



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Guglielmina Landriani
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 15755/2013 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
██████████, elettivamente domiciliato in VIALE ██████████
██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████

ATTORE/I

contro

COND: ██████████ MILANO (C.F. ██████████), in persona
dell'Amministratore ██████████ pro-tempore, con il patrocinio dell'avv.
██████████, elettivamente domiciliato in ██████████
██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come di seguito riportato:

- per la parte attrice
- Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare

Nel merito:

In via preliminare:

Con sentenza parziale, in ragione di quanto sopra detto, dell'assenza di ogni
delibera in merito e del comportamento "di fatto" tenuto dall'amministratore Rag.
██████████, accertare l'arbitrarietà dell'azione di ripristino perpetrata ai danni della
proprietà della sig.ra ██████████ ed ordinare al Condominio di Via ██████████
██████████, la rimozione delle ostruzioni di cemento poste all'interno dei sei sfiati
di areazione, con effetto immediato sino all'accertamento del diritto della

condanna di praticare i sei fori di sfiato in facciata ex art. 1102 c.c.

In via principale:

Accertate le problematiche tecniche afferenti l'immobile della sig.ra [REDACTED] l'inalienabile diritto della stessa di meglio godere dell'immobile; la novella di cui all'art. 1117 co. 3 c.c.

Accertare e dichiarare il diritto della sig.ra [REDACTED] di usufruire delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1102 cod. civ., ossia al diritto di praticare i sei fori di sfiato in facciata per posizionare all'interno della proprietà le tre unità refrigeranti.

Rigettare la domanda riconvenzionale di condanna della sig.ra [REDACTED] al ripristino della facciata condominiale in virtù di quanto esposto in fatto e in diritto nell'atto introduttivo e, per l'effetto, condannare il Condominio di [REDACTED] al ristoro dei costi necessari per il ripristino delle griglie di areazione e la rimozione dei tappi di cemento da quantificarsi all'esito dell'espletanda CTU.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente procedimento

per la parte convenuta

Voglia il Tribunale di Milano, contrariis reiectis, dato atto del rifiuto della Signora [REDACTED] di acconsentire alla soluzione del problema secondo le indicazioni della C.T.U., rigettare le domande attrici e, in accoglimento della proposta domanda riconvenzionale, condannare la Signora [REDACTED] a corrispondere al Condominio di Via [REDACTED] Milano, per le necessarie opere da eseguire sulle facciate per il loro ripristino, la somma di €. [REDACTED] o quello diversa che risulterà dalle emergenze processuali, una agli interessi e alle spese del giudizio.

In via istruttoria: ammettere prova per interrogatorio e testi sui seguenti capitoli:

- a) Vero che l'immobile di Via [REDACTED] Milano è stato edificato su progetto del notissimo [REDACTED], arretrato rispetto alla via, insistendo su un ampio giardino per le cui facciate venne utilizzato materiale di pregio sia per i rivestimenti che per le finiture.
- b) Vero che l'immobile venne edificato con la tecnica della "facciata a tutta luce".
- c) Vero che il rivestimento della facciata venne eseguito con l'utilizzo in di tricromia di quattro formati diversi di tessere ceramiche, di cui due stampate a diamante.
- d) Vero che per il ripristino della facciata interessata dai fori praticati dalla

Con atto di citazione la sig.ra [redacted], condomina del Condominio convenuto, ha citato il Condominio Via [redacted] Milano in persona dell'Amministratore pro tempore Rag. [redacted], per sentir accertare il suo diritto ex 1102c.c. di usufruire delle parti comuni, ossia di praticare sei fori di sfiato in facciata in concomitanza con le finestre del suo immobile, per posizionare all'interno della propria unità immobiliare un impianto di condizionamento consistente in tre unità refrigeranti senza corpi esterni.

Si costituiva il convenuto il quale chiedeva il rigetto della domanda.

L'unità immobiliare dell'attrice afferma è locata, ed al momento della sottoscrizione del contratto con decorrenza dal 1 marzo 2012, era in corso di installazione l'impianto di condizionamento, e questo costituisce l'oggetto della presente causa.

In data 22.2.2012 l'attrice comunicava all'Amministratore che in giornata sarebbero stati effettuati due fori in facciata per tre impianti refrigeranti interni necessari al passaggio dell'aria.

L'immobile dell'attrice situato al piano rialzato in difetto di balconi o affacci calpestabili sui quali posizionare il motore esterno del condizionatore.

I lavori venivano eseguiti con apposizione di griglie di areazione tinteggiate dello stesso colore delle tessere di mosaico della facciata.

In data 23.2.2012, l'Amministratore, senza alcun preavviso, faceva sradicare le griglie apposte dall'attrice, facendo riempire i buchi delle stesse con cemento, e quindi comunicando tale intervento all'attrice.

Eccepisce l'attrice che l'amministratore ha operato arbitrariamente, in quanto ai sensi degli artt. 31 35 e 36 del Regolamento condominiale, l'Amministratore avrebbe dovuto informare l'assemblea dei condomini sulle determinazioni da prendere in merito,

Comunque prima di agire materialmente, l'art. 35 del predetto regolamento, prevede per l'Amministratore la facoltà di invitare il condomino ad eseguire le opere a loro carico che fossero necessarie, e ai sensi del successivo art. 36, l'Amministratore in mancanza può fare eseguire personalmente le opere urgenti a carico del condomino inadempiente.

Il [redacted] invece interveniva direttamente e materialmente senza alcun rispetto delle norme citate.



Eccepcie l'attrice che le opere di cui al regolamento di condominio devono essere "necessarie" ed "urgenti", per eseguire legittimamente da parte dell'Amministratore di fare eseguire tali opere forzosamente, nell'accertata inerzia del condomino a cui ciò deve essere preventivamente invitato. .

Il ripristino dei fori effettuati dall'attrice, se ritenuti illegittimi, non rientrano certamente nelle opere necessarie ed urgenti che l'Amministratore può eseguire direttamente, avendo comunque omissso la procedura di cui al regolamento condominiale di cui si è detto

Del resto il ricorso ex art. 7700 c.p.c instaurato dall'attrice ha accertato la mancanza di urgenza nel compimento delle opere da parte dell'attrice e della loro rimessione in pristino.

Nelle more, l'attrice promuoveva ricorso ex art. 700 c.p.c. per chiedere l'eliminazione dell'arbitraria occlusione dei fori, commessa dall'Amministratore, il ricorso veniva rigettato per insussistenza del periculum in mora, ma il provvedimento non è agli atti.

L'assemblea di Condominio del 19.3.2012, non ha ratificato l'operato dell'amministratore ma ha dato mandato al legale per promuovere il risarcimento dei danni procurati dall'attrice.

Secondo la Giurisprudenza citata dall'attrice, l'amministratore ha l'obbligo di compiere atti conservativi sull'immobile necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, avendo come suo fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato(CRF Cass 8233/2007), ma esclude che l'amministratore possa agire nell'ipotesi vi sia un contrasto tra l'esercizio di un diritto esclusivo del condomino ed il condominio stesso, non trovando ciò riscontro né nell'art. 1130 c.c. né nel Regolamento di condominio, con la conseguenza che il comportamento emesso in violazione dei citati principi dall'Amministratore determina la responsabilità del condominio per i danni arrecati all'inquilino

Ai sensi della normativa civile, l'apertura dei fori di sfiato da parte dell'attrice implica ai sensi della giurisprudenza maggioritaria che l'illegittimità degli stessi debba essere comprovata dal Condominio così come ciò abbia recato un danno ad una parte comune in quanto il foro pregiudichi il decoro e l'estetica dell'edificio.

Per capirsi, secondo La Giurisprudenza può rientrare nelle facoltà del singolo condomino ex art. 1102 aprire addirittura una nuova finestra o una nuova porta



sulla facciata, figurarsi solo fare un buco sulla facciata di pochi centimetri possano costituire attività illecita del condomino.

Ma venendo per ordine si afferma che l' esplicazione del diritto di comproprietà ex art. 1102 cod. civ., in quanto tali non richiede la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, o dell' Amministratore, in quanto sono modificazioni della cosa comune eseguite dal singolo condomino, oggetto di un suo diritto soggettivo, ai fini di un suo uso particolare diretto al miglior godimento della medesima (e, quindi, anche in assenza di una necessità in senso assoluto), qualora non implicino alterazioni della consistenza e della destinazione della cosa stessa e non pregiudichino i diritti di uso e di godimento degli altri condomini.

Nel caso di specie risulta dagli atti di causa e dalla CTU esperita, nonché dalla descrizione della facciata del Condominio che ne emerge, che questa lungi dal presentarsi integra , risulta ove rovinata, anche da interventi precedenti di altri condomini, e rattoppata con cementificazione della stessa e non con la rimessione in pristino della stessa, come rilevato dal CTU e dalla documentazione in atti dell'attrice.

Quindi considerato che la facciata non poteva considerarsi integra e come tale oggetto di un valore apprezzabile e tutelabile o di alcun particolare pregio, contrariamente a quanto asserito dal Condominio che nulla ha provato sul punto,, non si può stabilire l' obbligo di una sua preservazione integrale, con esclusione del singolo condomino da un suo ulteriore intervento su di essa come avvenuto nel caso di specie ex 1102 c.c..

Sono, invece, innovazioni le modificazioni che importino alterazioni della consistenza della cosa comune o ne mutino la destinazione e che, ai sensi dell'art. 1120, primo comma, cod. civ.,e richiedono, perché possano essere disposte, la maggioranza assembleare di cui al quinto comma del successivo art. 1136. (Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1994, n. 4155.)

L'opera dell'attrice rientra nella previsione di cui all'art. 1102 c.c. per cui l'attività ch'essa ha esercitato è oggetto di un diritto soggettivo, la cui domanda va accolta per i motivi illustrati.

Come affermato da Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 08.04.2013, n. 8517: In tema di condominio e di uso della cosa comune, l'articolo 1102 del Codice Civile, ammette la possibilità di modesti tagli del tetto ove non diano luogo a modifiche significative della consistenza del bene, non potendosi proibire la modifica che



costituisc̄a un uso piú intenso della cosa comune da parte del singolo, anche in assenza di un beneficio collettivo derivante dalla modificazione.

ha sostanzialmente ammesso la possibilitá di modesti tagli del tetto ove non diano luogo a modifiche significative della consistenza del bene, non potendosi proibire la modifica che costituisca un uso piú intenso della cosa comune da parte del singolo, anche in assenza di un beneficio collettivo derivante dalla modificazione. In materia di condominio, è notorio che ogni condomino ha diritto ad usare le parti comuni dell'edificio purchè

a) da ciò non ne alteri la destinazione

b) resti inalterato il pari diritto degli altri condomini di fare lo stesso.

La norma di riferimento è l'art. 1102, primo comma, c.c.; si tratta di una disposizione dettata in materia di comunione applicabile al condominio in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c.

Nel caso di specie si osserva che l'installazione dell'unità esterna (il cosiddetto "motore") dell'impianto di condizionamento è l'elemento destinato a creare i grattacapi maggiori e non è questo il caso di specie, in quanto l'attrice ha progettato una unità di refrigerazione con corpi interni, priva senza corpi esterni, come hanno fatto altri inquilini dell' stabile e quindi minimamente invasiva per il Condominio..

Nel caso dei corpi esterni, infatti, potremmo essere costretti a rispettare una serie di vincoli con cui non è sempre agevole fare i conti. In tale contesto, dovremmo rispettare una disciplina complessa, che trova le proprie radici nei limiti imposti alla proprietà privata e al condominio, al rispetto dell'interesse pubblico, alla sicurezza, alla tutela del decoro architettonico dell'edificio. E non è tutto. potrebbero entrare in discussione anche elementi di diversa natura quali la statica dell'edificio. In linea di principio potrebbero essere ipotizzabili due alternative: posizionamento all'interno della proprietà privata come ha previsto per l'installazione l'attrice.

Secondo la giurisprudenza, infatti, è illegittima la collocazione di un voluminoso condizionatore sulla facciata condominiale, turbando tale installazione "l'equilibrio estetico complessivo dell'edificio"; e ciò, anche quando tale facciata "non sia esposta al pubblico, ma solo ai condòmini" (Trib. Milano sent. 9.1.'04).

Sovente si fa confusione tra innovazioni ex art. 1120 e utilizzazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.

La differenza fondamentale sta nel soggetto dell'azione: l'assemblea nel primo caso che deve pronunciarsi in merito, ed il singolo condomino nel secondo.

Resta ferma il fatto che anche l'uso individuale delle parti comuni può essere a carattere innovativo delle medesime.

Spesso, nei casi di uso individuale della cosa comune, si assiste ad una preventiva deliberazione assembleare di autorizzazione o diniego del comportamento del condomino ma solo nei casi di cui all'art. 1120 c.c..

Alle volte è il regolamento a prescrivere l'autorizzazione; in altri casi l'amministratore o lo stesso condomino a sottoporre, volontariamente, la questione all'assemblea, ma dove questo sia previsto espressamente dal regolamento di condominio e ciò è escluso nel caso di specie.

Del resto l'assemblea dei condomini, come sopra chiarito, non ha ratificato l'operato dell'Amministratore così che questo non può considerarsi legittimo.

Una sentenza resa dalla Corte di Appello di Ancona fa il punto della situazione sulla differenza tra innovazioni ex art. 1120 c.c., uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. e specifica un fatto: per l'affermazione del diritto all'uso individuale negato dall'assemblea non è necessaria l'impugnazione della delibera.

Vale la pena leggere il tratto della pronuncia che si è soffermato su tali argomenti, la ratio della disposizione in esame e' quella di assicurare una qualificata maggioranza per l'approvazione di quelle innovazioni che necessariamente - per la impossibilita' di utilizzazione separata, come previsto dall'art. 1121 c.c., - devono gravare sulla totalita' dei condomini, anche se dissenzienti mentre, nella diversa ipotesi in cui sia un singolo condomino a voler realizzare l'innovazione, non puo' che trovare applicazione l'art. 1102 c.c., in forza del quale ciascun partecipante puo' servirsi della cosa comune, e a tal fine - purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto - potendo' apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa.

L'applicabilita' della disposizione dell'art. 1102 c.c., consente di escludere la necessita'di una delibera assembleare di autorizzazione o dell'Amministratore, giacche' la realizzazione della innovazione costituisce esplicazione di un diritto del singolo condomino, il quale ben puo' richiedere direttamente al giudice di accertare che l'opera non travalichi i limiti normativi predetti e se ne deve affermare la legittimita', quando ne ricorrano i presupposti di legge, ciò perchè il diritto all'uso delle parti comuni contemplato dall'art. 1102 c.c. è diritto soggettivo del condomino.

In quanto ai i fori praticati dall'attrice sulla facciata comune si deve ritenere che questi siano legittimi rientrando nelle modificazioni di cui all'art. 1102 cc., rispettandone i limiti. X

Si può affermare sulla base dell Giurisprudenza sotto citata che

secondo Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18052 del 19/10/2012 in tema di condominio negli edifici, le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. in quanto non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 cod. civ., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ.

Inoltre, così secondo Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1076 del 19/01/2002, tali opere non rientrano nell'art. 1120 c.c.c poichè l'art. 1120 cod.civ, nel vietare le innovazioni pregiudizievoli alle parti comuni dell'edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, inteso come modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che elidono o riducono in modo apprezzabile le utilità da essa detraibili, anche se di ordine edonistico od estetico, devono ritenersi vietate tutte quelle modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato; al riguardo, il decoro è correlato non solo all'estetica- che è data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato imprimendogli una determinata armonia complessiva- ma anche all'aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che abbiano una sostanziale e formale autonomia o siano suscettibili per sè di considerazione autonoma.

Altresi' Cass Sez. 2, Sentenza n. 15460 del 05/11/2002 In tema di condominio negli edifici, per innovazione in senso tecnico - giuridico, vietata ai sensi dell'art.1120 cod. civ., deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

(cfr ancora Cass. Sez. 2, Sentenza n. 11121 del 06/10/1999 confermata da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1748 del 24/01/2013)

Secondo Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8861 del 28/11/1987 Poiché le norme del regolamento di condominio di natura negoziale possono derogare o comunque



integrare la disciplina legale, deve ritenersi che qualora una norma del regolamento di condominio vieti le innovazioni che modifichino l'architettura, l'estetica o la simmetria del fabbricato, essa non solo contribuisce a definire la nozione di decoro architettonico formulata dall'art. 1120 cod. civ., ma recepisce anche un autonomo valore (dandone una definizione più rigorosa), nel senso che il decoro architettonico del fabbricato condominiale in questione è qualificato da elementi attinenti alla simmetria, estetica ed architettura generale estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva. impressi dal costruttore o comunque esistenti al momento dell'esecuzione della innovazione, sicché l'alterazione di esso (decoro) è ravvisabile, con conseguente operatività del divieto di cui all'art. 1120 cod. civ., alla menomazione anche di un solo dei predetti elementi, con applicazione dell'art. 11 del Regolamento condominiale.

Ai sensi dell'art. 1117 c.c. sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio ⁽⁴⁾, le fondazioni, i muri maestri ⁽⁵⁾, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari ⁽⁶⁾, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili ⁽⁷⁾ e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune ⁽⁸⁾;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori ⁽⁹⁾, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Il condizionatore d'aria è considerato quindi ormai un bene essenziale e ineludibile per la vita di tutti i giorni. al pari di quanto accade per altri impianti tecnologici (per esempio le antenne satellitari), anche il climatizzatore deve sottostare ad una disciplina che ne consenta un uso rispettoso delle normative vigenti in materia di

decoro architettonico nonché delle norme del codice civile al fine di non pregiudicare i diritti dei terzi, e nella fattispecie, dei condòmini.

A seconda della tipologia e struttura dell'impianto di climatizzazione, occorre adottare una serie di precauzioni: infatti, nel caso di utilizzazione di un condizionatore portatile, le cautele sono sicuramente minori rispetto a quelle necessarie a seguito dell'installazione di un macchinario fisso dotato di motore esterno.

Pertanto, emerge la necessità di un contemperamento dei diritti del proprietario e quelli del condominio atteso che possono sorgere contrasti in ordine a diversi.

Il divieto di alterare la destinazione i condòmini possono servirsi delle parti comuni per l'installazione anche del condizionatore nel rispetto dei limiti stabiliti dell'articolo 1102 c.c. Per interpretare appieno gli ambiti di legittimità dell'uso alla luce della specifica disciplina dettata dall'art. 1102 c.c., è necessario specificare la nozione di "alterazione della destinazione" con riferimento al limite del "divieto di non alterare la destinazione della cosa comune" e quella di "pari uso" avendo riguardo al limite di non impedire l'altrui pari uso

La destinazione della cosa comune – che, a norma dell'art. 1102 c.c., ciascun partecipante alla comunione non può alterare – deve essere determinata attraverso elementi economici, quali gli interessi collettivi appagabili con l'uso della cosa, giuridici, quali le norme tutelanti quegli interessi, e di fatto, quali le caratteristiche della cosa. (Cass. civ., Sez. II, 22.11.1976, n. 4397). Da ciò si evince che la facoltà prevista dall' articolo 1102 c.c. che può essere invocata dal proprietario esclusivo visto che ha utilizzato un piccola porzione del muro perimetrale e l'utilizzo più intenso della parte comune dell'edificio da parte del proprietario rapportato alla funzione degli spazi condominiali.

Da ciò si è affermato che il climatizzatore resta sul muro comune dell'edificio perché l'ingombro dell'impianto risulta minimo e non si pone un problema di lesione al decoro del fabbricato, figuriamoci l'apertura di fori di modesta ampiezza perfettamente mimetizzati con griglie colorate come la facciata.

Sulla base di quanto sopra esposto in materia dalla Giurisprudenza, nel caso di specie, l'attrice ha agito e x art. 1102 c.c. nei limiti della stessa normativa e di quanto stabilisce la Giurisprudenza ed il Condominio semmai non ha provato la lesione del decoro architettonico del fabbricato e l'illegittimità dela condotta dell'attrice.

Infatti come rilevato anche dal CTU dando atto che l'attrice ha progettato l'installazione di una sistema di condizionamento, senza corpi esterni, di minimo

l'impatto sulla struttura del Condominio, così come emerge anche dagli atti, che nel caso di specie, afferma che non esiste lesione al decoro alla facciata, già in parte compromessa, così come inteso dal codice civile.

In quanto a lesione deve essere "apprezzabile", se non proprio "appariscente"; viceversa, installare un'unità esterna per il condizionamento direttamente sulla facciata sul lato strada, è in genere considerata lesione apprezzabile;

si deve creare un pregiudizio economico, cioè una diminuzione del valore commerciale dell'edificio e di ciascuna unità immobiliare;

se la lesione del decoro esiste, ma è lieve, non deve essere compensata da una qualche utilità concreta a vantaggio di tutto il condominio;

la lesione deve essere permanente (l'unità di linee e di stile non deve essere già stata rovinata da precedenti interventi di un certo rilievo. In tal caso infatti non si può parlare più né di decoro né di reale pregiudizio economico..

Si deve quindi ritenere illegittimo ed arbitrario l'intervento dell'Amministratore che ha effettuato, senza preavviso e di sua iniziativa la sradicazione delle griglie installate dall'attrice, anche perché lo stesso lungi dal ripristinare la situazione preesistente si è poi limitato a cementificare i fori praticati con la cementificazione degli stessi sulla facciata e quindi non ripristinando la situazione dei luoghi nello quo ante, ma anzi peggiorando quella effettuata dall'attrice, causando maggior danno.

Infine si osserva che ai sensi del novellato artt. 1117, 3 comma l'impianto di condizionamento è stato equiparato a quello di riscaldamento con la conseguenza che questo, non essendo più bene di lusso è strumento necessario al miglior godimento dell'immobile ex 1102 c.c.

Le conclusioni e la situazione di fatto prospettata dall'attrice è stata fatta propria anche dalla perizia del CTU in atti, pertanto la domanda va accolta, con la condanna del convenuto al ripristino dei fori di sfiato praticati dall'attrice a sua cura e spese ed in mancanza a cura dell'attrice a spese del condominio e al risarcimento delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

in accoglimento della domanda attrice:

accertato e dichiarato il diritto della sig.ra [REDACTED] di usufruire delle parti comuni ai sensi e per gli effetti dell'art. 1102 cod. civ., ossia al diritto di praticare i sei fori di sfiato in facciata per posizionare all'interno della proprietà le tre unità refrigeranti,

Sentenza n. 5128/2016 pubbl. il 26/04/2016

RG n. 15755/2013

Repert. n. 4118/2016 del 26/04/2016

accerta l'arbitrarietà dell'azione di ripristino perpetrata ai danni della proprietà della sig.ra [redacted] dall'Amministratore;

ordina al Condominio di Via [redacted] in Milano, la rimozione delle ostruzioni di cemento poste all'interno dei sei sfiati di areazione, con effetto immediato ed in mancanza autorizza l'attrice a provvedervi a spese del Condominio

Condanna altresì la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € [redacted] per spese ed Euro [redacted] per onorari, oltre rimborso spese forfettarie ed accessori di legge

Milano, 22 aprile 2016

Il Giudice

dott. Anna Guglielmina Landriani

