



SENT. N° 1268/11  
REP. N° 1029/11

**Repubblica Italiana**  
**In nome del Popolo Italiano**  
**Il Tribunale di Milano**  
**Sezione XIII civile**

nella persona del giudice unico Dott. CARMELA GALLINA  
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

nella causa civile iscritta al R.G. n. 13068 /2008 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in VIA ██████████  
██████████ MILANO presso l'Avvocato ██████████, che la/lo rappresenta e difende

**Appellante**

Contro

COND.VIA ██████████ (C.F. ) elettivamente domiciliato in ██████████  
██████████ MILANO presso l'Avvocato ██████████

**Appellato**

Conclusioni : come da fogli allegati

### Motivi in fatto e diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 15.2.08 [REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza resa dal Giudice di Pace di Milano nr. 21185 la quale, in accoglimento della richiesta svolta dal Condominio [REDACTED], lo ha condannato a rimuovere l'insegna posta dallo stesso su di un muro condominiale.

La censura attiene al fatto che - contrariamente a quanto sostenuto in prime cure - l'insegna non è idonea come ritenuto ad impedire in astratto l'apposizione di analoghe insegne o targhe da parte degli altri condomini sulla parte residua avendo dimensioni tali da non occupare interamente il muro condominiale sì da non risultare violata la previsione di cui all'art. 1102 c.c. Sostiene, inoltre, che il Condominio non ha fornito prova del pregiudizio per il potenziale uso futuro della cosa comune ovvero dell'allegata impossibilità di un analogo uso.

Il Condominio appellato costituitosi in giudizio ha chiesto il rigetto dell'impugnazione.

L'appello è privo di fondamento.

Le motivazioni poste a fondamento della decisione da parte del giudice di prime cure sono integralmente condivisibili per i motivi che si vanno ad esporre.

Premesso che il Condominio appellato ha fatto riferimento al regolamento condominiale assumendo la violazione del divieto ivi contenuto alla clausola 5) non può prescindere dall'accertamento della natura di detto regolamento posto che come evidenziato dalla Suprema corte in fattispecie analoga alla presente "...con il regolamento contrattuale i condomini sono liberi di fissare quei limiti che credono sia al diritto esclusivo del condomino acquirente sia all'uso delle parti comuni dell'edificio ... possono con il suddetto regolamento vietare l'apposizione di insegne targhe e simili sui muri perimetrali comuni dell'edificio..." (cfr. Cass. nr. 9311/93). Deve rilevarsi che nessun riscontro è stato acquisito nel presente grado idoneo ad acclarare l'allegata natura contrattuale del regolamento; la deposizione resa dal teste non ha fornito elementi significativi avendo lo stesso precisato di essere andato ad abitare nello stabile a partire dal 2002. Nulla, pertanto, ha potuto riferire né riguardo alla pregressa formazione del regolamento né quale testo fosse in vigore al momento della sottoscrizione del contratto di locazione da parte dell'appellante.



Pertanto, la decisione di primo grado relativa a tale profilo deve essere pienamente confermata.

Analoga conclusione si pone riguardo all'accertata violazione del principio di cui all'art. 1102 c.c.

Premesso che - come sostenuto dall'appellante - la lesione del diritto al pari uso della cosa comune deve essere valutata potenzialmente, ossia, in base ad un apprezzabile e prevedibile proposito di sfruttamento da parte degli altri condomini, la decisione impugnata ha correttamente evidenziato che l'insegna per la sua dimensione - rapportata a quella del muro - come desumibile dalle foto allegate risulta preclusiva di ogni eventuale pari uso attuale o futuro da parte degli altri condomini. A ciò si aggiunga la tempistica verosimilmente ampia dell'utilizzo di tale insegna nonché la peculiarità della sua collocazione, ossia, il posizionamento sulla parte centrale della parete perimetrale al fine di ottenere la massima visibilità: elementi che valgono in sé considerati a rendere difficilmente ipotizzabile una fruizione paritetica del bene comune da parte degli altri condomini.

Consegue il rigetto dell'appello e l'integrale conferma della decisione resa dal Giudice di Pace essendo accertata la violazione dell'art. 1102 c.c..

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P. Q. M.

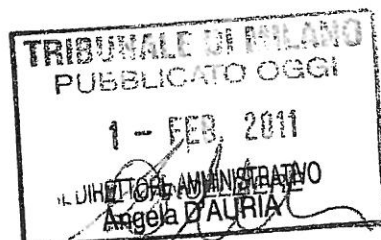
Il Tribunale di Milano sezione XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza resa dal Giudice di Pace di Milano in data 15.6 - 10.11.07;
- 2) condanna l'appellante [redacted] a rifondere al Condominio appellato le spese di giudizio liquidate in € [redacted] complessivi di cui € [redacted] per onorari, € [redacted] per diritti oltre al rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari nonché accessori di legge.

Così deciso in Milano, il 31 gennaio 2010.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME AL GIUDIZIALE  
MILANO - 2 FEB. 2011

IL CANCELLIERE



Il giudice

dott. Carmela Gallina