

SENTENZA N.
N. 3973/05 r.g.

SENT. N° 10600/09
REP. N° 8672/09

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 domiciliato presso lo studio dell'avv. Paolo Giuggioli, che lo rappresenta e difende in
virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED]
elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Vittorio Matto, che lo rappresenta e difende in
virtù di delega in calce alla copia notificata della citazione

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

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

CA

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. [REDACTED] premessa la sua qualità di proprietario di una unità immobiliare adibita a esercizio commerciale di bar facente parte del condominio di [REDACTED] dotata di ingresso autonomo rispetto a quello dell'edificio condominiale; permesso altresì di aver realizzato in un locale di sua proprietà, accessibile esclusivamente mediante il passaggio dall'androne e dal cortile condominiale, un bagno ad uso dei clienti in conformità alle disposizioni imperative vigenti, ha impugnato la delibera adottata dall'assemblea in data 14 dicembre 2005, contrario l'attore, con la quale la collettività condominiale ha autorizzato l'amministratore ad incaricare un legale di fiducia per procedere alla tutela degli interessi del condominio con riferimento all'affermato uso illegittimo delle parti comuni che l'attore avrebbe posto in essere in relazione al transito degli avventori del bar attraverso il portone di ingresso dello stabile, l'androne e il cortile condominiale. L'esponente, dedotta l'inesistenza della delibera per assenza di contenuto decisorio ed in subordine la sua annullabilità per omesso preventivo inserimento nell'ordine del giorno della questione deliberata, ha altresì domandato l'accertamento del proprio diritto ad utilizzare le predette parti comuni per l'accesso dei proprio clienti al servizio igienico, quale estrinsecazione delle prerogative accordate a ciascun condomino dall'art. 1102 c.c.; invocando la medesima disposizione, l'attore ha parimenti domandato accertarsi la legittimità dell'avvenuta installazione nel bar di un collegamento citofonico che consente l'apertura del portone di ingresso allo stabile condominiale, dell'installazione sopra la porta del servizio di una telecamera, dell'allargamento e del mutamento del senso di apertura della porta di accesso al servizio rispetto alle altre porte collocate sul cortile condominiale.

Il condominio si è regolarmente costituito in giudizio per opporsi ad ogni avversa conclusione; illustrato, a titolo di premessa, che lo Scagnelli nell'anno 2003 aveva ristrutturato i propri locali e reso accessibile dal solo cortile comune - con passaggio dall'ingresso e androne condominiale - il servizio igienico fino ad allora dotato di una finestra affacciata sul cortile e accessibile dal bar, e che l'attore aveva effettivamente realizzato anche tutte le ulteriori modifiche indicate nell'atto introduttivo del giudizio, il convenuto ha affermato la piena legittimità della delibera impugnata, mediante la quale la collettività condominiale aveva inteso autorizzare l'instaurazione di un procedimento volto ad inibire al condomino la continuazione di condotte non rispettose della destinazione delle parti comuni e incompatibili con i limiti previsti dall'art. 1102 c.c.. In via riconvenzionale ha concluso per l'accertamento della illegittimità dell'utilizzo delle parti comuni posto in essere dall'attore, con inibitoria dell'accesso e del transito degli avventori del bar per l'ingresso, l'androne ed il cortile, e con condanna alla riduzione in pristino dei luoghi.

101

In assenza di possibilità conciliative, depositate memorie e documenti, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La conformazione dello stato dei luoghi non è controversa tra le parti. La documentazione planimetrica e fotografica prodotta da entrambe, e la descrizione sostanzialmente sovrapponibile che le stesse hanno compiuto circa i fatti rilevanti ai fini della decisione, consentono di rilevare che il sig. [REDACTED], proprietario di locali facenti parte del condominio di [REDACTED] dotati di autonomo ingresso dalla pubblica via (concretamente separati dall'ingresso del civico 16 dai locali di un altro esercizio commerciale di vendita di calzature, come ben evidenziato dalle fotografie prodotte dal convenuto), circa due anni prima dell'instaurazione del presente giudizio ha posto in essere opere di ristrutturazione dei propri locali in vista del necessario adeguamento degli stessi alla disciplina in materia di rimozione delle barriere architettoniche. In tale contesto, l'attore ha realizzato un servizio igienico destinato alla sola clientela con dimensionamento compatibile con l'accesso di persone disabili, e tale opera è stata compiuta mediante l'apertura sul cortile interno comune della porta di accesso al servizio (precedentemente non dotato di porta sul cortile ma solo di finestra). L'accesso degli avventori del bar a tale servizio può realizzarsi solo mediante ingresso degli avventori medesimi nell'edificio condominiale, transito lungo l'androne e uscita nel cortile comune. Al fine di consentire il passaggio della propria clientela dal portone condominiale, il sig. [REDACTED] ha realizzato un collegamento citofonico tra il portone del civico 16 ed il proprio esercizio; ha inoltre collocato sopra la porta del servizio igienico una telecamera.

Tali iniziative sono state oggetto di ripetute contestazioni scritte da parte dell'amministratore condominiale e dell'avv. Vittorio Matto nei confronti del condomino nel corso degli anni 2004 e 2005; posta all'ordine del giorno dell'assemblea del 14 dicembre 2005 la questione dell'utilizzo dell'androne e del cortile da parte dello [REDACTED], l'assemblea condominiale ha respinto la proposta dell'odierno attore volta ad ovviare al lamentato pregiudizio per la sicurezza dello stabile mediante l'installazione di una porta di sicurezza alla base della scala di accesso agli appartamenti e di una porta antipanico di uscita sul cortile; ha inoltre – e questo è il contenuto deliberativo impugnato – rinnovato l'autorizzazione all'amministratore ad incaricare un legale di fiducia per "la tutela degli interessi del condominio in qualsiasi sede, con riserva di convocare una riunione specifica".

L'attore impugna la delibera in primo luogo in quanto priva di contenuto decisorio, attesa la manifestata intenzione di convocare una ulteriore riunione. Premesso che certamente non ogni

espressione collettiva può ritenersi decisoria solo per il fatto di essere assunta nel corso di una assemblea dei condomini, e sottolineato che non è in alcun modo preclusa all'assemblea la facoltà di esprimere valutazioni e intendimenti, il Tribunale osserva che se fosse esatta la censura sollevata dall'attore, egli sarebbe privo di interesse ad impugnare: una delibera programmatica non potrebbe dispiegare alcuna effettiva lesione della posizione giuridica soggettiva affermata dall'attore. In realtà un contenuto deliberativo nel caso di specie va senz'altro riconosciuto, atteso che la collettività condominiale, ritenute contrarie alla legge le modalità di utilizzo e le modifiche alle parti comuni realizzate dal condomino, ha stabilito di assumere le iniziative necessarie ad ottenere il ripristino dello status quo ante.

In via subordinata, l'attore ha affermato l'annullabilità della delibera in questione in quanto avente ad oggetto questione non contemplata nell'ordine del giorno. Al riguardo, va obiettato che secondo il consolidato insegnamento della Suprema Corte l'omessa indicazione di un argomento, poi deliberato, nell'ordine del giorno di un'assemblea condominiale non può essere rilevata dal condomino dissenziente nel merito, se non ha preliminarmente eccepito in quella sede l'irregolarità della convocazione (Cass. 5889/01): nel caso di specie, dal verbale non emerge che lo [REDACTED] abbia contestato l'omesso inserimento della questione nell'ordine del giorno. Escluso dunque che il condomino attore sia legittimato a far valere il vizio in esame, deve invero osservarsi che la formulazione dell'ordine del giorno, per la sua chiarezza e ampiezza di formulazione, ben consentiva all'assemblea di deliberare l'assunzione di iniziative giudiziali a contrasto delle condotte dello [REDACTED] ritenute lesive della disciplina dell'uso delle parti comuni. L'impugnazione della delibera si palesa pertanto priva di fondamento alcuno.

Si deve ora esaminare l'ulteriore domanda proposta dal sig. [REDACTED] volta a far accertare la legittimità dell'uso e delle modifiche alle parti comuni oggetto di contestazione da parte della collettività condominiale.

L'attenzione deve essere in primo luogo concentrata sulla deduzione di illegittimità dell'uso dell'ingresso, dell'androne e del cortile comune: illegittimità argomentata dal condominio in considerazione della destinazione dell'accesso sul cortile a sole esigenze di servizio dei singoli condomini o della collettività condominiale e non del pubblico di un esercizio commerciale, nonché in relazione al pregiudizio per la sicurezza dello stabile che deriva dal passaggio di estranei, per di più in un arco temporale molto ampio (l'esercizio bar è aperto, incontestatamente, dalle 4 alle 19). Il dato normativo di riferimento è costituito dall'art. 1102c.c., mentre non risultano prescrizioni del regolamento condominiale rilevanti in relazione al tema controverso.

In forza dei principi stabiliti dall'art. 1102 c.c. ciascun condomino può servirsi della cosa comune ed anche apportarvi modifiche a proprie spese per il miglior godimento della cosa. L'utilizzo della

CA

cosa comune è consentito anche per finalità esclusivamente proprie, di miglior godimento della proprietà esclusiva del condomino (cfr. Cass. 13261/04); non è però consentita al condomino l'alterazione della destinazione della cosa comune, né è lecito l'impedimento agli altri condomini del pari uso della cosa stessa. La valutazione della compatibilità con le limitazioni stabilite dall'art. 1102 c.c. deve essere compiuta con riferimento alla utilizzazione concreta delle parti comuni che il condomino pone in essere (cfr. Cass. 4135/01).

La considerazione delle effettive modalità di utilizzo dell'ingresso, dell'androne e del cortile comuni poste in essere dal condomino [REDACTED] conducono a ritenere che il transito degli avventori del bar per il raggiungimento del servizio collocato nel cortile comune determini un'alterazione della destinazione delle parti comuni in parola, invero con palesi riflessi sulla sicurezza della collettività condominiale e dei singoli condomini. La conformazione dei luoghi rende evidente, da un lato, che l'ingresso e l'androne sono destinati al transito di persone dirette alle singole unità immobiliari site nell'edificio, trattandosi dell'unico ingresso dalla pubblica via; è altresì chiaro che il cortile comune è posto a servizio dei singoli condomini e della collettività condominiale secondo le tipiche modalità d'uso che si riscontrano con riferimento a luoghi di tale tipologia strutturale, peraltro rese ben evidenti dalla documentazione fotografica prodotta dal convenuto (accesso dei condomini a loro proprietà esclusive, quali box o locali di servizio, raccolta delle immondizie, etc.). Il condominio ha più volte puntualizzato di non avere alcuna ragione di opposizione al transito e all'accesso al cortile del condomino [REDACTED] o dei suoi collaboratori, fattispecie del tutto compatibile con il dettato della norma in esame; il transito degli avventori, per contro, apre le suddette parti comuni al transito indiscriminato e non controllabile di soggetti del tutto estranei al condominio. Deve infatti riconoscersi che l'assoluta indipendenza dell'accesso del bar rispetto a quello dello stabile esclude la praticabilità di qualsivoglia controllo e mette le parti comuni del condominio in una condizione di completa accessibilità al pubblico del tutto estranea alla loro destinazione. L'attore rivendica il proprio buon diritto osservando che le medesime parti comuni sono aperte all'accesso della clientela di uno studio dentistico collocato al I piano, e che la clientela di un call center del pari dotato di autonomo ingresso su strada transitano per le parti comuni per raggiungere il servizio accessibile dal cortile. Esclusa in radice la veridicità della seconda circostanza, in quanto del tutto contestata dal convenuto, smentita dalle planimetrie prodotte e non comprovata dall'attore, il Tribunale osserva che l'utilizzo delle parti comuni per l'accesso dei pazienti dello studio dentistico non ha alcuna caratterizzazione che lo renda simile all'uso rivendicato dall'attore medesimo. E' palese, infatti, che - oltre a non potersi configurare altro ingresso per i pazienti, essendo lo studio collocato all'interno dello stabile - non si tratta di attività, quale è invece quella di un bar, destinata ad una utenza per definizione del tutto ampia,

dt

indiscriminata ed evidentemente non soggetta ad alcun genere di identificazione degli avventori; né, infine, la clientela dello studio medico si trova ad accedere al cortile interno. L'utilizzo dell'ingresso e dell'androne da parte dei pazienti è dunque assimilabile a quello che compie qualsiasi soggetto che intenda recarsi presso le unità destinate ad uso abitativo, ed essendo esercitato secondo tali modalità non collide con i limiti previsti dalla disciplina dell'art. 1102 c.c., limiti che invece sono palesemente violati dall'utilizzo realizzato dal condomino [redacted] in relazione al transito della clientela del proprio esercizio.

Va infine rilevato che rimane estranea all'ambito di valutazione del presente giudizio l'affermata insussistenza di soluzioni tecniche alternative che consentissero all'attore l'adeguamento dei propri locali mantenendo l'accesso al servizio attraverso il bar.

Il Tribunale, respingendo le domande attoree e accogliendo per quanto di ragione le corrispettive domande riconvenzionali del condominio convenuto, accerta l'illegittimità del transito per le parti comuni dello stabile condominiale (portone di ingresso, androne, cortile comune) della clientela dell'esercizio bar dell'attore e inibisce all'attore di consentire tale uso delle parti comuni agli avventori del proprio esercizio.

Sulla base delle medesime ragioni di diritto sin qui esposte, il Tribunale condanna l'attore a rimuovere immediatamente il collegamento citofonico tra il suo esercizio e il portone di ingresso del civico 16, essendo tale collegamento citofonico esclusivamente volto a consentire l'apertura del portoncino di ingresso agli avventori del bar che intendono usufruire del servizio.

Non si ravvisano, per contro, i presupposti che giustifichino l'ordine di rimessione in pristino della porta di accesso al servizio e la rimozione della telecamera. Le variazioni apportate alla originaria finestra sono contestate dal condominio esclusivamente in relazione alla finalità ultima che le ha motivate, vale a dire quella dell'accesso al servizio della clientela del bar; l'illegittimità della modifica delle parti comuni (con riferimento al muro perimetrale nel quale l'apertura si colloca) non è dedotta sotto alcun altro profilo. Il divieto di accesso alle parti comuni da parte della clientela e la rimozione del collegamento citofonico sono dunque sufficienti a garantire un utilizzo delle cose comuni compatibili con il dettato dell'art. 1102 c.c., senza che sia necessario il ripristino della finestra originaria. Analogamente, non si ravvisano profili di illegittimità nella collocazione della telecamera sopra la porta di accesso al servizio, non competendo al Tribunale alcuna valutazione sulla verosimile superfluità della telecamera medesima a fronte del divieto di transito per il cortile degli avventori del bar.

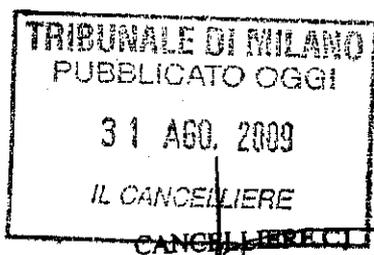
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 1.583,00 per diritti e € 5.500 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

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

- 1) Rigetta l'impugnazione della delibera assunta dal Condominio di [REDACTED] in data 14 dicembre 2005;
- 2) Rigetta le ulteriori domande dell'attore;
- 3) In parziale accoglimento delle domande riconvenzionali proposte dal convenuto, accerta l'illegittimità dell'utilizzo delle parti comuni costituite dal portone di ingresso allo stabile del civico 16, dall'androne e dal cortile comune per l'accesso e il transito da e verso il servizio da parte degli avventori del bar gestito dall'attore nei locali di sua proprietà;
- 4) Per l'effetto inibisce all'attore l'utilizzo delle predette parti comuni per l'accesso e il transito della propria clientela e condanna altresì l'attore a rimuovere immediatamente il collegamento citofonico tra i propri locali e il portone di ingresso dello stabile condominiale;
- 5) Rigetta ogni altra domanda;
- 6) Condanna l'attore alla rifusione delle spese di lite sostenute dal Condominio convenuto, liquidate in € 1.583,00 per diritti e € 5.500 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 agosto 2009.

Il giudice est.



CANCELLIERE
Caterina Dallara

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 1 AGO. 2009

