

SENTENZA

R.G. 25510/2007

SENT. N° 6252/09  
REP. N° 3451/09

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

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al N. 25510/2007 R.G.  
promossa da:

**[REDACTED]** elettivamente domiciliata in via  
Spartaco 10, Milano presso e nello studio degli avv. Pasquale Corrado e Elena maria  
Bietti che la rappresentano e difendono

attrice

**contro**

**[REDACTED]** elettivamente domiciliato  
in c/so Buenos Aires 79, Milano presso e nello studio dell'avv. Ruggero Armani che  
lo rappresenta e difende

convenuto

**CONCLUSIONI**

I procuratori delle parti hanno concluso, come da fogli conclusionali qui allegati, alla  
udienza del 22/09/2008

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nella presente causa, introdotta con atto di citazione e trattenuta in decisione sulle conclusioni formulate come in epigrafe, [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] Milano per sentirne dichiarare, in via preliminare, la sospensione dell'efficacia delle delibere assembleari assunte in data 27.02.2007 e, nel merito, dichiarare dette delibere nulle e/o annullabili ai punti 1, 3, 4 dell'atto introduttivo; per l'effetto, condannare il Condominio de quo al risarcimento dei danni subiti dall'attrice in ragione del rifiuto a consentire la realizzazione dello scarico del gas in facciata, nonché per altre causali esposte, nella misura di € 40.000,00 ovvero in quella diversa misura che verrà determinata in corso di causa o ritenuta di giustizia, anche in via equitativa.

Si costituiva il Condominio eccependo, in via preliminare, il mancato esperimento del tentativo di conciliazione previsto dagli artt. 27 e 28 del Regolamento Condominiale di natura contrattuale e conseguentemente chiedeva a questo Tribunale di dichiarare l'inammissibilità delle domande ex adverso proposte nonché, nel merito, di rigettare le domande formulate da parte attrice in quanto infondate in fatto e in diritto.

Alla prima udienza del 12/07/2007 parte attrice dichiarava di rinunciare alla domanda di sospensione dell'esecutività della delibera impugnata e chiedeva, a cui parte convenuta si associava, la concessione dei termini di cui all'art. 183 VI co. c.p.c..

Il Giudice, fissati i suddetti termini e rinviava la causa all'udienza del 03/12/2007 per l'ammissione dei mezzi istruttori.

L'assunzione dei mezzi istruttori ammessi avveniva all'udienza del 13/02/2008 e successivamente, ritenuta la causa matura per la decisione, veniva fissata l'udienza del 22/09/2008 per la precisazione delle conclusioni.

Espletato tale incumbente la causa veniva posta in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione preliminare, relativa al mancato esperimento del tentativo di conciliazione previsto dagli artt. 27 e 28 del Regolamento, sollevata dal Condominio convenuto è sfornita di fondamento alcuno.

La Giurisprudenza del Supremo Collegio, con orientamento costante, ha ribadito che “ la clausola del regolamento condominiale che, per i casi di contrasto tra condomini, preveda l'obbligo di esperire il tentativo di amichevole composizione della lite, non integra una clausola compromissoria, sicchè da essa non può derivare alcuna preclusione all'esercizio dell'azione giudiziaria” (Cass. civ. n. 5985/79). Nella specie, non è stata provata l'esistenza della clausola compromissoria o di una rinuncia all'azione, pertanto, il procedimento giudiziario promosso direttamente da [REDACTED] senza aver prima esperito il tentativo di conciliazione, non può considerarsi nullo.

Venendo al merito della controversia, per una migliore comprensione si procederà separatamente al vaglio dei singoli motivi di impugnazione della delibera evidenziati da parte attrice.

## ACCESSO ALLE UNITA' IMMOBILIARI DELL'ATTRICE

L'attrice ha censurato il contenuto della delibera assembleare rilevandone in primis l'illegittimità, laddove autorizza “l'amministratore e i condomini, geom. [REDACTED] e arch. [REDACTED], a visionare i lavori in corso nelle unità immobiliari di proprietà di [REDACTED] al fine di acclarare la mancata compromissione degli impianti e dei servizi condominiali”. L'assemblea aveva deliberato in ottemperanza del regolamento condominiale, ritenuto di natura contrattuale, che negli artt. 27 e 28 impone ad ogni condomino di “ consentire che nei locali di sua proprietà si proceda alle ispezioni ed ai lavori ritenuti necessari dall'amministratore e dall'assemblea per la conservazione delle parti comuni”.

L'attrice rileva innanzitutto la mancata dimostrazione documentale della natura contrattuale del regolamento e quindi l'inefficacia delle clausole volte a produrre effetti nella sfera giuridica dei singoli condomini. Rileva inoltre che l'art 4 del regolamento autorizza l'accesso dell'amministratore nei locali di proprietà privata per visionare lo stato delle parti comuni al fine di operare interventi sulle stesse a scopo conservativo. L'assemblea, a dire dell'attrice, avrebbe invece illegittimamente deliberato l'ispezione della proprietà esclusiva dell'attrice "per visionare i lavori in corso nelle unità immobiliari [REDACTED]"

La censura posta da parte attrice è fondata.

La giurisprudenza del Supremo collegio ha, con orientamento costante, ribadito che in tema di condominio degli edifici i poteri dell'assemblea non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini tranne che siffatta invasione sia dai medesimi specificatamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione all'unanimità del regolamento, nella specie contrattuale, che la preveda, dovendo, in mancanza, considerarsi nulla, per eccesso di potere, la relativa delibera assembleare ( Cass. n. 4632/94 ).

Nel caso di specie manca però la prova documentale che tale plurima e conforme accettazione vi sia stata. Non risulta infatti provato che detto regolamento sia stato allegato agli atti di acquisto di tutti i condomini non essendo stati detti atti prodotti, nè che il regolamento sia stato approvato in sede assembleare all'unanimità dei condomini stessi. Non risultando dunque provata la natura contrattuale del regolamento non può questo essere opposto ai condomini nelle parti in cui va ad incidere sui diritti individuali e sulle proprietà esclusive.

Si rileva inoltre che l'art.4 del regolamento prevede l'accesso nei locali di proprietà dei singoli condomini limitatamente alla esigenza di ispezioni sui beni comuni al fine di effettuare i lavori necessari per la loro conservazione.

Nel caso di specie nessun intervento riparatorio dei beni comuni necessitava e pertanto la delibera per cui è causa, nel punto in cui ha autorizzato l'amministratore e i condomini [REDACTED] ad ispezionare se le nuove opere di proprietà di

██████████ potevano aver causato danni alla proprietà comune, è inficiata da eccesso di potere e pertanto nulla.

### **RISARCIMENTO DEL DANNO**

L'assemblea ha altresì vietato la posa su facciata degli scarichi degli scaldabagni a gas obbligando ██████████ in alternativa, ad installare scaldabagni ad alimentazione elettrica.

L'attrice eccepisce l'illegittimità della suddetta restrizione in quanto non prevista dal regolamento condominiale e in quanto altri scarichi erano già presenti in facciata. L'ingiustificato diniego, atteso che gli scaldabagni ad alimentazione elettrica determinano maggiori costi di consumo, avrebbe altresì influito negativamente sul prezzo di vendita degli appartamenti per il cui danno l'attrice chiede ristoro.

A fronte di tali rilievi il Condominio convenuto sostiene che il divieto risulta giustificato dalla mancanza, nella specie, dei requisiti previsti dalla normativa UNI 7129 del 2001 in materia di sicurezza per gli impianti domestici e che, in assenza di canne di esalazione dei fumi, l'installazione degli scarichi degli scaldabagni in facciata, atteso che le unità immobiliari in oggetto si trovano al piano rialzato, avrebbero recato pregiudizio al decoro architettonico dell'immobile.

Le contestazioni sollevate dall'attrice non possono essere accolte.

L'art. 4 del regolamento Condominiale prevede " il divieto ai condomini di eseguire opere che possano compromettere e modificare sostanzialmente la stabilità e l'estetica dell'edificio"

"Il regolamento di condominio quale che siano le origini e il procedimento di formazione e, quindi, anche quando non abbia natura contrattuale, a mente dell'art. 1138 c.c., può ben contenere norme intese a tutelare il decoro architettonico dell'edificio condominiale che, a tal fine, siano suscettibile di incidere sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti, nei limiti in cui ciò si rilevi

necessario in funzione della salvaguardia del bene comune protetto” (Cass. n. 8731/98):

In tema di condominio degli edifici il decoro architettonico è un bene comune il cui mantenimento è tutelato a prescindere dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare ( Cass. n. 17398/04).

Ne consegue che, ai sensi dell’art. 1120 c.c., la mancata autorizzazione dell’assemblea a porre scarichi in parete non evidenzia elementi di illegittimità della delibera ritenendo questo Giudice che quattro scarichi di scaldabagni a gas in facciata, al piano rialzato, abbiano una visibilità apprezzabile tale da determinarne una alterazione materiale delle parti comuni. Né rileva a tal fine la presenza di scarichi in facciata nei piani alti non essendo stati questi mai autorizzati e riservandosi il Condominio di agire per la rimozione degli stessi.

Quanto poi alla mancanza di requisiti ai sensi della normativa in materia di sicurezza degli impianti degli scarichi degli scaldabagni in parete, l’attrice non ha offerto elementi idonei a contrastare le suddette conclusioni, limitandosi a generiche doglianze.

Sulla domanda di risarcimento dei danni avanzata dall’attrice si osserva, infine, che non risulta in concreto provato il danno. [redacted] infatti, non ha provato di aver venduto gli immobili ad un prezzo inferiore a causa degli scaldabagni ad alimentazione elettrica non avendo indicato alcun prezzo iniziale di riferimento e il prezzo effettivamente realizzato, né che la mancata vendita di un appartamento sia riconducibile alla messa in opera dei suindicati scaldabagni.

Nessun pregio hanno inoltre le ulteriori doglianze dell’attrice.

In merito agli asseriti ritardi del Condominio a concedere l’autorizzazione al collegamento dell’antenna e del citofono agli immobili dell’attrice, la teste [redacted] [redacted], interrogata all’udienza del 13/02/08, ha dichiarato che l’autorizzazione era stata concessa immediatamente a seguito della consegna della D.IA. da parte di [redacted] all’amministratore. Alcun termine era stato inoltre posto dall’attrice

al fine della valutazione della mora e di un eventuale danno mai provato in ordine all'an e al quantum.

Circa la posa dei contatori del gas ed elettrici, risulta agli atti (doc. n. 12 fasc. parte convenuta) che la stessa sia stata autorizzata secondo le indicazioni di [REDACTED]

Nessun danno è stato inoltre dall'attrice provato a seguito del divieto posto dal Condominio al posizionamento, all'interno del cortile, di una carrucola per il trasporto del materiale. Le macerie infatti sono state scaricate direttamente sul camion dalle finestre di [REDACTED]

A giustificazione di detto divieto l'amministratore ha precisato, inoltre, all'udienza del 13/02/08, in sede di interrogatorio, che " il divieto riguardava unicamente il cortile interno in quanto avrebbe ostruito il passaggio di autoveicoli diretti alle attività commerciali ivi esistenti" essendo lo spazio esiguo. Nessun divieto all'accesso al cortile, per uso diverso, era stato posto a [REDACTED]

Si osserva infine che l'assemblea del 27.02.07 nulla ha deliberato circa una variazione delle tabelle millesimali.

Per quanto fin qui detto la delibera impugnata va dunque dichiarata invalida limitatamente al punto 1 relativo all'autorizzazione data dall'amministratore ed ai condomini geom. [REDACTED] e [REDACTED] a visionare i lavori nelle unità immobiliari di [REDACTED]

Viene rigettata ogni altra istanza formulata da parte attrice.

Ritiene equo questo Giudice compensare tra le parti le spese di causa.

**P.Q.M.**

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

- 1) rigetta l'eccezione preliminare di parte convenuta relativa al mancato esperimento del tentativo di conciliazione;

7/13

- 2) dichiara l'invalidità della delibera del 27/02/2007 del Condominio de quo al punto 1 in merito all'autorizzazione data all'amministratore ed ai condomini a visionare i lavori nelle unità di [REDACTED];
- 3) rigetta ogni altra istanza di parte attrice;
- 4) dichiara compensate tra le parti le spese del presente giudizio.

Così deciso in Milano il 30/03/09

Il Giudice

Dott.ssa Agata Buttarelli

