

SENTENZA N.  
N. 48718/2005 R.G.

SENT. N° 2374/09  
REP. N° 1931/09

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 29 giugno 2005 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA  
[REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Marcello Ambrogio Meoli in Milano, Via Adige n. 12, che lo rappresenta e difende unitamente all'avv. Marialaura Ruggiero come da procura in calce all'atto di citazione

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Paolo Bertolotti in Milano, Via Abbondio Sangiorgio n. 14, che lo rappresenta e difende giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

4

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] premesso di essere condomino nell'edificio di [redacted] in Milano, impugnava la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [redacted], in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 24 maggio 2005, deducendone la nullità e/o l'annullabilità nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, aveva approvato con la maggioranza di 9 condomini su 20, rappresentativa di millesimi 586,91/1000 di proprietà, la sostituzione degli ascensori manuali al momento esistenti con nuove cabine automatiche per un costo complessivo di Euro 69.000,00 oltre i.v.a. di legge.

A fondamento dell'impugnazione [redacted] esponeva: che, a seguito di un'ispezione da parte dell'Ente Certificatore, al Condominio [redacted] in Milano erano state prescritte, per consentire la prosecuzione dell'utilizzo dei vecchi ascensori, opere di adeguamento tecnico e messa a norma per un valore complessivo pari ad Euro 4.800,00 oltre i.v.a.; che, inopinatamente, l'assemblea straordinaria del Condominio di [redacted], in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 24 maggio 2005, aveva approvato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, la sostituzione degli ascensori manuali esistenti e l'integrale rifacimento degli impianti, per un costo complessivo di Euro 69.000,00 oltre i.v.a. di legge, con la sola maggioranza di 9 condomini su 20 per 586,91/1000 millesimi di proprietà; che tale deliberazione comportava un'innovazione gravosa e voluttuaria ex art. 1121 c.c., relativa ad impianti non suscettibili di utilizzazione separata, per la cui approvazione al contrario era richiesta la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, quinto comma, del codice civile; che, di conseguenza, non era stata rispettata la maggioranza richiesta dalla legge.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [redacted] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle pretese *ex adverso* azionate ed esponendo: che del tutto legittimamente l'assemblea aveva deliberato la sostituzione del vetusto ed obsoleto impianto di ascensore manuale esistente con altro di tipo automatico da

posizionarsi nella medesima sede; che, lungi dal potersi considerare l'intervento approvato un'innovazione gravosa e voluttuaria ex art. 1121 c.c. richiedente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, quinto comma, del codice civile, lo stesso era da qualificare più correttamente come spesa straordinaria per la cui approvazione bastava la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, del codice civile; che, di conseguenza, la maggioranza richiesta dalla legge era stata correttamente rispettata nel presente caso.

Tanto premesso, il Condominio di [REDACTED] in Milano chiedeva il rigetto dell'impugnazione.

Instaurato il contraddittorio, il Giudice disattendeva la richiesta di parte attrice di sospensione della esecutività della delibera impugnata; all'udienza del 17 maggio 2006 il Giudice dava atto della impossibilità dell'esperimento del tentativo di conciliazione tra le parti.

Non veniva svolta istruttoria orale, essendo la causa di natura documentale e di pronta decisione.

Quindi, all'udienza del 20 novembre 2008, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

L'impugnazione posta in essere con il presente giudizio da [REDACTED] avverso la delibera (per reperire la quale vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice) dell'assemblea straordinaria del Condominio di [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 24 maggio 2005, non può essere accolta.

Ai fini della soluzione della presente controversia occorre capire se la decisione presa dall'assemblea del 24 maggio 2005 oggi gravata, nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, ha approvato la sostituzione degli ascensori manuali e l'installazione di nuove cabine automatiche con la maggioranza di 9 condomini su 12 per complessivi 586,91 millesimi di proprietà, costituisca un'innovazione gravosa che necessiti della maggioranza qualificata dei partecipanti al condominio che rappresenti

i due terzi del valore dell'intero edificio, secondo quanto stabilito dagli artt. 1120, 1121 e 1136, quinto comma, c.c., oppure se possa essere considerata quale spesa straordinaria di notevole entità che debba essere approvata con la maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, secondo quanto previsto dall'art. 1136, secondo comma, c.c., come è avvenuto nell'occasione del 24 maggio 2005.

Sullo specifico punto della natura delle spese che la collettività condominiale deve sostenere per gli ascensori nonché delle modalità di approvazione delle stesse il Supremo Collegio ha statuito che *“La installazione in un edificio in condominio (o in una parte di esso) di un ascensore di cui esso era sprovvisto costituisce, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, cod. civ., una innovazione, con la conseguenza che la relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al quinto comma dell'art. 1136 cod. civ., secondo cui l'approvazione deve avvenire come un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio”* (vedi la sentenza 9 luglio 1975, n. 2696, rv. n. 376676), e che *“Perché sussista l'innovazione di cui all'art. 1120 c.c. occorre che le modificazioni apportate alle cose comuni, nell'ambito della proprietà condominiale, siano di tale entità, sotto il profilo qualitativo e quantitativo, da incidere sulla sostanza della cosa comune, alterandone la precedente destinazione. Pertanto, la sostituzione di ascensori usurati e non più agibili con ascensori nuovi, anche se di tipo e marca diversi, non costituisce innovazione perché le cose comuni, oggetto di modifiche, in vano ascensore con le strutture ed i locali annessi, non subiscono alcuna sostanziale modifica e conservano la loro destinazione al servizio ascensore, anche se vengono apportate modifiche alla loro conformazione e perché l'edificio, nel suo complesso, con la sostituzione degli ascensori, non subisce alcun sostanziale mutamento ma conserva un servizio del quale è già dotato, a meno che l'entità e la qualità delle modifiche introdotte siano tali da involgere un sostanziale mutamento del servizio e mutamenti di destinazione di parti comuni dell'edificio”* (vedi la sentenza 16 luglio 1981, n. 4646, rv. n. 415346): in sostanza l'installazione *ex novo* di un ascensore

costituisce sempre un'innovazione, comportando sempre una modificazione materiale della forma o della sostanza della cosa comune, mentre la sostituzione degli ascensori con impianti nuovi costituisce un'innovazione soltanto laddove involga un sostanziale mutamento del servizio od un mutamento di destinazione delle parti comuni dell'edificio condominiale.

Ciò premesso, e prescindendo dalle circostanze del costo complessivo dell'opera che è stato affrontato nonché della perfetta riuscita o meno del nuovo impianto, circostanze che sono da ritenere del tutto irrilevanti in questa sede afferendo la prima alle scelte insindacabili del consesso assembleare e la seconda a fattori imprevedibili e non addebitabili al Condominio, basta vedere la copia del progetto di installazione delle nuove cabine degli ascensori prodotta da parte convenuta (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte convenuta Condominio di [REDACTED], in Milano) per rendersi chiaramente conto che, nel caso al vaglio del presente giudizio, non si verte in ambito di innovazioni ma semplicemente di spesa straordinaria di notevole entità per la cui approvazione basta la maggioranza dei condomini intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, secondo quanto previsto dall'art. 1136, secondo comma, c.c., come è avvenuto nell'occasione del 24 maggio 2005: i lavori infatti sono stati approvati da 9 condomini intervenuti in assemblea su 12 – e non su 20 come asserito da parte attrice – per complessivi 586,91 millesimi di proprietà, di talché nessuna censura può essere mossa *in parte qua* all'operato dell'assemblea.

Il rigetto dell'impugnazione comporta la condanna dell'attore [REDACTED] al pagamento delle spese di lite a favore del Condominio convenuto, 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. rigetta la domanda di parte attrice [REDACTED]

2. condanna [redacted] al pagamento, a favore del Condominio di [redacted] in Milano, delle spese di lite liquidate in Euro 25 ,00 per spese, Euro 1.200,00 per diritti ed Euro 1.500,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50%, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 20 febbraio 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

