

R.G. n. 62734/2014

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile in persona del Giudice Monocratico Dott.  
Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

Condominio [REDACTED] in [REDACTED], [REDACTED]  
(C.F. [REDACTED]) in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e  
difeso dall'avv. [REDACTED] in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliato  
presso il suo studio in Milano, Via [REDACTED]

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED]

- CONVENUTI CONTUMACI -

IL procuratore di parte attrice conclude come da foglio di precisazione delle  
conclusioni allegato al verbale d'udienza.

Oggetto: rimozione veranda e regolamento di condominio



**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

Risultano documentalmente, o non sono comunque contestate, le seguenti circostanze:

- [REDACTED] e [REDACTED] sono rispettivamente nudo proprietario ed usufruttuario di un immobile ubicato nel Condominio dei [REDACTED] - [REDACTED] (doc. n. 1 fascicolo attore);
- nell'atto di acquisto [REDACTED] e [REDACTED] hanno espressamente dichiarato di conoscere e accettare il contenuto del regolamento di condominio; ciò risulta dalla nota di trascrizione relativa all'atto di acquisto dell'immobile (doc. n. 2 fascicolo attore);
- [REDACTED] e [REDACTED] hanno eseguito i lavori di chiusura del balcone a loggia aperta di pertinenza dell'immobile per cui è lite in assenza del benestare dell'amministratore di condominio.

Il Condominio attore lamenta la violazione di più norme del regolamento condominiale, pattiziamente richiamato dalle parti che hanno proceduto alla compravendita dell'immobile oggetto di discussione in questa sede (per reperire il regolamento si veda il doc. n. 3 fascicolo attore) e chiede la rimessione in pristino delle opere asseritamente ritenute in contrasto con il regolamento di condominio.

Ciò, premesso, il Tribunale ritiene le domande di parte attrice meritevoli di accoglimento per i motivi di seguito indicati.

L'art. 16 lett. s) vieta ai condomini di intraprendere qualsiasi opera esterna che modifichi la composizione architettonica e i relativi dettagli: tali modifiche possono essere realizzate solo a seguito del rilascio del benestare da parte dell'amministratore che conserva un potere di controllo in merito all'estetica dello stabile, come precisato dalla medesima norma. Essa introduce pertanto un vincolo procedimentale a carico del singolo condomino, finalizzato a garantire in favore della collettività condominiale un filtro a tutela del decoro dello stabile.

La norma non prevede, in questa parte, un espresso riferimento ai lavori eseguiti su parti di proprietà privata: la seconda parte della stessa, nel caso di minore impatto



delle opere di mero rifacimento o in quello di lavori che incidano sulla sola estetica dello stabile, impone il rispetto del tipo e del colore originario; in tal caso la decisione compete all'assemblea condominiale.

L'art. 16 lett. v) pone due diversi divieti a carico dei condomini: quello di provvedere direttamente alla manutenzione straordinaria delle logge e quello di eseguire lavori riguardanti parti comuni e parti di proprietà esclusiva visibili dall'esterno; la norma include espressamente, a titolo esemplificativo, le logge. Mentre dunque l'art. 16 lett. s) si risolve in una disposizione generica, finalizzata principalmente alla tutela del decoro architettonico e che, comunque, non menziona espressamente le opere sulle proprietà private, l'art. 16 lett. v) ha ad oggetti lavori sulle parti di proprietà esclusiva, quali quelli oggetto di valutazione in questa sede, non rientranti nel concetto di mero rifacimento di cui all'art. 16 lett. s); i lavori contemplati dall'art. 16 lett. v) sono vietati in modo assoluto, a prescindere da qualunque valutazione in merito al loro impatto sul decoro architettonico dello stabile e dalla presenza o meno di un'autorizzazione dell'amministratore o assembleare.

Non è dirimente, nel caso di specie, affrontare il tema relativo al concreto verificarsi della lesione del decoro architettonico dello stabile, perché le opere che riguardano le proprietà esclusive sono contenute in una norma che, sotto tale profilo, assume un carattere speciale rispetto a quella precedentemente citata e sono vietate indipendentemente dal fatto che rispettino o meno la composizione architettonica complessiva. X

Non è inoltre configurabile una modifica tacita del regolamento condominiale, essendo lo stesso richiamato in un atto di compravendita immobiliare, oggetto di rogito notarile e di nota di trascrizione e non essendo sufficiente, a tale scopo, la mera inerzia dell'amministratore condominiale nell'affrontare altri illegittimi ed eventuali comportamenti, tenuti da diversi condomini e assimilabili a quello oggetto di valutazione in questa sede.

Nulla aggiunge il dettato dell'art. 16 lett. u), che si occupa di regolamentare le modifiche di natura direttamente o indirettamente strutturale.



È dunque fondato il diritto del Condominio a ottenere la condanna di [redacted] e [redacted] al ripristino della condizione originaria dei luoghi.

Il Condominio attore chiede inoltre la condanna di [redacted] e [redacted] al versamento di € [redacted] al dì a titolo di penale per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle opere di ripristino: la relativa domanda dell'attore di riconoscimento di una somma ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. risulta fondata, ritenendosi equo determinare nella misura di € [redacted] al giorno in considerazione dell'entità dell'intervento posto in essere dai convenuti.

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

### P. Q. M.

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

- 1) Condanna [redacted] e [redacted] al ripristino della loggia e del parapetto del terrazzo dell'unità immobiliare sita in [redacted], Condominio [redacted] Mappale [redacted], Subalterno [redacted] piano, [redacted] nello stato precedente l'intervento;
- 2) Condanna [redacted] e [redacted] al pagamento ex art. 614 bis c.p.c., in favore del Condominio [redacted] dei [redacted], Milano [redacted] della somma di € [redacted] per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della presente sentenza a far data dal 21.04.2016;
- 3) Condanna [redacted] e [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attore, liquidate in Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per compensi oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 21.03.2016

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

Il presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Dallora

4 APR 2016

