



SENT. N° 11261/10  
REP. N° 8960/10

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 36850/2008 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED],  
[REDACTED] presso l'avvocato suddetto

**RICORRENTI**

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED] presso lo  
studio dell'avvocato suddetto

**RESISTENTE**

**OGGETTO:** impugnazione delibera condominiale.

**CONCLUSIONI:** come da fogli appresso allegati.

## CONCLUSIONI

nell'interesse dei ricorrenti [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]

Piaccia al Tribunale adito, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattese, così giudicare:

### NEL MERITO:

#### in via preliminare:

- a) accertare e dichiarare che l'art. 36, punto 12 del Regolamento condominiale (quello cioè che l'amministratore assume essere in vigore dal 17.5.1960) ha carattere contrattuale e che per la sua modifica è richiesto il consenso manifestato in forma scritta ad substantiam di tutti i partecipanti alla comunione

e, per l'effetto,

accertare e dichiarare la nullità e/o comunque l'annullabilità della delibera assembleare 22.4.2008 che modifica d'imperio, a maggioranza, la destinazione d'uso dell'androne, pur provvisto di passo carrabile, e del cortile comuni, in violazione dell'art. 1350 cod. civ., per difetto di consenso manifestato in forma scritta ad substantiam di tutti i partecipanti alla comunione e, comunque, siccome lesiva del diritto dei ricorrenti di uso dell'androne e del cortile comune per l'utilità del loro fondo, con ogni consequenziale pronuncia;

- b) ordinare al Condominio la cessazione immediata di tutti gli abusi limitativi dei diritti dei condomini sulle proprietà comuni

e, per l'effetto,

ordinare al Condominio la consegna immediata a ciascun condomino e/o comunque ai ricorrenti, della chiave per l'apertura integrale del portone dell'androne e per l'apertura del cancello intermedio per l'accesso al cortile comune,

nonché



ordinare al Condominio la rimozione immediata della fioriera in cemento, collocata dinanzi al cancello di accesso al giardino di proprietà privata dei ricorrenti all'unico evidente fine di impedire il transito dei veicoli a motore, tra cui il mezzo del giardiniere, e la sua collocazione in altra parte del cortile condominiale ove non crei ostacolo al libero esercizio dei diritti che i ricorrenti ritengono comunque loro spettanti;

**in principalità:**

- c) accertare e dichiarare che l'art. 36, punto 12 del Regolamento, che si assume dal Condominio in vigore dal 17.5.1960, non contiene alcun divieto di transito di veicoli a motore attraverso l'androne e il cortile comuni;
- d) accertare e dichiarare che la trasformazione del giardino dei ricorrenti in area adibita a n. 4 posti auto, di cui uno per invalidi, ai sensi della legge n. 122/1989 (c.d. legge Tognoli) e successive modifiche, non necessita di preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale ex art. 9, comma 3, legge citata;
- e) accertare e dichiarare il diritto dei ricorrenti di sostituire, a proprie esclusive spese, con sacrificio di una modesta porzione di aiuola condominiale, il cancello pedonale esistente al confine tra l'area di proprietà condominiale e quella di loro proprietà esclusiva - insistente all'interno del medesimo cortile condominiale - con un più ampio cancello al fine di trarne l'utilità aggiuntiva del passaggio dei veicoli in entrata e in uscita dai posti auto, nonché il passaggio dell'automezzo del giardiniere per la manutenzione dei due alberi ivi esistenti; il tutto senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, non risultando né alterata la destinazione del cortile condominiale né impedito agli altri condomini di continuare ad utilizzare il detto cortile come in precedenza;
- f) accertare e dichiarare che il transito dell'autovettura dei ricorrenti e/o degli eventuali condomini affittuari dei residui n. 3 posti auto, attraverso l'androne di ingresso (provvisto di passo carrabile) ed il cortile condominiale, al fine di poter



parcheggiare il veicolo all'interno della proprietà dei ricorrenti per cui è causa, non darebbe in nessun caso luogo a costituzione di servitù di passaggio a carico del fondo condominiale, atteso che la proprietà dei ricorrenti insiste all'interno del cortile condominiale e che detto cortile unitamente all'androne di ingresso sono già utilizzati come passo pedonale, ciclabile e, occorrendo, carrabile,

e, per l'effetto di tutto quanto precede,

- g) previo accertamento altresì del diritto dei ricorrenti di transitare con veicoli a motore attraverso l'androne ed il cortile comuni per l'utilità aggiuntiva del proprio giardino, destinato a n. 4 posti auto, ai sensi della legge n. 122/1989,
- h) condannare il Condominio a tollerare tale modalità di godimento delle parti comuni.

Con il favore delle spese, competenze ed onorari di causa.

**IN VIA ISTRUTTORIA:**

- a) ordinare all'Amministratore del Condominio di [REDACTED], di produrre in giudizio la delibera di approvazione del Regolamento condominiale, asseritamente in vigore dal 17 maggio 1960;
- b) disporre la ispezione dei luoghi;
- c) ammettersi interrogatorio formale dell'Amministratore del Condominio [REDACTED] [REDACTED], nonché prova testimoniale con i testi in calce indicati, sui seguenti capitoli:
  - 1) vero che il [REDACTED] è, da almeno 50 anni, provvisto di passo carrabile (cfr. doc. 22 in fasc. dei ricorrenti) e paga annualmente la relativa tassa comunale;
  - 2) vero che le chiavi per l'apertura del portone di ingresso del Condominio di [REDACTED] e del cancello intermedio dell'androne sono detenute soltanto dall'amministratore dell'edificio, geom. [REDACTED] e dal custode dello stabile;

- 3) vero che la portineria del Condominio [redacted] è disabitata durante le ore notturne e che, in caso di emergenza (ad esempio Vigili del Fuoco, ambulanza, ecc.), i ricorrenti non dispongono delle chiavi per consentire l'accesso dei mezzi di pronto intervento;
- 4) vero che la manutenzione del verde condominiale è stata affidata dall'amministratore del Condominio, geom. [redacted], a far tempo dalla sua prima nomina risalente a circa 10 anni fa, e sino al 2007, alla [redacted], [redacted], con sede legale in [redacted] e sede amministrativa in [redacted];
- 5) vero che la [redacted] effettuava annualmente 3/4 interventi di manutenzione del verde condominiale, accedendo con il proprio furgone all'interno del cortile condominiale ed ivi sostando per tutto il tempo dell'intervento;
- 6) vero che, per la manutenzione, la cura e la periodica potatura degli alberi di alto fusto esistenti nel proprio giardino privato, i ricorrenti - durante l'amministrazione del geom. [redacted] - si sono avvalsi della stessa [redacted], con transito e sosta dell'automezzo nel giardino condominiale;
- 7) vero che, durante l'esecuzione dei lavori per la realizzazione dei posti auto nel giardino dei ricorrenti, attraverso l'androne ed il cortile condominiale è transitato il cingolato provvisto di ruspa;
- 8) vero che l'originario cancello per l'accesso al giardino di proprietà dei ricorrenti era da diversi anni gravemente ammalorato;
- 9) vero che le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello di cui a capitolo n. 8 che precede e della recinzione a confine tra la proprietà condominiale e la proprietà privata dei ricorrenti fa carico al 50% al [redacted];



- 10) *vero che - fino al luglio 2005 (epoca in cui è sorto il primo contenzioso giudiziario tra le parti - Trib. Milano, Sez. 13<sup>^</sup>, G.I. dott.ssa Macchi, R.G. 52958/2005) - nel cortile condominiale hanno spesso sostato veicoli di condomini per esigenze di carico-scarico e talvolta anche per ricovero notturno dell'auto;*
- 11) *vero che - fino al luglio 2005 (epoca in cui è sorto il primo contenzioso giudiziario tra le parti - Trib. Milano, Sez. 13<sup>^</sup>, G.I. dott.ssa Macchi, R.G. 52958/2005) - nel cortile condominiale hanno spesso sostato automezzi di fornitori per esecuzioni di lavori sia condominiali (es. tinteggiatura parti comuni), sia di singoli condomini;*
- 12) *vero che - fino al luglio 2005 (epoca in cui è sorto il primo contenzioso giudiziario tra le parti - Trib. Milano, Sez. 13<sup>^</sup>, G.I. dott.ssa Macchi, R.G. 52958/2005) - nel cortile condominiale o, in caso di pioggia, nell'androne, sono stati per più giorni esposti barattoli di vernice, pennelli, teli di plastica, ecc., mentre l'imbianchino tinteggiava, nei medesimi luoghi comuni, le persiane di un condomino;*
- 13) *vero che le fioriere raffigurate nelle foto contrassegnate con i doc. 28-30 in fasc. dei ricorrenti e con i docc. 4-6 in fasc. del convenuto, che si rammostrano, sono state posizionate successivamente all'introduzione del giudizio R.G. 52958/2005, Trib. Milano, Sez. 13<sup>^</sup>, G.I. dott.ssa Macchi;*
- 14) *vero che, prima dell'inizio dei lavori del giardino dei ricorrenti, e con riferimento alle due scale condominiali, i bidoni per la raccolta differenziata dei rifiuti di plastica erano collocati ai rispettivi piani cantina dell'edificio e che, successivamente all'inizio dei detti lavori nel giardino dei ricorrenti, tutti i bidoni (per entrambe le scale) sono stati posizionati nel cortile condominiale, di fronte alle finestre dei ricorrenti;*

- 15) *vero che l'installazione nel cortile condominiale di una rastrelliera per il parcheggio delle biciclette è stata posizionata sotto le finestre dell'appartamento dei ricorrenti;*
- 16) *vero che la rastrelliera per le biciclette e i bidoni della raccolta differenziata della plastica, del vetro e della carta possono essere collocati all'interno del cortile condominiale in modo da non arrecare disagio ad alcun condomino;*
- 17) *vero che, in deroga a quanto previsto dall'art. 37 del Regolamento di Condominio asseritamente in vigore dal 17.5.1960 (cfr. doc. 13), in data 13.06.1972 l'assemblea condominiale ha deliberato il divieto per i bambini di giocare nel cortile (cfr. doc. 26);*
- 18) *vero che, in deroga a quanto previsto dall'art. 38 del Regolamento di Condominio asseritamente in vigore dal 17/05/1960 (cfr. doc. 13) nel giardino privato di proprietà del condomino signor ██████ - confinante su un lato con il cortile condominiale e sull'altro lato con il giardino dei ricorrenti - è stato, da ben oltre 15 anni, stabilmente infisso al suolo, senza alcuna contestazione da parte del Condominio, un gazebo di ampie dimensioni, pavimentato e arredato di tutto punto (come da doc. 27 e 23 in fasc. dei ricorrenti, che si rammostrano), dove il condomino proprietario si intrattiene sino a tarda sera in riunioni conviviali con parenti e amici;*
- 19) *vero che, in deroga all'art. 40 del Regolamento di Condominio asseritamente in vigore dal 17/05/1960 (cfr. doc. 13), il Condominio signor. ██████ ██████, all'incirca nel 1998, ha trasformato il proprio solaio in abitazione, con interventi anche sulle parti comuni (es. rimozione di una trave portante del tetto e suo innalzamento);*
- 20) *vero che, in deroga all'art. 40 del Regolamento di Condominio asseritamente in vigore dal 17/05/1960 (cfr. doc. 13), la Condolina sig.ra ██████*



██████████ all'incirca nel 1995, ha trasformato il proprio solaio in abitazione;

21) dica il teste se è a sua conoscenza che in data 17/05/1960 è stato adottato un nuovo Regolamento di Condominio in sostituzione di quello allegato sub "C" al primo atto di compravendita della società anonima cooperativa ██████████, che si rammostra (all. a doc. 3 in fasc. dei ricorrenti).

Si indicano a testi:

- signor ██████████, via ██████████ (ex custode dello stabile di ██████████), su tutti i capitoli, ad eccezione del cap. 9;
  - signora ██████████, ██████████, (attuale custode dello stabile di ██████████), su tutti i capitoli, ad eccezione del cap. 9;
  - ██████████, ██████████, con sede ██████████ (██████████), ██████████, sui capitoli 4, 5 e 6;
  - ██████████, ██████████, su tutti i capitoli;
  - ██████████, ██████████, su tutti i capitoli;
  - ██████████, ██████████, su tutti i capitoli;
- ai fini dell'interpello, il ██████████ (amministratore del Condominio di ██████████), su tutti i capitoli.





TRIBUNALE DI MILANO

SEZ. XIII CIVILE – R.G. 36850/08 – DOTT. MANUNTA

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER IL  
RESISTENTE

Nella causa promossa da:

██████████, ██████████ E ██████████ con  
l'Avv. ██████████ - ricorrenti -

CONTRO

██████████ ██████████ con gli Avv.  
██████████ e ██████████

\*\*\*\*\*

Il convenuto precisa nel seguente modo le proprie

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito *contrariis reiectis*, così giudicare:

Nel merito: respingere, in quanto totalmente infondate in fatto ed in diritto, tutte le avverse domande, ivi comprese quelle formulate, peraltro irritualmente, in via cautelare.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

In via istruttoria: si da atto di aver prodotto i documenti da n. 1 a n. 12 indicati in comparsa di costituzione e risposta e si chiede l'ammissione, per interrogatorio formale dei ricorrenti e per testimoni, dei cinque capitoli di prova dedotti nel predetto atto.



### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con ricorso regolarmente notificato ( [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio il Condominio [REDACTED], chiedendo che, accertata la natura contrattuale dell'art.36 del Regolamento condominiale, fosse dichiarata la nullità e/o l'annullabilità della delibera assembleare del 22.4.08, che aveva modificato, a maggioranza, la destinazione d'uso dell'androne e del cortile comuni; chiedevano, inoltre, che fosse ordinato al Condominio di cessare tutti i comportamenti limitativi dei diritti degli attori sulle proprietà comuni e che fosse consegnata a ciascun condomino la chiave per l'apertura integrale del portone dell'androne e del cancello intermedio per l'accesso al cortile. Il tutto finalizzato a rendere possibile ai ricorrenti l'accesso con autoveicoli ai posti-auto creati all'interno della loro proprietà e che potevano essere messi in comunicazione con la pubblica via solo attraverso il portone, l'androne e il cancello di cui sopra.

Il Condominio si costituiva contestando tutte le avverse pretese ed eccependo che nella fattispecie poteva ritenersi esistente, a favore dei ricorrenti, soltanto una servitù di passaggio pedonale, mentre per la costituzione di una servitù di passo carraio sarebbe stato necessario il consenso unanime di tutti i condomini (consenso decisamente insussistente); contestava che l'uso attuale e, a maggior ragione, quello carraio preteso, potessero ricondursi nell'alveo dell'utilizzazione comune di cui all'art.1102 c.c.. Rigettata dal G.I. l'istanza di sospensione della delibera impugnata, dopo il deposito di memorie istruttorie ai sensi dell'art.183, 6° comma, c.p.c., la causa, ritenuta dal G.I. stesso suscettibile di definizione in punto di diritto, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e, quindi, tattenuta in decisione.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In termini di diritto la controversia si incentra sulla qualificazione da attribuire al diverso e più esteso utilizzo di parti comuni rivendicato dai ricorrenti.

In particolare, oggetto del decidere è se il transito con veicoli a motore attraverso l'androne e il cortile comuni, per accedere alla proprietà individuale (ove sono state realizzati posti auto individuali) costituisca, da parte dei ricorrenti stessi, esercizio di un più intenso utilizzo della cosa comune, rientrante nella previsione di cui all'art.1102 c.c., ovvero se l'utilizzo stesso sia riconducibile al contenuto di una vera e propria servitù gravante sulla cosa comune.

Nella prima ipotesi il diritto rivendicato non richiederebbe alcuna autorizzazione o riconoscimento condominiale, salvo espresso divieto regolamentare. Nella seconda ipotesi, invece, in assenza di prova del titolo costitutivo del diritto reale (servitù), il preteso diritto andrebbe escluso in radice.

E', innanzitutto, pacifico che il portone verso strada (ancorché dotato delle caratteristiche del passo carraio), nonché l'androne e il cortile comuni siano sempre stati utilizzati solo per il passaggio pedonale. L'utilizzo che, ora, gli attori pretendono (passaggio con automezzi) appare, già a prima vista, non un semplice "uso più intenso" della cosa comune (rientrante nella previsione di cui all'art.1102 c.c.), ma un vero e proprio mutamento di destinazione di parti comuni: ha, infatti, il fine di creare un'utilità puramente individuale e che presenta i caratteri tipici della servitù prediale (servitù di passaggio esercitabile con automezzi).

Per principio giurisprudenziale consolidato "*costituiscono servitù distinte ed autonome il passaggio con carri ed il passaggio pedonale*" (Cass. sentenza n. 1457 del 17/05/1971); principio da cui si desume con certezza che le utilità relative non sono ricomprese una nell'altra e non possono, quindi, essere ricondotte soltanto ad un diverso grado di "intensità" nell'uso dei beni comuni.

In sostanza, gli attori chiedono a proprio vantaggio il mutamento di destinazione d'uso delle parti condominiali in oggetto; mutamento che è vietato proprio dall'art.1102 c.c..

Gli attori stessi sostengono che il portone e l'androne possiedono già le caratteristiche per il transito carraio. L'argomento non può essere condiviso: non ha rilievo, infatti, l'idoneità potenziale dei beni a fornire determinate utilità, ma la destinazione che in concreto è stata data ai beni dal Condominio. E nella specie, come premesso, è del tutto pacifico l'uso per il solo passaggio pedonale.

Esattamente in termini la S. C. ha affermato che:

*"ove ciascun condomino utilizzi le cose, gli impianti ed i servizi comuni nel rispetto della loro destinazione, egli ne gode in virtù e per effetto del proprio diritto di condominio, ma, se delle cose stesse gode secondo una destinazione diversa, è nella facoltà degli altri partecipanti alla comunione impedire tale forma abusiva di godimento, ovvero consentirla espressamente, con la ulteriore conseguenza che, riconosciuto al condomino, con carattere definitivo, il diritto di godere delle cose degli impianti e dei servizi comuni in modo diverso da quello consentito dalla loro specifica destinazione, e qualora tale godimento si risolva in un peso imposto su di esse a vantaggio di un piano o di una porzione di piano di proprietà esclusiva, tale diritto deve qualificarsi come vera e propria servitù prediale costituita su di una cosa comune a vantaggio di un piano o di una porzione di piano dell'edificio"*(Cass. sentenza n.3749 del 15/04/1999).

Ad ulteriore conferma dell'alterazione d'uso va, poi, osservato che i ricorrenti, al fine di garantirsi il passaggio carraio, chiedono in conclusioni (p.2, punto e) che venga loro riconosciuto il diritto di "sacrificare" una porzione di aiuola condominiale. "Sacrificio" che, per quanto modesto, sottrae agli

altri condomini l'utilità dell'aiuola e che, comunque, muta radicalmente la destinazione a giardino di una porzione condominiale.

L'insussistenza, in capo ai ricorrenti, di una servitù di passo carraio è pacifica, onde i diritti reclamati dai ricorrenti stessi appaiono insussistenti.

La delibera impugnata risulta, dunque, del tutto legittima e la domanda di dichiarazione di nullità o di pronuncia di annullamento, con le conseguenti domande accessorie, deve essere rigettata.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

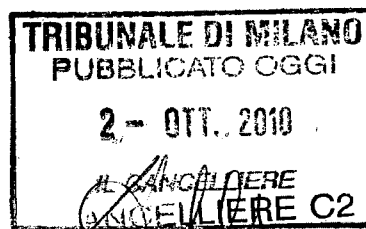
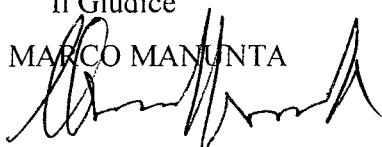
PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Rigetta le domande proposte dai ricorrenti.
2. Condanna gli stessi ricorrenti a rimborsare al Condominio le spese di lite, che si liquidano in € 255,00 per esborsi, € 1.706,00 per diritti ed € 4.500,00 per onorari, oltre IVA, CPA e rimborso spese generali 12,5% ex art.14 T.F..

Milano 1 ottobre 2010.

Il Giudice  
Dott. MARCO MANUNTA



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE X USO UFFICIO

Milano, il - 4 OTT. 2010



IL CANCELLIERE

