



SENT. N° 1629/11  
REP. N° 1307/11

Sentenza n.

RG n. 80593/08

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

In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 80593/2008 promossa con atto di citazione notificato il 21.11.2008

Da

Condominio di Via [redacted] di Milano (C.F. [redacted]), elettivamente domiciliato in Milano, [redacted], presso lo Studio degli Avv.ti [redacted] [redacted] che lo rappresentano e difendono in virtù del mandato a margine dell'atto di citazione

- attore -

**CONTRO**

[redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente domiciliata in Milano, [redacted] presso lo Studio dell' Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende in virtù della delega a margine della comparsa di risposta

- convenuta -

**CONCLUSIONI**

così come precisate all'udienza del 17.09.2010:



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 21.11.2008 il Condominio di Via [redacted] in Milano conveniva in giudizio la Sig.ra [redacted], per sentir dichiarare illegittima la utilizzazione delle parti comuni (demolizioni di tratto del muro perimetrale e istruzioni di un nuovo andito), realizzata dalla convenuta; dichiarare illegittima la realizzazione del nuovo varco che interferisce con la preesistente porta comune di accesso alla scala che serve decine di appartamenti; ordinare alla convenuta di ripristinare il preesistente stato dei luoghi; in via subordinata: ordinare alla convenuta di adeguare i manufatti contestati in narrativa alle esigenze di sicurezza e di corretta e ordinata utilizzazione che gli altri proprietari hanno vanamente evocato; ordinare alla convenuta di eseguire le opere ed i rimedi che saranno ritenuti congrui in esito ad opportuna CTU e che, comunque, siano tali da evitare che si determini sovrapposizioni ed interferenze tra la porta comune di accesso alle scale ed il varco in contestazione.

In data 20.03.2009 si costituiva in cancelleria parte convenuta depositando la relativa comparsa di costituzione e fascicolo documenti, con cui chiedeva il rigetto delle domande attorree e in via riconvenzionale che fosse accertata la violazione delle distanze legali della tettoia condominiale e condannare il condominio al ripristino della situazione anteriore nel rispetto delle suddette distanze.

All'udienza del 17.04.2009 le parti concordemente chiedevano termini per memoria ex art 183 VI comma Cpc. Il Giudice concedeva i termini per memoria ex art. 183 VI comma Cpc e rinviava la causa al 29.09.2010.

All'udienza fissata le parti insistevano sulle proprie istanze ed opposizioni.

Il Giudice ritenuta la causa matura, rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 17.09.2010 le parti precisavano le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione e assegnava i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S' followed by a flourish.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il condominio attore ha promosso il presente giudizio al fine di sentire dichiarare la illegittimità della utilizzazione delle parti comuni da parte della convenuta per intervenuta demolizione di tratto di muro comune ed istituzione di un nuovo andito con la conseguenza che chiede il ripristino dei luoghi.

La convenuta si difende deducendo che nessuna violazione nemmeno della norma regolamentare può esserle attribuita posto che nessun pregiudizio può ravvisarsi nella costruzione della apertura de quo.

La disposizione che deve costituire punto di riferimento per la soluzione della presente controversia è quella di cui all'art.1102 c.c.; tale disposizione prevede che << *ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa*>> .

Ciò premesso, occorre osservare che tale disposizione, di contenuto parzialmente permissivo, può intercettare una deroga in senso limitativo per effetto di convenzioni stipulate fra i condomini.

La norma dell'art. 1102 c.c., concernente la facoltà del condomino di apportare modifiche a sue spese per il migliore godimento della cosa comune, è derogabile per regolamento condominiale avente efficacia contrattuale in quanto sottoscritto da tutti i condomini, ma tale deroga deve risultare in modo espresso (Cass., 5 ottobre 1992, n. 10895; Cass., 16 ottobre 1999, n. 11692).

Se è vero però che l'art. 1102 c.c. attribuisce a ciascun partecipante alla comunione il diritto di usare la cosa comune in modo più intenso, purché la fruizione non alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non può non discendere da ciò l'esclusione per il singolo condomino di realizzare un proprio maggior godimento della cosa comune (apportando a proprie spese le modifiche necessarie a tale scopo) nel caso in cui tale modificazione impedisca il pari uso agli altri partecipanti la comunione.

La modifica della parte comune non può e non deve avvenire qualora alteri la destinazione della cosa comune o impedisca agli altri partecipanti alla comunione di farne l'uso cui è destinata in favore di tutti i condomini.

Tale chiaro concetto generale, inserito nelle norme relative alla comunione, trova ulteriori

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



precisazioni e limiti nelle specifiche norme relative al condominio di edifici, in particolare negli artt. 1106 e 1108 c.c.: il primo è di semplice individuazione poichè rimanda al regolamento condominiale ed alla sua efficacia vincolante per ogni forma di godimento della cosa comune, sempre che contenga precise indicazioni; l'art.1108, invece, rubricandosi come "innovazioni" e ribadendo il concetto generale espresso per la comunione dall'art.1102 cc.c, pone qualche più consistente problema interpretativo e di interazione fra le due norme.

Secondo la comparazione di tutte tali norme sia l'assemblea che il singolo possono apportare modificazioni ad meliorandum, purchè non consegua riduzione del diritto di godimento in capo a nessun altro dei partecipanti alla comunione.

Fatte queste precisazioni, nel caso in esame è necessario verificare se l'apertura della porta così come prospettata dall'attrice comporti il doveroso rispetto delle caratteristiche estetico-architettoniche dello stabile nonchè dei relativi spazi fruibili da tutti i condomini o vi sia violazione regolamentare.

Orbene, è documentalmente provato che vi è una norma regolamentare che vieta ai condomini le innovazioni che possono arrecare pregiudizio alla sicurezza del fabbricato che alterino l'aspetto architettonico ovvero che importino un mutamento di destinazione da rendere inservibili le parti comuni (art. 10 regolamento condominiale).

Parte attrice però non ha provato che la installazione del varco nel muro perimetrale (non della porta a chiusura del varco, di cui si dirà in seguito) arrechi pregiudizio alla sicurezza del fabbricato né può ritenersi dalla documentazione fotografica in atti che la detta apertura abbia importato un mutamento di destinazione tale da rendere inservibile la parte comune, poiché il pianerottolo, nelle sue dimensioni, non è stato modificato e continua a fungere da pianerottolo di passaggio per le persone che accedono al condominio attore.

Va detto anche che in atti vi è la prova che l'assemblea era a conoscenza della realizzazione dell'apertura de quo e che aveva approvato la sua esecuzione con delibera del 7.6.2008.

Non si ritiene quindi che vi sia violazione del regolamento condominiale, né delle norme codicistiche in merito alla realizzazione del varco de quo.

La documentazione in atti quindi evidenzia come l'apertura della detta porta in effetti non possa alterare la destinazione della cosa comune e non ne impedisca agli altri partecipanti alla

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



comunione di farne l'uso cui è destinata, posto che la parte che è stata interessata dai lavori non svolge altra funzione che quella intrinseca di delimitazione del fabbricato ed in particolare dei locali della convenuta né risulta provato che sia suscettibile di altra possibile destinazione.

Infatti il varco in questione insiste sul pianerottolo di accesso allo stabile senza pregiudicare l'uso della cosa comune variandone la destinazione.

L'apertura del varco in sé non costituisce certamente alcuna violazione dei diritti dei condomini, potendosi quindi confermare l'esistenza del diritto della convenuta a mantenere l'uso più intenso del muro perimetrale con la realizzazione del varco in questione.

La domanda principale di parte attrice va quindi rigettata.

Va detto anche che risulta documentalmente provato che la porta a vetri realizzata dalla convenuta, quando tenuta aperta, ostacola chiaramente il passaggio delle persone creando anche problemi di sicurezza.

Da un attento esame della documentazione in atti emerge che i progetti inviati all'amministratore da parte dell'architetto incaricato da parte convenuta alla realizzazione dell'apertura prevedevano un sistema di chiusura (la porta) a due ante e non ad una anta e con apertura verso l'interno dell'appartamento della convenuta (doc 2 a): tali progetti avevano determinato l'assemblea all'approvazione del manufatto.

Ne consegue che, in accoglimento della domanda svolta da parte attrice in via subordinata, parte convenuta va condannata ad adeguare i manufatti contestati alle esigenze di sicurezza e di corretta utilizzazione della parte comune, sostituendo la porta posta nel varco eseguito sul muro perimetrale comune con una porta a due ante ed apertura verso l'interno dell'appartamento della convenuta.

Quanto alla domanda riconvenzionale, parte convenuta chiede la rimozione della tettoia posta in violazione delle distanze legali con condanna del Condominio al ripristino della situazione anteriore.

Dalla documentazione in atti emerge che la tettoia posizionata prima di quella oggi in contestazione aveva un andamento lineare: parte convenuta lamenta che quella ora installata in sostituzione di quella preesistente, avendo una forma a botte viola le distanze legali e non permette l'accesso della luce.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



Le doglianze di parte convenuta non sono state provate: non si tratta di innovazione ma di sostituzione di tettoia preesistente che non apporta modifiche al volume della collocazione del fabbricato e quindi rendono l'opera realizzata nel suo complesso simile a quella preesistente.

Mancando la prova della violazione delle distanze legali nonché della violazione del diritto di veduta, la domanda risulta infondata e va respinta.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano a favore dell'attore ed a carico della convenuta come da dispositivo, tenuto conto del parziale rigetto delle domande attoree.

La sentenza è esecutiva per legge.

#### P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- Accertata la legittimità dell'utilizzazione delle parti comuni da parte della convenuta
- Rigetta la domanda di ripristino quo ante;
- Condanna la Sig.ra [REDACTED] alla sostituzione, a sua cura e spese, della porta posta nel varco di accesso al suo appartamento con una porta a due ante e ad apertura verso l'interno del suo appartamento .
- Rigetta ogni altra domanda
- Condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attore liquidate in €.[REDACTED] per spese , €.[REDACTED] per diritti ed €.[REDACTED] per onorario, oltre accessori di legge ;
- sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano 4 febbraio 2011

Il Giudice

