

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa r.g.n. 82463/2010

promossa da:

██████████, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████, ai sensi dell'art. 86 c.p.c., ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via ██████████ di ██████████, attore

Contro

Condominio ██████████, rappresentato e difeso dagli avv.ti ██████████ e ██████████ ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via ██████████, convenuto.

Sulle conclusioni delle parti, come da fogli dattiloscritti allegati

*CSM*

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

██████████, proprietario di un appartamento al piano 4° dello stabile sito in Milano, via ██████████, ha impugnato la delibera assunta dall'assemblea di condominio in data 17.11.2010, nella parte in cui non ha consentito la realizzazione da parte del ricorrente di un impianto autonomo di sollevamento ed addolcimento dell'acqua, da installarsi nel locale contatore, e la collocazione di tubazioni esterne sulla facciata interna dello stabile, chiedendone l'annullamento.

A sostegno del ricorso ha allegato l'illegittimità della delibera gravata, in quanto violatoria del disposto di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c. ed a carattere emulatorio.

Il condominio ha resistito ed ha chiesto il rigetto dell'impugnativa.

Concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 30.1.2013 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

La domanda dell'attore è infondata e va respinta per le ragioni di seguito esposte.

In primo luogo, quanto all'interesse del ricorrente ad impugnare la delibera assembleare, si evidenzia quanto segue.

Il ricorrente ha prospettato che il diritto alla realizzazione di un autonomo impianto di sollevamento e di addolcimento dell'acqua, da collocarsi nel locale comune contatore, è regolato dal generale disposto di cui all'art. 1102 c.c. e non dall'art. 1120 c.c. ( Cass. 25872/2010: " La norma di cui all'articolo 1120 cod. civ., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'articolo 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune

“), con la conseguenza della non necessità di una delibera condominiale autorizzativa, costituendo la realizzazione dell'anzidetto impianto “ esplicazione di un diritto del singolo condomino “ all'uso della cosa comune, nella specie costituita dal locale comune e dalla facciata interna del condominio, sulla quale collocare le tubazioni dell'impianto ( cfr p. 11 del ricorso ).

Di conseguenza, la delibera impugnata non osterebbe, di per sé, alla realizzazione dell'impianto da parte del ricorrente , posto che, a mente di disposto di cui all'art. 1102 c.c., lo stesso non necessita di autorizzazione assembleare; tanto meno, trattandosi di delibera a contenuto negativo, un eventuale annullamento della stessa renderebbe lecita tale opera , laddove non rispetti i limiti di cui all'art. 1102 c.c.

In altri termini la delibera condominiale impugnata non incide in alcun modo sul diritto dell'attore alla realizzazione della impianto in esame ed alla sua collocazione in spazi comuni.

Nel merito la domanda di annullamento della delibera risulta infondata.

Ha allegato il ricorrente che all'interno della sua unità abitativa l'acqua arriva ad una pressione di 1,6 atmosfere, in luogo della 3 che sarebbero normali, a causa della vetustà dell'impianto condominiale, e che l'acqua è particolarmente dura e ricca di calcare, così da danneggiare gli elettrodomestici e le rubinetterie di pregio dell'appartamento.

Assume l'attore che la realizzazione di un autonomo impianto di autoclave, con annesso addolcitore, da posizionare nel locale comune contatore, con collocazione sull'esterno della facciata interna dello stabile delle tubazioni destinate ad portare l'acqua all'appartamento, costituisce condotta lecita, che l'assemblea condominiale non aveva il potere di vietare, costituendo innovazione realizzata con spese assunte interamente dal condomino e rientrante nei limiti di uso della cosa comune previsti dall'art. 1102 c.c. .

Ai sensi del richiamato disposto normativo ( l' art. 1139 che richiama l'art. 1102 c.c. ), al condomino è consentito l'uso della cosa comune nella sua interezza e per un uso particolare, purchè non ne alteri la destinazione e non pregiudichi il diritto degli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Entro i limiti indicati è consentito al singolo condomino apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa comune. L'onere di dimostrare che l'impianto ad uso individuale che il ricorrente intende realizzare nel locale comune rispetti i limiti di cui alla richiamata disposizione normativa incombe sull'attore.


Tale onere probatorio non è stato assolto, non avendo l'attore dedotto prova alcuna diretta a dimostrare la possibilità di installare nel locale contatori del condominio l'impianto di cui è causa,

senza pregiudicare l'uso dell'anzidetto locale da parte dei condomini; al contrario, ha fatto proprie le conclusioni del condominio, che, sul richiamo della relazione del tecnico di parte ( cfr relazione ing. ██████████ ), aveva evidenziato la pericolosità della commistione di impianti elettrici ed idrici nello stesso locale ( cfr memoria ex art. 183 VI comma n. 1 c.p.c. ) .

Dalla documentazione versata in atti emerge che l'impianto in questione presenta caratteristiche tali - in relazione sia alle sue dimensioni, che alle sue specifiche tecniche - da rendere sostanzialmente inservibile per l'uso comune il locale comune contatori, così da alterarne la destinazione comune e da impedire agli altri condomini di farne parimenti uso, sia come locale comune, sia per la collocazione di analogo impianto ad uso comune o individuale.

Deve infatti considerarsi che l'impianto che il ricorrente intenderebbe collocare nel locale contatori è costituito da due impianti e, segnatamente dall'autoclave - che ha la funzione di incrementare la pressione dell'acqua e che è costituito da un serbatoio per immagazzinare l'acqua e da una pompa che ne incrementa la pressione - e da un addolcitore, con la funzione di ridurre alcuni sali e minerali presenti nell'acqua. Si tratta di apparecchiature di dimensioni imponenti, tali per cui la loro collocazione nel locale contatori ne pregiudicherebbe l'utilizzabilità da parte degli altri condomini, non consentendo l'accesso alle apparecchiature ivi collocate. Inoltre, come si evince dalla ditta ██████████, prodotta dall'attore, la realizzazione dell'anzidetto impianto comporta la necessità di creare un locale ove collocarlo ( cfr doc. 6 di parte attrice ) o, comunque, quella di creare uno spazio chiuso all'interno del locale contatori ( cfr preventivo ██████████ rinnovabili ed Idroclima sub. doc. 7 e 9 ).

Inoltre, deve evidenziarsi che il locale contatori non è costituito da un "locale vuoto e non utilizzato dai condomini ", come riferito dall'attore , trattandosi, invece, di locale sulle cui pareti corrono tubazioni fognarie del condominio, contatori, fili ed impianti elettrici, impianti telefonici e di cablaggio, lo sportello di collegamento con il serbatoio dell'impianto di riscaldamento, nonché impianti elettrici ed idrici asserviti all'impianto di riscaldamento comune ( cfr documentazione fotografica prodotta dal condominio e dall'attore ).

In sostanza, la collocazione degli impianti in questione nel locale contatori comporterebbe, oltre ai rischi connessi alla eccessiva commistione di servizi nello stesso locale ( cfr relazione ing. ██████████ ), anche l'inutilizzabilità del locale per l'uso comune, con sostanziale asservimento dell'anzidetto locale a vantaggio di un solo condomino, in palese violazione del disposto di cui all'art. 1102 c.c. 





Per tutto quanto esposto, deve respingersi l'impugnazione proposta da [redacted] avverso la delibera assunto dall'assemblea del condominio di via [redacted] a Milano in data 17.11.2010. La domanda proposta dall'attore con la memoria ex art. 183 VI comma n. 1 c.p.c. - diretta ad ottenere pronuncia di accertamento della pericolosità della presenza nel locale contatori di impianti diversi e di condanna del condominio alla allocazione dei quadri elettrici in altro locale a ciò esclusivamente destinato – costituisce domanda nuova, irritualmente introdotta in giudizio con memoria destinata esclusivamente alla precisazione o modificazione delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte, e, per tale ragione, deve dichiararsi inammissibile. Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo a norma del D.M. 140/2012.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinge l'impugnazione proposta da [redacted] avverso la delibera assunta dal condominio convenuto in data 17.11.2010;

dichiara inammissibile la domanda introdotta dall'attore con la memoria ex art. 183 VI comma n. 1 c.p.c.

condanna l'attore a pagare le spese processuali sostenute dal condominio, che liquida in euro [redacted] per compensi, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 6.5.2013.

Il Giudice.



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, - 6 MAG. 2013

