



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII , nella persona della Dott.ssa Lorenza Zuffada, ai sensi dell'art. 281-sexies C.p.c. pronuncia, dandone lettura in udienza, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
e  
[REDACTED]

con l' avv. M. Rezzonico

contro

[REDACTED]

con gli avv.ti G. Piglionica  
e M.G. Piglionica

**Motivi della decisione**

I sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] hanno proposto ricorso per l'annullamento del punto 25 della delibera assembleare assunta in data 2.2.2007 dall'assemblea del Condominio di [REDACTED], Milano, relativo alla creazione di pensiline a copertura dei balconi posti all'ottavo piano, con costo ripartito a carico di tutti i condomini.

Si è costituito il Condominio di [REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande svolte, assumendo che le opere, di cui alla delibera impugnata,

costituiscono un intervento di manutenzione straordinaria e non un'innovazione, inserito nel più ampio progetto approvato, di manutenzione delle facciate degli stabili condominiali.

Sentite le parti personalmente, stante la non accettazione delle proposte transattive formulate, la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni e discussione orale e viene trattenuta in decisione.

Gli attori assumono che le pensiline costituirebbero accessori dei terrazzi di proprietà individuale e quindi l'illegittimità della ripartizione a carico di tutti i condomini delle relative spese per la loro costruzione e in subordine che l'intervento costituirebbe una innovazione da approvare con la maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c..

Il convenuto ha eccepito che trattasi di sostituzione di pensiline esistenti e quindi di una manutenzione straordinaria inserita nel più ampio progetto di rifacimento della facciata deliberato correttamente dall'assemblea con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., secondo comma.

Il G.U. ritiene assorbente l'individuazione della natura delle opere deliberate. Dai documenti prodotti parrebbe che i balconi dell'ultimo piano non siano stati originariamente provvisti di alcuna copertura; che con delibera assunta dall'assemblea nell'anno 1998 veniva autorizzata la messa in opera di pensiline in policarbonato sovrastanti i balconi degli ottavi piani con relative spese a carico dei condomini interessati; che nel contratto di appalto dei lavori di rifacimento della facciata sia prevista una sostituzione delle attuali pensiline removibili con altre in muratura inserite stabilmente all'interno della facciata.

Secondo l'art. 1120 c.c. sono innovazioni tutte quelle opere che sono dirette al miglioramento, all'uso più comodo e al maggior rendimento delle cose comuni, l'opera quindi per ricadere nella sfera di applicabilità della suddetta norma deve necessariamente riguardare beni che appartengono alla collettività condominiale e consistere in una modificazione materiale della cosa comune, che incida effettivamente sugli interessi di tutti i condomini.

Nel caso di specie parrebbe che l'installazione di pensiline non removibili sia stata proposta per migliorare il convogliamento e lo smaltimento delle acque meteoriche a tutela della facciata condominiale, parte comune, oltre che per la tutela del condominio per la garanzia delle opere appaltate per il rifacimento dell'intera facciata.

Da ciò consegue che le opere in contestazione sono di tal natura da poter essere qualificate come innovazioni rivolte al miglioramento della cosa comune (la facciata), ai sensi dell'art 1120 primo comma cod civ, e, pertanto, per essere validamente deliberate dall'assemblea dei condomini devono essere assunte con la maggioranza qualificata indicata dal quinto comma dell'art 1136 c.c..

Per quanto sopra merita accoglimento la domanda di annullamento proposta dal ricorrente, per mancanza della maggioranza qualificata necessaria per deliberare gli interventi oggetto del presente giudizio.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

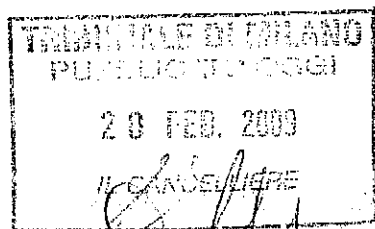
P.Q.M.

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

- 1) Accoglie la proposta impugnazione attorea e, per l'effetto, annulla le deliberazioni assunte sul punto venticinque dell'ordine del giorno dell'assemblea del Condominio di [REDACTED] in Milano, tenutasi il giorno 2.2.2007;
- 2) Condanna il Condominio di [REDACTED], in Milano, alla rifusione in favore del ricorrente delle spese di giudizio liquidate in complessivi € 4.716,40 (di cui € 2.000,00 per onorari, € 416,40 per spese, € 2.300,00 per diritti) oltre accessori di legge.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 20 febbraio 2009.



Il Giudice  
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lorenza Zuffada', written over the printed name.