

N. 61351/09 R.G.

1117/12
8964/12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

ALBERTI ROSALINDA con l'Avv. **Sevesi** e l'Avv. **Antonella Camelli** che lo rappresenta
e difende
elettivamente domiciliato in Milano via **Giovanni da Procida** presso lo studio dell'Avv. **Sevesi**;

- ATTRICE -

CONTRO

BARCELLONI FRANCESCO, **BARCELLONI DIEGA**, **VARRONE ALESSANDRO**,
ARBONI MARIA ELENA, **FURLANETTO ANA**, **VENERI ANGELO**, **OSTI PATRIZIA**,
AUGUSTA, **A CENTRO SERVIZI** s.r.l. di **ESTIA NICOLA & C.**, **CONDOMINIO**
MILANO VIA ESPINASSE 6 in persona dell'amministratore pro tempore con l'Avv. **Rosanti**
Sevesi che li rappresenta e difende
elettivamente domiciliati in **Milano via Ponchielli** presso lo studio del difensore;

- CONVENUTI -

Il procuratore dell'attrice chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore dei convenuti chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente controversia attiene al riconoscimento della qualità di condomina in capo ad [redacted]

[redacted] e all'esistenza o meno di limiti all'esercizio dei propri eventuali e conseguenti diritti.

Si osserva in proposito quanto segue.

Il regolamento condominiale distingue le proprietà comuni da quelle individuali.

Con riferimento alle prime l'art. 4 stabilisce che tutti i beni successivamente in esso elencati costituiscono proprietà comune in modo indivisibile per tutti i comproprietari in relazione alle singole quote di comproprietà.

La tabella millesimale di proprietà assegna, senza alcuna limitazione, all'unità immobiliare di proprietà [redacted] - [redacted] (ora di proprietà dell'attrice) 72,86 millesimi.

Il dato normativo ineludibile è dunque che l'art. 4 definisce i limiti entro i quali l'attore può considerarsi quale condomino, senza circoscrivere tale ambito alle sole strutture portanti e al tetto dello stabile.

La definizione delle singole proprietà individuali è ovviamente riservata dall'art. 7 a quanto previsto nei singoli atti di compravendita. Da tale documento emerge la qualità di condomino di [redacted]

[redacted]

Dai riferimenti normativi e contrattuali sopra richiamati si ricava il diritto documentalmente riconosciuto all'attore, in quanto condomino, di partecipare alla vita e alla gestione del condominio.

Il suo diritto può essere evinto anche da altre disposizioni regolamentari, in particolare:

- l'art. 8 vieta a ogni condomino (quindi anche all'attrice) di intraprendere qualsiasi opera che modifichi l'architettura delle parti comuni dell'edificio o che sia di pregiudizio agli altri condomini; risulta in proposito che sia insorta una controversia inerente la possibilità per la predetta di aprire bocche di lupo sulla parete interna del box; a prescindere da qualsiasi valutazione in ordine all'applicabilità o meno del principio di cui all'art. 1102 c.c., estranea al presente giudizio, il dato significativo è che la disposizione richiamata può astrattamente interessare anche la condomina titolare del box; a conferma dell'assunto è stata prodotta la corrispondenza intercorsa sul tema tra il procuratore dell'attrice e l'amministratore condominiale;
- l'art. 8 comma 2 e l'art. 9 prevedono i limiti alle opere che i condomini (attrice compresa) possono realizzare nelle proprie unità immobiliari, nonché gli obblighi relativi all'eventuale ripristino;
- analogamente l'art. 11 impone a ogni condomino limiti al godimento della propria unità immobiliare.

L'art. 21 comma 2 ha un oggetto circoscritto ai limiti di partecipazione di ciascun condomino alle spese condominiali, con la previsione di un contributo di ognuno di essi in ragione della propria quota di proprietà come risultante dai singoli atti di acquisto, nonché la limitazione dell'unità

attualmente di proprietà [redacted] alle spese di conservazione del tetto, dei muri maestri e delle strutture portanti. Ciò non toglie che lo stesso condomino faccia parte della collettività condominiale, come il medesimo art. 21 prima parte riconosce, e come tale abbia il diritto di partecipare alle discussioni assembleari, fermi restando i limiti di cui alla norma citata.

Si rileva inoltre che ogni singolo condomino ha diritto di partecipare alle decisioni inerenti la nomina o la revoca dell'amministratore condominiale, posto che la sua attività può in ogni caso interferire con la gestione anche delle parti comuni condominiali alle quali l'attrice è interessata.

Non vi è inoltre una norma dell'atto di acquisto o del regolamento condominiale che imponga limiti al godimento della cosa comune da parte dell'attrice (incluso l'utilizzo delle chiavi del portone di accesso allo stabile), che risulta essere condolina alla luce di entrambi gli atti richiamati. L'unica limitazione posta dal regolamento attiene alla partecipazione alle spese indicate dall'art. 21 comma 2.

Non ricorre nel caso di specie l'istituto del condominio parziale, che si configura nell'ipotesi in cui un bene risulti, per le sue caratteristiche funzionali o strutturali, destinato al servizio in modo esclusivo soltanto di una parte dell'edificio; si tratta quindi di un bene astrattamente comune, che serve però soltanto una parte della collettività condominiale. La fattispecie in questa sede in esame, invece, non riguarda un bene collettivo in uso soltanto ad alcuni condomini, ma un bene individuale (seminterrato) che giustificerebbe, secondo la prospettazione dei convenuti, la partecipazione del suo titolare a una sola parte della vita condominiale. Trattandosi quindi di fattispecie del tutto distinta, valgono i principi generali che attribuiscono a ciascun condomino, qualunque sia la sua quota di millesimi, la facoltà di godere della cosa comune, in assenza di limitazioni al diritto di proprietà, non risultanti dall'atto di acquisto.

Dagli stessi capitoli di prova dedotti dai convenuti emerge che rientra tra le facoltà dell'attrice l'uso del cortile comune. La circostanza che l'utilizzo di tale cortile avvenga normalmente grazie a un passaggio esistente dallo stabile di via [redacted] non esclude il suo diritto ad avvalersene anche dell'entrata da viale [redacted]. Risulta infine che all'interno dello stabile vi sia il contatore dell'acqua dell'attrice.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si ritiene che le domande dell'attrice debbano essere accolte.

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

P. Q. M.

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

9

- 1) Accerta e dichiara il diritto di **Alberti Rosalinda** alla partecipazione e all'esercizio dei relativi e conseguenti diritti di condomina con riferimento a ogni assemblea del Condominio in Milano **Viale Espinasse 6**, fatta eccezione per le delibere inerenti spese dalle quali è esentata in base al regolamento condominiale.
- 2) Accerta e dichiara il diritto di **Alberti Rosalinda** di partecipare alle decisioni inerenti la nomina e la revoca dell'amministratore condominiale.
- 3) Accerta e dichiara il diritto di **Alberti Rosalinda** di esercitare sulle parti comuni le facoltà inerenti la sua veste di condomina, con conseguente obbligo dei condomini di consentirle l'accesso alle parti comuni dell'immobile e l'esercizio dei diritti di condomina.
- 4) Condanna i convenuti, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore del condominio convenuto, liquidate in € **108,90** per spese, € **200,00** per compensi, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 12.10.2010.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano,

15 OTT. 2012

