



N. R.G. 53742/2015

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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 53742/2015 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e  
dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. ██████████

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO ██████████ con il patrocinio dell'avv. ██████████,  
elettivamente domiciliato in VIA ██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.





**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

La sig.ra [REDACTED] premessa di essere proprietaria di unità immobiliari site nel Condominio convenuto ha impugnato la delibera dell'assemblea del predetto Condominio, assunta in seconda convocazione in data 13.4.2015 in relazione al diniego dell'assemblea di locare a terzi estranei al condominio il suo box

A fondamento dell'impugnativa della delibera del 13.4.2015 l'attrice ha fatto leva su due profili di illegittimità:

1. La illegittimità dell'interpretazione della clausola di cui all'art. 12-d volta a permettere al Consiglio dei Condomini di negare a suo mero arbitrio l'autorizzazione ivi prevista di concedere a terzi l'uso dei box senza obbligo di addurre alcuna motivazione e/o giustificazione.
2. L'immotivato diniego del Consiglio di Condominio alla locazione del box dell'attrice alla sig.ra [REDACTED].

Ha chiesto quindi l'annullamento della delibera de quo e la condanna del Condominio sito in [REDACTED] al risarcimento dei danni subiti e subendi dalla sig.ra [REDACTED] a causa dell'immotivato e arbitrario diniego a concedere l'autorizzazione a locare il box auto di sua proprietà alla sig.ra [REDACTED], pari a € [REDACTED] mensili, da computarsi a partire dal mese di marzo 2015, mese in cui avrebbe avuto inizio la locazione del box, sino al giorno del prossimo impiego del medesimo".

Si costituiva ritualmente in giudizio il Condominio, chiedendo il rigetto delle domande avversarie e preliminarmente eccependo l'inammissibilità della impugnativa.

Concessi i richiesti termini ex art. 183 I comma cpc, all'udienza del 9.2.2016 ritenuta la causa matura per la decisione senza necessità di istruttoria costituenda, il Giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 19.5.2017 le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparsa conclusionale e memoria di replica.

Preliminarmente deve essere dichiarata infondata l'eccezione di inammissibilità e tardività dell'odierno giudizio come proposta dal condominio.

Il convenuto assume che l'attrice, con la proposizione del presente giudizio, abbia impugnato non solo la delibera dell'Assemblea Condominiale del 13/04/15 nella parte in cui nega l'autorizzazione alla locazione del box da parte della sig.ra [REDACTED] alla sig.ra [REDACTED] ma anche il regolamento condominiale ed in particolare l'art. 12d,





pertanto ritiene decaduta la domanda di parte attrice perchè proposta oltre i termini di cui all'art. 1138 comma III cc in combinato disposto con l'art. 1107 c.c.

Dall'esame della domanda svolta da parte attrice si evince chiaramente che l'intendimento della stessa non è quello di dichiarare l'illegittimità della norma regolamentare ma l'illegittimità della sola interpretazione della clausola di cui all'art. 12-d" del Regolamento Condominiale, sulla scorta del quale si sono espressi il Consiglio e l'Assemblea condominiale, circostanza quindi che non comporta una valutazione del Giudice sulla legittimità della norma ma solo sulla interpretazione fatta dal consiglio e dall'assemblea della stessa al cui esito la norma regolamentare continuerebbe ad esistere.

Ne consegue il rigetto della domanda di parte convenuta

Nel merito, si è detto che l'attrice si duole dell'erronea interpretazione delle norma regolamentare che all'art. 12 d stabilisce "è vietato dare in affitto box, cantine e soffitte a persone che non abitino un appartamento dello stabile, senza l'approvazione del Consiglio" (cfr. doc. 2, fascicolo attoreo), ed impugna la delibera del 13.4.2015 affermando che non è legittima la decisione del Consiglio dei Condomini al diniego all'autorizzazione de quo se non è motivata.

Dall'analisi del verbale assembleare de quo emerge che:

-al punto 5 dell'ordine del giorno l'assemblea del condominio era chiamata a deliberare in merito alla eliminazione del punto d dell'art. 12 del regolamento condominiale ovvero nella parte in cui stabilisce che "è vietato dare in affitto box, cantine e soffitte a persone che non abitino un appartamento dello stabile, senza l'approvazione del Consiglio"

l'assemblea ha ritenuto di non autorizzare, con i quorum stabiliti ex lege, la locazione dei box a persone estranee al condominio e quindi non ha approvato la variazione del regolamento condominiale come richiesto dalla sig.ra ██████████

Ciò posto, tenuto conto che

-il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità, tale riscontro, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal





suo modo di essere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea deliberante (Cass. n. 5889 del 2001; Cass. n. 19457 del 2005).

- nella specie in esame non può essere contestata l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per avere negato la variazione della norma regolamentare, posto che l'assemblea ha avuto modo di valutare non solo l'utilità della detta variazione della norma, ma anche ha avuto modo di valutare la opportunità della scelta del consiglio dei condomini di negare l'autorizzazione alla sig.ra ██████████

Ne consegue il legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea e la conseguente legittimità della delibera resa ed oggi impugnata.

Va poi rilevato in relazione alla lamentata errata interpretazione della norma regolamentare quanto segue.

Fermo il fatto che :

- come noto il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio ed accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli appartamenti, se trascritto nei registri immobiliari (come nel caso in esame) o oggetto di esplicito richiamo nei singoli atti di acquisto, vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che limitano i poteri e le facoltà spettanti ai singoli condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà.

- il regolamento condominiale può quindi ben contenere norme intese a tutelare il decoro e la sicurezza dell'edificio condominiale e , a tal fine, sono suscettibili di incidere anche sulla sfera del dominio personale esclusivo dei singoli partecipanti.

Ciò posto dall'esame del tenore letterale della norma regolamentare di cui all'art. 12 d , tenuto conto delle disposizioni di cui agli art. 1322, 1362 , 1138 IV comma c.c. emerge chiaro l'intendimento ivi contenuto ovvero quello di lasciare alla libera discrezione del Consiglio dei Condomini la valutazione sull'opportunità o meno di autorizzare la locazione a terzi del box.

Orbene contrariamente all'assunto avversario è documentalmente provato che il Consiglio di condominio in data 15.2.2015 ha motivato il diniego all'autorizzazione richiesta dall'attrice : con missiva in atti (doc 4 fasc.attore) il Consiglio stesso ha chiarito che "dopo quasi cinquant'anni di vita del Condominio, questa norma non è diventata obsoleta e priva di importanza ma bensì ha acquistato valore ... è viva ed attuale, soprattutto per la pericolosità



dei tempi che viviamo ed in special modo per l'invecchiamento della popolazione condominiale, sempre più insicura ed impaurita".

Ciò posto le domande attoree vanno rigettate.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo a carico dell'attrice e in favore del Condominio e liquidate come da dispositivo, tenuto conto della materia trattata, dell'attività svolta e dell'esito del rigetto dell'eccezione pregiudiziale svolta dal condominio.

Sentenza esecutiva ex lege.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando sul ricorso di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- rigetta tutte le domande
- condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio convenuto che liquida €.~~2.000,00~~ per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfetario.
- sentenza esecutiva

Milano, 14 dicembre 2017

Il Giudice

dott. ssa Sabrina Bocconcello

