

SENT. N° 2124 / 09  
REP. N° 1745 / 09



**Repubblica Italiana**  
**In nome del Popolo Italiano**  
**Il Tribunale di Milano**  
**Sezione XIII civile**

nella persona del giudice unico Dott. CARMELA GALLINA  
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

nella causa civile iscritta al R.G. n. 66358 /2003 promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA FIORI OSCURI, 5  
20121 MILANO presso l'Avvocato SAGRAMOSO FRANCESCO che la/lo rappresenta e  
difende;

**Attore**

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED] CF/PIVA elettivamente domiciliato in VIA F.LLI  
GABBA, 5 20121 MILANO presso l'Avvocato QUARZO TEO

**Convenuto**

[REDACTED] elettivamente domiciliata in VIA MONTI 15 20123 MILANO presso l'Avvocato  
Fortunato Taglioretti, Antonio Bolondi e Lorenzo Gatti

**Terza intervenuta**

Conclusioni : come da fogli allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. in data 3.11.03 la ██████████ impugnava la delibera adottata il 6.10.03 dall'assemblea del Condominio di ██████████ a Milano in relazione al punto 7 dell'ordine del giorno inerente l'esame del progetto di ristrutturazione dei locali di proprietà ██████████ assumendo i seguenti profili di invalidità: illegittima esclusione di essa società dalla votazione per ritenuto conflitto di interessi; violazione delle norme di legge e di regolamento inerenti le modalità di formazione della delibera attesa la partecipazione al voto sia del nudo proprietario - società ██████████ - che dell'usufruttuario - ██████████ relativamente alla medesima porzione millesimale pari a mm. 173,68.

Chiedeva, in ogni caso, accertarsi il suo diritto a dare attuazione al progetto indicato anche in assenza di autorizzazione dei condomini con conseguente condanna degli stessi al risarcimento del danno patito in conseguenza del mancato avvio dei lavori quantificato in € 5.000.000 ovvero nella diversa somma ritenuta, anche secondo valutazione equitativa.

In via subordinata chiedeva accertarsi che il progetto di manutenzione straordinaria per la creazione di negozi non comporta lesione al decoro del fabbricato.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando il fondamento delle domande di cui chiedeva il rigetto, previa integrazione del contraddittorio nei confronti dei condomini.

Con comparsa in data 29.10.04 interveniva in giudizio la condomina ██████████ che aderiva alla richiesta di rigetto delle domande attoree.

Disposta ed espletata c.t.u. relativa allo stato dei luoghi ed alla valutazione della compatibilità del progetto con la statica dell'edificio ed il decoro architettonico, previo rigetto delle prove orali richieste dalle parti, all'udienza in data 15.5.08 le parti precisavano le conclusioni come in epigrafe indicate e la causa veniva riservata per la decisione con concessione dei termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve essere disattesa la richiesta di integrazione del contraddittorio reiterata in sede di conclusioni sia dal condominio convenuto che dalla terza intervenuta volontaria.

Come evidenziato nell'ordinanza in data 20.8.04 la legittimazione passiva dell'amministratore del condominio ha valenza generale, ossia, relativa tanto all'impugnativa della delibera assembleare tanto alle domande - anche di natura "reale"- attinenti le "parti comuni" dell'edificio sì che il limite, come rettamete sostenuto dalla ricorrente, è costituito dalla inerenza delle conclusioni - come specificamente formulate - a dette parti comuni.

Ciò vale anche in relazione alla domanda di risarcimento del danno svolta in ricorso posto che detta richiesta - come più compiutamente specificata in sede di memoria ex art. 183 c.p.c. e prescindendosi dai profili di ammissibilità che esulano dall'approccio in esame - risulta diretta alla totalità dei condomini dello stabile sì che la generale valenza della legittimazione passiva dell'amministratore - come evidenziata in precedenza - sussiste anche in relazione a tale domanda.

Non risulta conferente - al fine di confutare tale conclusione - l'orientamento dei giudici di legittimità citato dal Condominio in sede di comparsa conclusionale atteso che la pronuncia suddetta (cfr. Cass. Nr. 11509/92) attiene ad un'ipotesi differente, ossia, quella di un singolo condomino che aveva citato in giudizio altro condomino, pur svolgendo una domanda relativa a parti comuni dell'edificio. La circostanza che nel caso di specie l'integrazione del contraddittorio non sia stata disposta nei confronti dell'amministratore bensì dei condomini tutti non implica come corollario l'esclusione della legittimazione passiva dell'amministratore nella ben diversa ipotesi in cui sin dall'origine lo stesso sia stato citato in giudizio.

Occorre, inoltre, rigettare l'eccezione di carenza di interesse ad agire sollevata dalla terza intervenuta : l'interesse ad impugnare la delibera è in concreto ravvisabile avendo il singolo condomino, che pur deduce la nullità della decisione - in quanto illegittimamente ostativa all'esercizio di un diritto la cui origine si assume non essere subordinata al deliberato dell'assemblea, necessità di conseguire l'eliminazione di una delibera altrimenti esistente. A ciò si aggiunga che la domanda ha contenuto complesso non essendo diretta alla sola declaratoria di invalidità, ma anche all'accertamento del diritto all'esecuzione del progetto (che alla stregua delle conclusioni svolte non è qualificabile come mera "declaratoria iuris") ed alla condanna al risarcimento dei danni.

Passando al merito delle censure prospettate, si ritiene che non sussista l'interesse all'impugnativa in relazione al vizio connesso all'esclusione della [REDACTED] dalla

700

votazione per ritenuto conflitto di interessi alla stregua della c.d. "prova di resistenza" ex art. 2373 c.c. da applicarsi estensivamente alla collettività condominiale. Premesso, infatti, che secondo quanto stabilito dalla Suprema Corte (cfr. Cass. Nr. 1201/02) nel condominio degli edifici le maggioranze necessarie per approvare le deliberazioni devono ritenersi quelle richieste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'edificio - ivi inclusi eventuali condomini in potenziale conflitto d'interesse - nel caso di specie, trattandosi di delibera concernente innovazioni, il "quorum" deliberativo richiesto era rappresentato dalla maggioranza dei condomini rappresentanti i due terzi del valore dell'edificio: avendo votato favorevolmente un solo condomino (portatore di mm. 289,86) l'eventuale consenso espresso dalla ricorrente non avrebbe comunque comportato il raggiungimento della prescritta maggioranza, sì da risultare ultroneo ogni accertamento riguardo al profilo dedotto.

Priva di fondamento risulta la censura inerente alla partecipazione al voto di due distinti soggetti (nudo proprietario ed usufruttuario) relativamente alla medesima porzione immobiliare: premesso, infatti, che entrambi erano legittimati a partecipare all'assemblea tenuto conto della molteplicità degli argomenti da trattare, come attestata dall'ordine del giorno allegato, in relazione alle modalità di espressione del voto si evidenzia come il verbale attesta che nel calcolo dei millesimi della votazione non vi è stata alcuna duplicazione essendosi correttamente riportata la sola caratura dei millesimi della proprietà [REDACTED]

Consegue, pertanto, il rigetto dell'impugnativa della delibera in ordine a tutte le censure svolte.

Quanto all'accertamento del diritto della società attrice di dare esecuzione al progetto di manutenzione straordinaria per la creazione dei negozi secondo le modalità ivi indicate, detta domanda - per quanto ci si appresta ad esporre - risulta inaccoglibile.

Preliminarmente occorre disattendere la contestazione svolta dal Condominio convenuto circa la mancata produzione in forma integrale della nota di trascrizione dell'atto di divisione, atteso che detta nota risulta tempestivamente e ritualmente prodotta in calce al regolamento allegato sub doc. 5) dalla società [REDACTED] all'atto del deposito del ricorso.

Occorre altresì rigettare l'eccezione di prescrizione sollevata sia dal condominio che dalla terza intervenuta essendo la stessa infondata. Volendo assimilare il diritto in esame ad una servitù occorre evidenziare come la ricorrente abbia documentato il compimento nel corso

*[Handwritten signature]*

del ventennio di numerosi atti aventi valenza interruttiva della prescrizione (cfr. docc. 7,8,16,20) sia riferibili a terzi sia ad attuali condomini.

Quanto alla consistenza del diritto vantato dalla stessa, ritiene questo giudice che nell'esame della documentazione allegata non possa prescindersi dalla necessità di operare un doveroso temperamento tra quanto specificamente attestato dall'atto di divisione e quanto previsto dal regolamento di condominio attesa la contestualità nella formazione dei suddetti atti.

Il primo prevede per ciascuno dei condividenti la facoltà di "modificare, ampliandole tutte le aperture di porte e finestre site al piano terreno su ogni fronte .... con facoltà di trasformare le finestre anche in porte di accesso alle unità immobiliari"; il secondo alla clausola 7) ribadisce "...il divieto assoluto di eseguire varianti sull'immobile che possano alterarne l'estetica, la simmetria e la stabilità ..." . Come rettamente osservato dal Condominio convenuto le pattuizioni anzidette - prescindendosi dalla qualificazione circa la natura giuridica della facoltà attribuita ai condividenti sulla quale sussistono interpretazioni divergenti tra le parti - non sono tra loro confliggenti avendo, all'evidenza, la norma regolamentare la funzione di circoscrivere l'ambito della suddetta facoltà prevista in sede divisionale.

Risulta aderente al criterio dell'interpretazione secondo buona fede l'argomento secondo cui, se le parti avessero inteso omettere qualsivoglia limite alla modifica ed ampliamento delle aperture (ivi inclusa la trasformazione in porte di accesso) ben avrebbero potuto specificarlo in sede regolamentare enucleando apposita previsione di esenzione per le unità immobiliari situate al piano terreno. Di contro, detta mancata previsione unitamente alla valenza generale dell'espressione utilizzata (divieto assoluto a chiunque) porta a concludere nel senso che la modifica in esame deve intendersi subordinata alla conservazione dell'estetica, della simmetria e della stabilità dell'edificio.

Non risulta condivisibile la differente lettura proposta dalla ricorrente in quanto essa priva di contenuto precettivo le coeve disposizioni regolamentari specificamente volte a presidiare il decoro architettonico dell'edificio: disposizioni - si badi - espressione della discrezionalità dei condomini i quali hanno - all'evidenza - ritenuto di circoscrivere entro limiti rigorosi le modalità di esercizio della peculiare facoltà di utilizzazione del bene comune attribuita in sede divisionale.

E' indubbio che la suddetta previsione risulta di per sé attributiva di un diritto di apportare modifiche che postulano interventi anche consistenti relativi all'estetica dell'edificio : occorre , tuttavia, valutare se in concreto le modalità attuative di cui al progetto risultino compatibili coi limiti evidenziati.

Ritiene questo giudice che il progetto allegato dalla ricorrente non superi il vaglio indicato comportando - all'evidenza - una consistente compromissione della simmetria delle linee dell'edificio. Infatti, comparando lo stato di fatto con quello evidenziato in progetto si nota come la trasformazione delle finestre poste al piano terreno in porte finestre (di per sé legittima ai sensi della previsione in precedenza esaminata) sul lato prospiciente la via [redacted] altera notevolmente l'originaria simmetria atteso che le tre finestre poste a destra rispetto al portone d'ingresso rimarrebbero inalterate mentre quelle ulteriori verrebbero trasformate previo abbassamento della quota a livello dell'attuale pavimento; inoltre, la finestra adiacente il portone ubicata sul lato sinistro verrebbe abbassata e portata a livello marciapiede per l'accesso al negozio. Analogo intervento è previsto per il lato prospiciente [redacted] ove solo una delle tre finestre risulta interessata dall'intervento di ampliamento con abbassamento della quota al piano di calpestio, mentre per il lato prospiciente [redacted] i pur consistenti ampliamenti inerenti le finestre del corpo basso - trasformate in porte- vetrine non alterano la simmetria rispetto allo stato originario.

Peraltro, il c.t.u. - le cui conclusioni non risultano integralmente condivisibili per quanto si va ad esporre - ha evidenziato detto profilo rilevando che "...nel prospetto su [redacted] la simmetria delle finestre rispetto al portone di ingresso viene annullata a seguito delle modifiche delle finestre al piano terra...". Annullamento che assume particolare valenza ove riferito ad un edificio in stile neoclassico di elevato pregio architettonico posto nel centro storico di Milano.

Del tutto soggettiva risulta l'ulteriore conclusione circa l'asserita assenza di compromissione del decoro dello stabile e dell'architettura della facciata : pur dandosi atto della valutazione in termini di "snellimento" della linea architettonica dei due prospetti e della conservazione dell'originaria disposizione delle linee verticali di tutti i prospetti, non risulta pertinente la conclusione del c.t.u. alla stregua del canone di riferimento come dianzi descritto.

La questione esaminata assorbe in sé ogni ulteriore profilo di censura inerente il progetto allegato rendendone ultronea la deliberazione.

L'evidenziata incompatibilità del progetto redatto dalla ricorrente alle prescrizioni regolamentari comporta il rigetto dell'ulteriore domanda relativa al risarcimento del danno, avendo i condomini legittimamente posto un veto all'esecuzione di interventi idonei a compromettere la simmetria dell'edificio.

Le spese di c.t.u. - come liquidate - e quelle di giudizio , liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla [redacted] nei confronti del Condominio di [redacted] a Milano, con l'intervento in giudizio della [redacted] nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa , così decide:

- 1) rigetta l'impugnazione della delibera adottata dall'assemblea condominiale il 6.10.03;
- 2) rigetta le ulteriori domande formulate dalla ricorrente;
- 3) condanna la società [redacted] a rifondere al Condominio convenuto ed alla terza chiamata [redacted] le spese di c.t.u. - nella misura liquidata - e quelle di lite liquidate, queste ultime, quanto al Condominio in Euro 15.445 di cui euro 6.000 per onorari, € 8.800 per diritti ed € 645 per esborsi oltre al 12,5 % su diritti ed onorari , nonché, i.v.a. e c.n.p.a. e quanto alla terza intervenuta in € 12.929 di cui euro 4.500 per onorari, € 8.000 per diritti ed € 429 per esborsi oltre al 12,5 % su diritti ed onorari , nonché, i.v.a. e c.n.p.a.

Così deciso in Milano, il 16 febbraio 2009.

Il Giudice

Dott. Carmela Gallina

