

SENTENZA N.

N. 12262/2005

N. REG. DEP.

Sect. 10877/09  
Rep. 8958/09  
~~SENT. N. 60/8568~~  
~~REP. N. 60/8568~~



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

Il Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 18.02.2005 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED], in persona dell'amministratore unico sig. Carlo Paolo Corti (c.f.  
13189430153), elettivamente domiciliata in Milano, C.so XXII Marzo 5, presso lo studio  
degli avv.ti Pericle Felisari e Mauro Felisari, che lo rappresentano e difendono, per  
procura a margine dell'atto di citazione-

**ATTRICE**

**CONTRO**

[REDACTED] via [REDACTED]  
[REDACTED], MILANO [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, rag.  
Pietro Stobbione, elettivamente domiciliato in Milano via Larga 15, presso lo studio  
dell'avv. Augusto Cirila, che lo rappresenta e difende per procura a margine della  
comparsa di costituzione e risposta-

**CONVENUTO**

Oggetto: impugnativa delibera assembleare.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] di Milano chiedendo di dichiarare la nullità della delibera del 20.11.2003 con la quale si erano installate n. 3 barriere tali da condizionare e limitare l'accesso ai posti auto destinati a parcheggio delle unità immobiliari di proprietà dell'attrice, con conseguente riduzione in pristino e risarcimento dei danni.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, il quale eccepiva la tardività dell'impugnazione proposta tenuto conto che doveva semmai parlarsi di annullabilità e non di nullità della delibera *de qua*. Nel merito, contestava comunque la fondatezza dell'impugnazione proposta, atteso che erano stati consegnati a tutti i conduttori delle unità immobiliari di proprietà dell'attrice i telecomandi di apertura a distanza delle sbarre di accesso alle aree esterne condominiali, di tal che non poteva configurarsi alcuna lesione della facoltà di godimento delle cose di proprietà esclusiva.

Inoltre, neppure sarebbe configurabile una modifica del regolamento condominiale, in quanto il diritto di libero transito e di uso dei beni condominiali è riconosciuto ai partecipanti al Condominio e non ai terzi estranei e, in ogni caso, deve ritenersi legittima la delibera assembleare, assunta a maggioranza semplice, avente ad oggetto la chiusura dei cancelli di accesso allo spazio ove sono collocati i posti auto dei condomini in quanto non si tratta di un'innovazione ma di una regolamentazione dell'uso ordinato della cosa comune.

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., con ordinanza in data 21.03.07 il Giudice ammetteva parzialmente le prove dedotte dal convenuto.

Assunte le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza del 17.04.09 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande dell'attrice non sono fondate e non meritano pertanto accoglimento.

Si duole l'attrice dell'installazione di barriere tali da condizionare l'accesso alle porzioni di proprietà esclusivi (nella specie posti auto pertinenziali ai negozi) e dunque incidenti sui

diritti di godimento della proprietà medesima, oltre ad essere la relativa delibera assunta in violazione del regolamento condominiale. In particolare, la società attrice lamenta il fatto che i suoi conduttori, nella specie Blockbuster, avrebbero dalla delibera impugnata subito il pregiudizio derivante dall'impossibilità dei propri clienti di parcheggiare la propria auto durante il tempo di visita nei negozi medesimi.

Ora la delibera in esame, assunta in data 20.11.2003, ha previsto l'installazione di n.3 sbarre con chiusura dalle ore 20.00 alle ore 8.00 e nei giorni festivi 24 h su 24 h. E' rimasto accertato, in modo inequivocabile, dai testi escussi che tutti i condomini sono muniti di chiavi o telecomando per l'apertura delle sbarre di accesso al Compensorio.

Ne consegue che nessun pregiudizio può configurarsi, neppure in forma potenziale, a carico dei condomini e dei proprietari esclusivi in ordine all'utilizzo dello spazio comune atteso che, comunque, durante il giorno le predette sbarre sono aperte mentre di notte e nei giorni festivi l'accesso è comunque consentito ai condomini che sono in possesso dei relativi telecomandi.

Pertanto, la delibera impugnata deve qualificarsi alla stregua di una delibera diretta a meglio regolamentare l'uso dello spazio comune senza compromettere in alcun modo la facoltà di godimento dei condomini e non alterando la funzione o la destinazione del bene comune.

Si tratta di una delibera legittima volta a tutelare ragioni di sicurezza e di tranquillità condominiale, mentre l'esigenza evidenziata dalla società attrice di consentire ai clienti dei negozi di continuare a parcheggiare nei posti auto, asseritamente pertinenti ai negozi, non trova alcuna specifica tutela normativa. Infatti, il richiamato regolamento condominiale fa' solo e sempre riferimento ai condomini e/o ai partecipanti al Compensorio e non già ai terzi, come appunto sono i clienti dei negozi.

Per le ragioni sopra esposte, l'impugnazione proposta risulta, da un lato, tardiva in quanto riguardante una delibera astrattamente annullabile e, dall'altro, comunque infondata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro Condominio [REDACTED], disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge le domande della società attrice perché infondate;
- 2) condanna la società attrice alla rifusione delle spese del giudizio, sostenute dal convenuto, liquidate in complessivi € 5.209,00, di cui € 3.505,00 per onorari, € 1.435,00 per diritti ed € 269,86, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Milano, 14.09.2009

Il Giudice

Valter Colombo

