva volontariamente la società [REDACTED] la quale affermava che, in quanto proprietaria dei sottotetti, aveva il diritto di effettuare il recupero degli stessi ex art 1127 cod. civ., a prescindere da una autorizzazione assembleare, e rilevava che l'assemblea del 14/7/2005 non aveva approvato -né avrebbe potuto approvare- alcunché al riguardo: conseguentemente sul punto l'azione del ricorrente era inammissibile e comunque infondata.

Quanto al punto 1) dell'ordine del giorno, relativo alla realizzazione di un ascensore, l'intervenuta sosteneva che la delibera era valida in quanto approvata con il *quorum* previsto dalla legge 9/1/1989 n. 13.

In subordine, assumeva che doveva trovare applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 cod. civ., la quale consentiva a ciascun condomino di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune.

Infine, evidenziava che interessata all'installazione dell'ascensore era una sola parte dell'edificio (cd. condominio parziale o separato) e che la composizione delle assemblee e delle maggioranze risultava modificata "in relazione alla titolarità di tali parti comuni che formano oggetto della delibera".

L'intervenuta concludeva chiedendo che, previa reiezione dell'istanza di sospensione, il ricorso del ██████████ fosse respinto in quanto infondato in fatto ed in diritto.

All'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 183 CPC le parti non comparivano personalmente e, pertanto, non era possibile esperire il tentativo di conciliazione.

Indi, respinta dal giudice l'istanza di sospensione dell'esecutività della delibera e concessi i termini di cui agli artt. 183 comma 5° e 184 CPC, su concorde richiesta dei procuratori veniva fissata audienza di precisazione delle conclusioni.

Espletato tale adempimento dai procuratori delle parti all'udienza del 19 settembre 2008 come in epigrafe riportato, la causa era assunta in decisione, con assegnazione dei termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Deve essere preliminarmente rilevata l'infondatezza dell'eccezione del Condominio di improponibilità dell'azione promossa dal condomino

██████████ per asserita mancata osservanza del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. per l'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea.

Va infatti considerato, preliminarmente, che l'impugnazione proposta dal ██████████ afferisce ad una questione di nullità della delibera assembleare -tale essendo la sanzione che colpisce le delibere assunte con maggioranze inferiori a quelle previste dalla legge (già Cass. 73/1079)- e che, pertanto, non si pone un problema di osservanza del termine citato, che riguarda solo l'impugnazione delle delibere annullabili.

In ogni caso, l'impugnazione sarebbe comunque tempestiva, poiché avverso la delibera assunta in data 14 luglio 2005 è stato proposto ricorso depositato in data 15 settembre 2005 ed al termine di trenta giorni sopra citato si applica, in virtù della sentenza della Corte Costituzionale 2/2/1990 n. 94, la sospensione feriale di cui alla legge 7.12.1969 n. 742 per il periodo dal 1° agosto al 15 settembre.

Passando all'esame del merito, si osserva preliminarmente che nel verbale dell'assemblea condominiale tenutasi in data 14 luglio 2005, con riferimento al punto 1) dell'ordine del giorno ("Proposta di effettuare dei lavori sulle parti comuni legate alla realizzazione dei sottotetti da parte dell'██████████"), si legge testualmente che:

*"██████████ in merito ai lavori di recupero dei sottotetti di proprietà, come da progetto visionato in assemblea e depositato in amministrazione, essendo consapevole che tali opere produrranno disturbo ai condomini dello stabile intendono, come già proposto in una precedente assemblea (11/03/05), di installare un impianto ascensore il cui costo di realizzazione sarà interamente a carico della*

*██████████ e di concederne l'uso al condominio. Interviene la Sig.ra ██████████ dicendo che, siccome l'impianto ascensore andrà ad occupare uno spazio condominiale in uso (bagno comune situato al primo piano), l'installazione dello*

stesso non deve ledere in modo assoluto i diritti esistenti e futuri. [redacted]  
informa i presenti che oltre all'impianto ascensore effettuerà anche il rifacimento  
totale delle 3 colonne montanti degli scarichi fognari con relativo ripristino delle  
pareti interessate situate:

- 1) corpo centrale del fabbricato nel cortile a destra dell'androne di ingresso;
- 2) vano scala in fondo al cortile;
- 3) colonna fognaria situata nel lato sinistro entrando nel cortile;

l'importo dei lavori sarà totalmente a carico [redacted]. Il ripristino  
dell'androne invece verrà suddiviso al 50% tra [redacted] ed il condominio.  
Inoltre [redacted] dovendo installare un ponteggio lato strada per i lavori ai  
sottotetti, pone a disposizione del condominio l'utilizzo del ponteggio stesso qualora  
si dovesse effettuare il ripristino della facciata. L'assemblea chiede comunque una  
perizia, con costo a carico della [redacted] per la fattibilità dell'esecuzione delle  
opere relative alla realizzazione dei sottotetti."

Nel ricorso introduttivo [redacted] lamenta il fatto che l'assemblea avrebbe  
approvato con una maggioranza inferiore a quella prevista dall'art. 1136, quinto  
comma, cod. civ., necessaria in presenza di innovazioni di cui all'art. 1120, comma  
primo, cod. civ., il progetto della [redacted] di recupero dei sottotetti  
da adibire ad uso locativo, nonché la proposta della predetta di installazione di un  
impianto di ascensore

Come si intende dalla semplice lettura della delibera, approvata con la maggioranza  
di 547 millesimi, oggetto della stessa non è l'approvazione dei lavori di recupero dei  
sottotetti, incontestatamente di proprietà della società [redacted]

Pertanto, poiché nella delibera in esame non è stata espressa al riguardo alcuna  
volontà dell'assemblea, l'impugnazione del [redacted] sotto questo specifico profilo non  
può che essere disattesa.

Del tutto priva di riscontro, se rapportata al contenuto effettivo della manifestazione  
di volontà adottata dall'organo assembleare, è poi l'affermazione che parte ricorrente

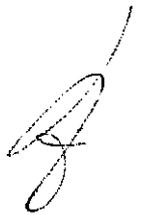
svolge nella memoria depositata il 18/11/2006 ai sensi dell'art. 183, quinto comma, CPC, secondo cui la delibera sarebbe illegittima, non essendo stata adottata con la maggioranza richiesta dall'art. 1136, comma quinto, cod. civ., poiché "a ben vedere concede carta bianca all' [redacted] di realizzare in futuro qualsiasi intervento sulle parti comuni, purché legato alla realizzazione dei sottotetti".

La delibera impugnata, infatti, non presenta un siffatto contenuto e, comunque, l'esame dei motivi di impugnazione non può che essere limitato a quelli espressi nel ricorso introduttivo specificamente relativi -giòva ribadirlo- alle indicate "innovazioni" rappresentate dall'"innalzamento dei sottotetti al fine di adibirli ad uso abitativo" e dall'installazione di un impianto di ascensore.

Inaccoglibile risulta il ricorso del [redacted] anche con riferimento alla delibera relativa all'installazione dell'ascensore.

In proposito deve sottolinearsi che la proposta approvata dall'assemblea prevede che i costi per la realizzazione dell'impianto di ascensore siano interamente a carico della società [redacted] con concessione al condominio dell'uso dell'impianto.

Orbene, secondo quanto affermato dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 3508/99, relativa proprio ad una fattispecie di installazione di ascensore, la norma di cui all'art 1120 cod. civ. - nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune debbano essere approvate dai condomini con determinate maggioranze - tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione, per essere stata tale spesa assunta interamente da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, con la conseguenza che, pertanto, ogni condomino può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per



il miglior godimento della cosa comune.

Con riferimento al caso di specie -premessi che il ricorrente fa reiteratamente riferimento, a supporto delle proprie pretese ed argomentazioni, al progetto di intervento della ██████████ senza peraltro effettuare la produzione in giudizio di tale documento e venendo quindi meno al proprio onere probatorio (il progetto, infatti, risulta depositato in amministrazione e, quindi, a disposizione dei condomini: cfr. verbale assemblea 14/7/2005)- non risulta che la realizzazione dell'opera *de qua* comporti un'alterazione della cosa comune o impedisca l'uso di quest'ultima anche solo ad un condomino, considerato che, secondo quanto emerge dal verbale dell'assemblea condominiale del 18 ottobre 2006, discussa dai condomini e dall'arch. ██████████ per conto della ██████████ l'effettiva collocazione dell'impianto di ascensore al fine di escludere che lo stesso determinasse l'eliminazione dei gabinetti comuni siti al primo piano ed al piano terra (paventata dal ██████████), sono state prese in esame diverse soluzioni ed alla fine è stato verbalizzato che "l'installazione dell'ascensore può essere realizzata a condizione che non venga precluso l'utilizzo" dei predetti gabinetti comuni.



Tale essendo il contenuto della delibera del 18 ottobre 2006, che ha sostituito con riferimento a questo specifico profilo quella del 14 luglio 2005, oggetto di impugnazione, ed in assenza di indicazioni di segno contrario e di doglianze relative alla questione dei bagni comuni espresse nella successiva assemblea condominiale del 19 marzo 2007 (v. doc. 2 ricorrente), deve presumersi che l'installazione dell'ascensore a spese della attuale resistente rispetti le indicazioni dell'assemblea, e, quindi, i principi posti dall'art. 1102 cod. civ.

Né il Saldi ha interesse ad avanzare doglianze relative all'onere rappresentato dalle spese di manutenzione dell'ascensore, atteso che -come

affermato dal Condominio resistente e non contestato dal ricorrente- il medesimo è proprietario di un appartamento sito su una scala non interessata dall'istallazione dell'ascensore, ed è quindi escluso da tale onere ex artt. 1123 e 1124 cod. civ.

Pertanto, la domanda proposta da [REDACTED] va respinta.

Tenuto conto della peculiarità delle questioni trattate e dei rapporti tra le parti, si ritiene sussistano giusti motivi per l'integrale compensazione delle spese processuali.

**P.Q.M.**

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa di cui sopra, respinta ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- respinge le domande di parte ricorrente;
- dichiara integralmente compensate fra le parti le spese processuali.

Così deciso in Milano, il 9 febbraio 2009.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani

