

SENT. N° 3772 | 13
REP. N° 2992 | 13

SENTENZA N.

n. 73718/2010 R.G.

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con ricorso ritualmente notificato in data 15 febbraio 2011 a ministero dell'avv. [REDACTED]

[REDACTED]

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv.

[REDACTED] in forza di procura in calce al ricorso ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, [REDACTED]

- RICORRENTE -

CONTRO

Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, [REDACTED]

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare ed art. 1102 c.c.

Conclusioni: come da fogli separati allegati

5
1

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio l'attore [redacted] ha impugnato sia la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di Via [redacted] in Milano, assunta in seconda convocazione in data 24 marzo del 2009 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente), nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero due dell'ordine del giorno, disatteso la sua richiesta di innalzamento dell'ascensore posto sulla scala principale dello stabile di Via [redacted] in Milano dal quarto al quinto piano, sia la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] Milano, assunta in seconda convocazione in data 26 maggio del 2010 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte ricorrente), nella parte in cui la predetta delibera ha, ai punti numero quattro, cinque e sei dell'ordine del giorno, deliberato rispettivamente la rimozione dell'eternit presente sul lastrico solare con la contestuale demolizione di vani od intercapedini ivi realizzati, l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici sul lastrico solare condominiale, nonché la reiezione della sua richiesta di innalzamento della scala principale dello stabile di [redacted] Milano dal quarto al quinto piano.

Per capire i termini della questione occorre evidenziare che l'attore [redacted] ha acquistato nel gennaio del 2007 un appartamento ubicato al quinto piano dello stabile [redacted] in Milano (per reperire il rogito d'acquisto vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte ricorrente), stabile quest'ultimo originariamente composto da quattro piani al quale era stato aggiunto un ulteriore piano giusta sopraelevazione del lastrico solare: il [redacted] raggiunge il proprio appartamento utilizzando unicamente delle scale di servizio che collegano l'ingresso condominiale al quinto piano ove è ubicata l'unità immobiliare di sua proprietà, posto che la scala principale in marmo ove è stato originariamente collocato l'ascensore di servizio arriva fino al quarto piano e non contempla l'accesso al piano superiore, non potendo pertanto a tal fine essere utilizzata dal [redacted]

L'attore [redacted] ha chiesto più volte al Condominio [redacted] in Milano convenuto di potere innalzare l'ascensore condominiale e/o la scala ove tale

ascensore è collocato in modo da potere raggiungere la propria unità abitativa posta al piano superiore (vedi le missive di cui al doc. n. 3 del fascicolo di parte ricorrente) dotandosi viepiù di un apposito progetto ai fini della realizzazione dell'ascensore (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte ricorrente), ma il Condominio odierno convenuto ha disatteso la relativa richiesta paventando dubbi in merito ad asserite violazioni del decoro architettonico e/o della staticità dello stabile.

Vi è poi sullo sfondo il problema afferente lo stato del lastrico solare e l'uso che ne intendono fare le odierne parti del giudizio: posto che sia l'attore [REDACTED] che il convenuto Condominio [REDACTED] in Milano sono entrambi d'accordo nel rimuovere le lastre di eternit ivi posizionate (per comprendere lo stato attuale del lastrico solare del Condominio [REDACTED] in Milano vedi le fotografie di cui ai docc. nn. 19 e 21 del fascicolo di parte convenuta), da una parte l'attore [REDACTED] ha inteso utilizzare la parte di lastrico prospiciente e sottostante le finestre di sua proprietà ad uso esclusivo mediante la posa di una copertura in legno soprastante le lastre di eternit, mentre dall'altra parte il Condominio convenuto ha deliberato di adibire il lastrico solare per l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici previa rimozione delle lastre di eternit ancora presenti e della copertura in legno realizzata da parte attrice.

Questi i fatti di giudizio e le rispettive posizioni difensive delle parti, il Giudice osserva che l'interesse della causa in esame risalta agli occhi per il fatto che essa involge il problema dell'uso che ciascun condomino può fare della cosa comune con particolare riguardo all'esatta individuazione dei parametri cui l'art. 1102 c.c. subordina l'uso della cosa comune ad opera dei singoli condomini ed ai rapporti che intercorrono tra il predetto art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. dettato in tema di innovazioni: ai fini della soluzione della presente lite utile si palesa poi il riferimento che la difesa di parte ricorrente ha fatto al contenuto della sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 24006 del 27.12.2004 che, avendo affrontato un caso analogo a quello oggetto di causa, ha affermato principi valevoli anche nella presente sede.

Tali principi possono così essere riassunti:

- 1) l'art. 1120 c.c. riguarda le innovazioni che, stante la impossibilità della loro utilizzazione separata, devono gravare su tutta la totalità dei condomini anche dissenzienti, mentre l'art. 1102 c.c. riguarda le innovazioni che ciascun condomino intende realizzare a proprie spese senza gravare sulle tasche degli altri condomini, purché tali innovazioni non alterino la destinazione della cosa comune cui accedono e non impediscano agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il rispettivo diritto;
- 2) il disposto di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c. – norma che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino – ha portata generale e si applica anche alle innovazioni che il singolo condomino può apportare alla cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.: la norma è stata ubicata dal Legislatore nelle maglie dell'art. 1120 c.c. proprio per rimarcare il fatto che il divieto ivi contenuto costituisce limite invalicabile anche alla maggioranza dei condomini;
- 3) per realizzare innovazioni sia pur nei limiti di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c. il condomino non ha necessità di chiedere l'autorizzazione dell'assemblea, salve eventuali limitazioni contenute nei regolamenti condominiali di natura contrattuale cui i condomini si siano vincolati in sede di costituzione del condominio o di acquisto del bene in condominio, rientrando il potere di realizzazione di innovazione nell'orbita di un diritto soggettivo spettante al singolo condomino sia pure nei limiti previsti dalla legge;
- 4) spetta al Condominio od ai singoli condomini che vogliano contrastare l'innovazione di volta in volta considerata dimostrare in concreto l'esistenza di un elemento ostativo rientrante tra quelli menzionati nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. o nell'art. 1102 c.c. pena, in mancanza, la declaratoria di nullità della delibera assembleare che ne abbia rigettato la fattibilità.

Se applichiamo i principi sopra esposti alla fattispecie al vaglio dell'odierno giudizio, balza agli occhi la nullità non soltanto della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] in Milano, assunta in seconda convocazione in data 24 marzo del 2009, nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero due dell'ordine del giorno, disatteso la richiesta del condomino [REDACTED] di innalzamento dell'ascensore dal quarto al quinto piano al fine di consentire a quest'ultimo il raggiungimento della propria unità immobiliare anche per il tramite dell'ascensore comune, ma anche della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [REDACTED] [REDACTED] in Milano, assunta in seconda convocazione in data 26 maggio del 2010, nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero sei dell'ordine del giorno, respinto la richiesta del condomino [REDACTED] di innalzamento della scala principale dello stabile "Via [REDACTED]" in Milano ai fini del collegamento del ballatoio posto al quarto piano con i solai ubicati al quinto piano: posto che, come detto in precedenza, non si richiede una preventiva autorizzazione assembleare che abiliti il singolo condomino ad effettuare un uso più intenso della cosa comune realizzando delle innovazioni sia pure nei limiti posti dalla legge, l'assemblea dei condomini ha posto un netto rifiuto ad entrambi i progetti asserendo l'esistenza di generiche problematiche ostative ad entrambi i progetti e relative al decoro architettonico dello stabile ed alla sua staticità che non sono emerse nella presente sede; tale comportamento ha determinato la violazione del diritto soggettivo del condomino [REDACTED] all'utilizzo delle parti comuni – scale ed ascensore condominiale - che comporta a propria volta la nullità delle statuizioni assembleari con cui la compagine assembleare ha disatteso le richieste del condomino [REDACTED]

Per contrastare la domanda del ricorrente [REDACTED] la difesa del Condominio convenuto ha sostenuto, sia pur nelle maglie della memoria di replica depositata in data 7 febbraio 2013 (si veda il punto n. 4 della memoria di replica a pagina 16), che l'ascensore e la scala da esso servita non sarebbero parti comuni al predetto [REDACTED] posto che quest'ultimo non le avrebbe mai utilizzate – né avrebbe mai potuto farlo – per accedere alla propria unità abitativa né mai avrebbe contribuito alla relativa

manutenzione: tale assunto difensivo è da disattendere in quanto contrastante irrefutabilmente con la presunzione di cui all'art. 1117 c.c. e con il disposto di cui all'art. 1123, ultimo comma, c.c. in materia di condominio parziale.

Se da un lato l'ascensore e la scala condominiali sono da qualificare beni comuni in assenza di diversa statuizione del titolo avente contenuto contrario, dall'altro il fatto di non corrispondere oneri per la conservazione di parti di cui non si usufruisce non vuol dire necessariamente che la parte condominiale per la quale non si contribuisce non sia comune a tutti i condomini: nella presente fattispecie l'applicazione degli artt. 1117 c.c. e 1123, ultimo comma, c.c., consente di ritenere che l'ascensore e la scala da esso servita oggetto delle richieste del ██████ costituiscano parti comuni a tutti i condomini nei confronti delle quali pertanto anche il ricorrente ██████ ben può rivendicare un uso più intenso sempre nel rispetto dei limiti sopra richiamati.

Da confermare sono al contrario le statuizioni contenute nella delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio ██████ in Milano, assunta in seconda convocazione in data 26 maggio del 2010, nella parte in cui la predetta delibera ha, ai punti numero quattro e cinque dell'ordine del giorno, rispettivamente deciso la rimozione dell'eternit presente sul lastrico solare con la contestuale demolizione di vani od intercapedini ivi realizzati e l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici sul lastrico solare condominiale.

Premesso che la parte ricorrente ██████ non ha dato prova circa l'asserito spirito emulativo delle statuizioni sopra indicate nonché circa l'esistenza di un'asserita trama ordita dal Condominio ai propri danni, deve al contrario rilevare che entrambe le parti sono risultate nel corso del giudizio concordi nell'intento di rimuovere le pericolose lastre di eternit ubicate nel lastrico solare, di talché la delibera che ne ha stabilito la rimozione deve considerarsi del tutto conforme alla loro volontà.

Risulta del tutto legittimo poi che il Condominio convenuto abbia deliberato il miglior uso della cosa comune a beneficio di tutti i condomini – ivi compreso il ricorrente ██████ – mediante il posizionamento dei pannelli fotovoltaici sulle superfici del lastrico solare: in tale situazione tra il diritto del singolo condomino

all'uso più intenso della cosa comune – nella presente fattispecie il diritto del condomino [REDACTED] all'uso più intenso del lastrico mediante la posa di una copertura in legno che ne consenta il calpestamento – ed il diritto dell'intera compagine condominiale all'utilizzo promiscuo delle medesima porzione comune non può che prevalere quest'ultimo proprio facendo leva sul disposto normativo dell'art. 1102, primo comma, c.c. che ha vietato l'uso individuale della cosa comune che ne alteri la destinazione d'uso e che ne impedisca un pari uso agli altri condomini.

Ne consegue pertanto *in parte qua* il rigetto dell'impugnazione spiegata dal ricorrente [REDACTED]

La reciproca parziale soccombenza delle parti di causa nonché l'opinabilità delle questioni giuridiche trattate e la difficoltà interpretativa delle norme applicate nel presente giudizio comportano l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti di causa.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) In accoglimento dell'impugnazione spiegata da [REDACTED], dichiara la nullità della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] [REDACTED] in Milano, assunta in seconda convocazione in data 24 marzo del 2009, nella parte in cui la predetta delibera ha respinto, al punto numero due dell'ordine del giorno, la richiesta del condomino [REDACTED] di innalzamento dell'ascensore dal quarto al quinto piano;
- 2) In accoglimento dell'impugnazione spiegata da [REDACTED], dichiara la nullità della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [REDACTED] [REDACTED], assunta in seconda convocazione in data 26 maggio del 2010, nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero sei dell'ordine del giorno, respinto la richiesta del condomino [REDACTED] di innalzamento della scala

principale dello stabile [redacted] in Milano ai fini del collegamento del ballatoio posto al quarto piano con i solai ubicati al quinto piano;

3) Rigetta le rimanenti domande di [redacted];

4) Compensa le spese di lite tra le parti di causa.

Milano, 18 marzo 2013

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
18 MAR. 2013
IL CANCELLIERE
Caterina D. LARA

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 20 MAR. 2013

