



SENT. N° 7631/12
REP. N° 6263/12

Sentenza n.

RG n.35940/10

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 35940/2010 promossa con ricorso ex art. 1137 c.c.

Da

██████████ (C.F. ██████████), ██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Milano, ██████████ presso lo Studio dell' Avv.to ██████████ che li rappresenta e difende in virtù della delega a margine del ricorso

- Ricorrente -

contro

Condominio ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Milano, Via ██████████ presso lo Studio dell'Avv.to ██████████ che lo rappresenta e difende in virtù del mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- Resistente -

CONCLUSIONI

così come precisate all'udienza del 30.01.2012:



Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 1137, 2 comma c.c. i Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e l'Immobiliare [REDACTED] convenivano in giudizio il Condominio [REDACTED] per sentire in via preliminare: sospendere l'esecuzione della delibera impugnata ex art. 1137, 2 comma c.c. per tutti i motivi di cui in narrativa; nel merito: accertare e dichiarare l'invalidità della delibera impugnata, dichiarandosi la nullità e/o disponendosi l'annullamento per mancanza delle maggioranze previste; accertare e dichiarare l'invalidità della delibera impugnata, e della relativa convocazione, dichiarandosi la nullità e/o disponendosi l'annullamento per indeterminatezza della stessa. In data 07.09.2010 parte ricorrente depositava istanza per fissare un'udienza sulla sospensione della delibera impugnata. All'udienza del 27.09.2010 si costituiva il resistente Condominio depositando la comparsa di costituzione e risposta con cui contestava le avversarie conclusioni e chiedeva il rigetto della impugnazione.

Il Giudice, a scioglimento della riserva resa nel corso della udienza del 27.9.2010, rigettava l'istanza di sospensione della delibera e rinviava la causa al 17.12.2012.

In data 26.11.2010 si costituiva in cancelleria il resistente Condominio depositando la comparsa di costituzione e risposta con cui contestava le avversarie conclusioni e chiedeva il rigetto dell'impugnazione, perché infondata in fatto e in diritto.

All'udienza del 17.12.2012 il Giudice concedeva termini per memorie ex art. 183 VI comma cpc, rinviando la causa al 29.03.2011.

All'udienza fissata parte ricorrente chiedeva l'ammissione dei propri mezzi di prova formulati in memoria ex art. 183 VI comma, parte resistente contestava le avversarie deduzioni ed eccepiva che parte attrice nelle memorie ex art. 183 VI comma n.2 e 3 aveva formulato nuove domande a cui parte ricorrente si opponeva.

Il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisione delle conclusioni all'udienza del 30.01.2012.

Alla fissata udienza le parti precisavano le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

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



MOTIVI DELLA DECISIONE

Devono preliminarmente dichiararsi inammissibili perché nuove le domande svolte da parte ricorrente in sede di memoria ex art. 183 VI comma n.1. cpc ed in sede di precisazione delle conclusioni perché introducono petita diverse da quelle formulate in sede di ricorso introduttivo. Questo Tribunale pertanto terrà conto solo delle domande svolte da parte ricorrente in sede di ricorso introduttivo.

Nel merito, quanto alla prima domanda parte ricorrente chiede che venga dichiarata la nullità e/o annullabilità o comunque la invalidità della delibera assembleare per mancanza delle maggioranze previste: in particolare parte ricorrente lamenta che le delibere relative alla impugnata assemblea del 31.3.2010 – che ha approvato tra gli altri lavori di rifacimento della facciata, dei balconi e dei terrazzi- sono state rese senza le prescritte maggioranze previste per deliberare sulle innovazioni.

Il condominio convenuto si difende deducendo che trattandosi di opere di manutenzione straordinaria e non di innovazione le maggioranze richieste sono quelle di cui all'art. 1136 II comma c.c.

La facciata di prospetto di un edificio rientra nella categoria dei muri maestri, ed, al pari di questi, costituisce una delle strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitariamente considerato, sicché, nell'ipotesi di condominialità del fabbricato- come nel caso che ci occupa- ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., ricade necessariamente fra le parti oggetto di comunione fra i proprietari delle diverse porzioni dello stesso e resta destinata indifferenziatamente al servizio di tutte tali porzioni, con la conseguenza che le spese della sua manutenzione devono essere sostenute dai relativi titolari in misura proporzionale al valore delle rispettive proprietà.

Nel caso di specie ciò che rileva ai fini dei quorum deliberativi è la qualificazione delle opere deliberate nel corso della delibera impugnata: se innovazione- come vorrebbe parte ricorrente- o se manutenzione straordinaria- come inteso dall'assemblea dei condomini.

Come noto in tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico - giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves.



materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

In applicazione del suesposto principio, le opere deliberate relative alla facciata ed ai balconi e di cui alla delibera impugnata, secondo questo Tribunale- tenuto conto della documentazione versata in atti-, devono ritenersi opere di manutenzione straordinaria posto che mirano a migliorare il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione.

Non possono ritenersi quindi innovazioni le sostituzioni o la pulizia delle tessere presenti sulla facciata, né possono ritenersi innovazioni i lavori sui balconi poichè disposti in modo tale da conferire all'immobile una particolare e armonica fisionomia - anche se non hanno un particolare pregio artistico- e quindi devono essere considerati parte integrante della facciata, che grazie ad essi acquista un particolare decoro architettonico..

Ed infatti *"L'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni; ne consegue che nel caso in cui i balconi, che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, per i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei detti balconi, essendo il decoro estetico dell'edificio condominiale un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea"* (CASS 7603\1994).

Quanto alla lamentata notevole entità dal punto di vista economico delle manutenzioni straordinarie deliberate che, secondo i ricorrenti, comporterebbe la qualifica delle opere come innovazioni e non manutenzione straordinaria, questo Tribunale ritiene- conformemente a quanto sostenuto dalla suprema Corte con la sentenza 26733\08 e tenuto conto dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario e del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines.



proporzionalmente ricadente sui singoli condomini nonché della qualità delle opere effettivamente deliberate, così come sopra indicato - che le opere debbano essere qualificate come manutenzione straordinaria e come tale soggetta alle maggioranze di cui all'art. 1136 comma IV c.c..

Ciò posto nel caso in esame emerge che la delibera è stata resa con le maggioranze prescritte dalla legge, ovvero su 24 condomini presenti 23 favorevoli e una maggioranza di 523,10 millesimi, con la conseguenza che il primo motivo di impugnazione non è fondato e non merita accoglimento.

Quanto al secondo motivo di impugnazione i ricorrenti lamentano l'indeterminatezza dei lavori deliberati ovvero non è chiarito quali spese siano a carico dei singoli condomini per le parti di proprietà esclusiva e quali ai condomini per le parti comuni.

La lagnanza è infondata e non merita accoglimento.

La stessa parte ricorrente nella prima motivazione di impugnazione indica chiaramente quali siano i lavori approvati con la delibera impugnata tanto che ha motivato dettagliatamente il motivo di invalidità della delibera specificando anche una tripartizione dei lavori da eseguirsi. A ciò si aggiunga che sono gli stessi ricorrenti che allegano in atti la copia del dettagliato preventivo delle opere da eseguirsi con il che smentendo la indeterminatezza dei lavori deliberati.

Da ultimo nell'atto introduttivo i ricorrenti lamentano la mancata ripartizione delle spese per i lavori da eseguirsi: anche tale motivo di impugnazione non è fondato e va rigettato posto che dalla semplice lettura della delibera impugnata a pag 3 (doc A parte ricorrente) emerge la ripartizione deliberata dall'assemblea ovvero secondo quanto previsto all'art 5 del regolamento e dall'art. 1126 c.c. per quanto attiene agli interventi sui terrazzi in uso esclusivo, dovendosi quindi far riferimento per le spese comuni ai millesimi di proprietà come da tabelle millesimali e per i terrazzi alla norma di cui all'art. 1126 c.c..

Per quanto sopra le domande di parte ricorrente vanno rigettate.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

Sentenza esecutiva ex lege.

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



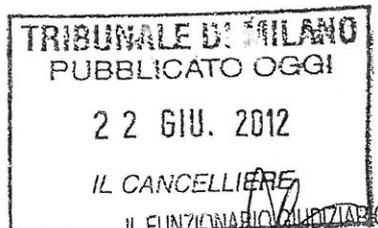
P. Q. M:

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

- rigetta ogni domanda di parte ricorrente.
- Condanna i ricorrenti alla rifusione delle spese processuali in favore del condominio resistente che liquida in complessivi Euro [REDACTED] (di cui Euro [REDACTED] per diritti ed Euro [REDACTED] per onorari) oltre rimborso forfettario come da tariffa professionale ed oltre IVA e CPA di legge.
- Sentenza esecutiva

Milano 20 giugno 2012

Il Giudice



IL FUNZIONARIO AUSILIARIO
Caterina DALLARA

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 25 GIU 2012

