

SENTENZA N.  
N. 67053/06 r.g.

SENT. N° 8081/09  
REP. N° 6619/09

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

[redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliati presso lo studio dell' avv. Piergiuseppe  
Rosselli, che li rappresenta e difende in virtù di delega a margine dell'atto di citazione introduttivo

ATTORI

CONTRO

[redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliato presso lo studio dell' avv.  
Alfero Agazzone, che lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine della comparsa di  
costituzione

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

condominiale di ascensore), consentono di escludere in radice un'alterazione del decoro architettonico rilevante *ex lege*.

Sempre ai sensi dell'art. 1120 comma II c.c., gli attori lamentano la compromissione dell'uso e del godimento del ballatoio condominiale antistante la loro abitazione, quale conseguenza dell'utilizzo della porta dell'ascensore a poche decine di centimetri dalla loro porta d'ingresso, in modo tale da costringere gli attori ad attendere che la porta dell'ascensore si richiuda per poter entrare od uscire da casa loro. La deduzione – che viene svolta anche in punto di asserita nullità delle delibere per lesione di diritti individuali e che è, comunque, palesemente inconsistente, vista la trascurabilità del lamentato disagio – non può spiegare alcun rilievo ai sensi dell'art. 1120 comma II c.c., sia in quanto il divieto ivi previsto contempla non la mera compromissione dell'uso o del godimento di cose comuni ma la loro piena inservibilità, sia in quanto la circostanza dedotta inerisce non alla fruizione della cosa comune in quanto tale, ma ad una facoltà relativa alla proprietà esclusiva.

Quanto, poi, alla compromissione – sempre per conseguenza dell'installazione in oggetto – del diritto di accesso carrabile al cortile, di cui sarebbe titolare un soggetto terzo (la condomina [redacted]), gli attori non risultano invece titolari, al riguardo, di alcuna posizione giuridica e, pertanto, la deduzione svolta in punto è inammissibile per carenza di legittimazione attiva.

In punto di lesione di facoltà e diritti inerenti la proprietà esclusiva, deve osservarsi che le doglianze degli attori risultano genericamente dedotte (soprattutto quanto all'asserita lesione di diritti a distanze, luci e vedute) e, comunque, infondate.

Non può, al riguardo, che richiamarsi quanto già osservato sulla necessaria valutazione comparativa di interessi in conflitto ed, anzi, l'insegnamento della Suprema Corte proprio in materia di applicazione infracondominiale delle norme su distanze, luci e vedute, secondo cui "il giudice del merito è tenuto a verificare se la rigorosa osservanza di tali norme non sia nel caso concreto irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali" (Cass. 16598/06), con la tendenziale prevalenza, in caso di

contrasto, della normativa speciale in materia di condominio (quanto, in particolare, all'utilizzo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.) su quella generale in materia di proprietà (cfr. Cass. 22838/05; 7044/04; 8978/2003; 13852/01). Nel caso di specie, diritti e facoltà vantati dagli attori in ordine a distanze, luci, vedute, stenditura di panni (oltre all'agevole fruizione della porta d'accesso, di cui già di è detto) ed asseritamente lesi dal posizionamento dell'ascensore, per la loro intrinseca natura e per le caratteristiche stesse dell'immobile cui ineriscono (stabile condominiale di ringhiera), non appaiono meritevoli di tutela prevalente sul contrapposto interesse di tutti i condomini ad utilizzare l'ascensore.

Quanto, poi, alla privacy ed alla sicurezza dell'abitazione asseritamente compromesse dal posizionamento di quest'ultimo (e considerata ancora la tipologia dello stabile di ringhiera propria dell'immobile di via Palermo 20), la deduzione deve ritenersi, prima ancora, in fatto inverosimile, posto che il collocamento dell'ascensore non può aver in sé incrementato il preesistente andirivieni di persone sul ballatoio comune prospiciente l'abitazione degli attori: abitazione che, peraltro, è sita solo al primo piano e per cui, dunque, non può neppure ritenersi che l'assenza di un ascensore possa disincentivare l'intrusione di terzi estranei.

Alla luce delle argomentazioni degli attori, si osserva infine che, stante la palese utilità universale dell'impianto di ascensore (alla cui realizzazione non può certamente riconoscersi natura di innovazione voluttuaria ai sensi dell'art. 1121 c.c.), ai fini della predetta valutazione comparativa di interessi nessun rilievo può essere riconosciuto all'avvenuta realizzazione dell'impianto in deroga alla L. R. 6/89 ed al D.M. 236/89.

In definitiva, le delibere impugnate risultano legittime sotto ogni aspetto e le domande svolte dagli attori vanno per conseguenza rigettate.

Venendo alla domanda svolta in via riconvenzionale dal condominio convenuto, deve preliminarmente essere valutata la relativa eccezione di carenza di legittimazione processuale del medesimo.

Assumono gli attori che, avendo l'amministratore di condominio rassegnato le proprie dimissioni nell'assemblea del 14 marzo 2007, il medesimo sarebbe stato privo dei necessari poteri di rappresentanza allorché aveva conferito la procura difensiva, in data 3 maggio 2007, e, pertanto, che il condominio sarebbe decaduto dal potere di svolgere domanda riconvenzionale. L'assunto va disatteso, in quanto è pacifica l'applicabilità, in caso di cessazione dalla carica dell'amministratore di condominio, dell'istituto della *prorogatio imperii*, che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore (per tutte, Cass. 4531/2003). Ne deriva che, sino alla nomina di nuovo amministratore, quello dimissionario conserva la legittimazione all'esercizio di tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., ivi compreso quello di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art. 1130 comma I n. 4 c.c.: tale non può che essere considerato lo svolgimento della domanda riconvenzionale avente ad oggetto la rimozione del cancelletto apposto dagli attori sul ballatoio comune, in quanto esercizio di tutela del normale godimento di cose comuni. *Ad abundantiam*, si rileva come una volontà condominiale di tutela della proprietà comune del ballatoio prospiciente l'abitazione [redacted] è desumibile dal verbale dell'assemblea 22/23 novembre 2006, prodotto sub doc. 6 dal convenuto, e che, dunque, lo svolgimento della domanda riconvenzionale in parola può ricondursi anche al disposto dell'art. 1130 comma I n. 1 c.c., in quanto esecuzione di delibera assembleare.

Ciò posto, la predetta domanda merita accoglimento, in quanto l'apposizione abusiva da parte degli attori di un cancello all'inizio del ballatoio comune, ed in posizione contigua all'ascensore, è idonea ad impedire la libera fruibilità di questo da parte degli altri condomini. Deve, pertanto, esserne disposta la rimozione.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 2.500,00 per diritti, € 4.000,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta le domande svolte dagli attori;
- 2) Condanna gli attori a rimuovere a proprie spese il cancello posto sul ballatoio prospiciente la propria abitazione sita al primo piano dello stabile in [REDACTED] Milano;
- 3) Condanna gli attori alla rifusione delle spese di lite sostenute dal convenuto, liquidate in € 2.500,00 per diritti, € 4.000,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 22 giugno 2009.

Il giudice est.

