



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 57662/2016 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████, ██████████ presso  
l'avvocato suddetto **ATTORE**

contro

**CONDOMINIO** ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████, con elezione di domicilio in ██████████ ██████████  
presso lo studio dell'avvocato suddetto **CONVENUTO**

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'██████████  
██████████, con elezione di domicilio in Via ██████████, in Milano presso lo studio dell'avvocato  
suddetto **INTERVENUTO**

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 13/11/2017 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

**SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO**

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Oggi la causa viene decisa con la presente sentenza, con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

1) - La presente controversia prende origine dalla impugnativa della delibera assembleare assunta dal condominio convenuto in data 16/06/2016 per vari motivi, di seguito analiticamente richiamati ed esaminati, con



specifico riferimento a: 1) la creazione di un fondo per lavori straordinari sui balconi (impianto di cantiere, rimozione scatolato e rifacimento frontalini in cemento, direzione lavori, responsabile sicurezza dei lavori, spese amministrative ed eventuali oneri di legge); 2) affidamento dei lavori all'impresa [REDACTED] per l'importo complessivo di euro 331 mila; 3) lo stralcio da quest'ultimo importo delle opere e dei relativi importi di pertinenza privata ad opera del direttore dei lavori ed il rinvio ad altra assemblea per la presentazione dell'importo così determinato.

Si costituiva il condominio convenuto e chiedeva il rigetto delle domande dell'attore e il giorno prima dell'udienza di comparizione altro condomino, [REDACTED], spiegava intervento adesivo alle domande dell'attore nonché deduceva la nullità della deliberazione assembleare impugnata per una autonoma ragione asseritamente derivante dalla violazione dell'articolo 1120, quarto comma c.c.

Il condominio convenuto eccepiva l'inammissibilità dell'intervento spiegato da questo condomino e chiedeva comunque il rigetto della sua domanda.

2) - Preliminarmente va dichiarata la ammissibilità dell'intervento volontario spiegato da parte del sig. [REDACTED] perché effettuato entro la prima udienza e, comunque, prima della precisazione delle conclusioni, seppure quando erano già maturate le decadenze previste dall'art.167 c.p.c. a danno dell'interveniente.

Tale ultimo rilievo, peraltro, non comporta conseguenze sulla ammissibilità della autonoma domanda di impugnativa dell'interveniente perché allo stesso, in considerazione del momento dell'intervento, è solo inibito di svolgere le attività istruttorie già precluse alle originarie parti del giudizio (Cass. Civ., sentenza 3/11/2004 n. 21060; in senso conforme: Cass. civ. Sez. II, Sent., 11-07-2011, n. 15208), ma non quella di formulare una tale domanda che è indirizzata verso la stessa delibera oggetto di impugnativa da parte dell'attore e, quindi, palesemente, presenta un legame con le domande di quest'ultimo e del convenuto e, conseguentemente ha un oggetto sostanziale tale da giustificare un *simultaneus processus*.

Preliminarmente, ancora, va dichiarata la inammissibilità della domanda formulata dall'attore di declaratoria di nullità della delibera per lo stesso motivo sollevato dall'interveniente, perché articolata solo nelle conclusioni rese nella memoria ex art. 183 VI comma, n°1, c.p.c. dell'attore, quando erano già maturate le preclusioni e decadenze previste dal codice del rito a tutela del diritto al contraddittorio e della speditezza del processo.

La stessa costituisce una inammissibile "mutatio libelli", non consequenziale a quanto richiesto nell'atto di citazione introduttivo, né conseguente alle difese di parte convenuta, oggetto di specifica, tempestiva eccezione da parte del convenuto e, peraltro, rilevabile d'ufficio.

Ne consegue che della stessa non si terrà conto ai fini della decisione.

3) - Ciò posto, nel merito delle domande in esame, va rilevato e ritenuto quanto segue.

La prima doglianza dell'attore è incentrata sull'asserita natura privata dei frontalini cementizi dei balconi e delle scossaline inox su di essi apposte soltanto circa 20 anni orsono, con conseguente illegittimità della delibera per aver disposto l'intervento al di fuori dei suoi poteri.



Aderisce a questa doglianza l'intervenuto che, inoltre, con la sua domanda autonoma eccepisce la natura innovativa degli interventi in esame e deduce la invalidità della delibera per violazione dell'art.1120, IV co. c.c.. Come è noto, con riguardo ai beni comuni in condominio, l'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, la cui elencazione non è tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, che deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune, laddove tali parti siano necessarie quindi, per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero, siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune. Tale presunzione può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che non può essere data dalla mancata menzione di uno di tali beni tra le parti comuni dell'edificio o se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. (Cass. civ., Sez. II, 26/07/2012, n. 13262; Cass. civ., Sez. II, 27/05/2011, n. 11812; Cass. civ.,Sez. II, 02/08/2010,n.17993; Cass. civ.,Sez. II, 28/02/2007, n.4787).

Ancora, come è parimenti noto, si ritiene pacificamente che i balconi aggettanti costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare ed appartengono, di conseguenza, in via esclusiva al proprietario di questa; tuttavia è ugualmente pacifico, ormai, l'orientamento per cui i rivestimenti della fronte, i frontalini e i pilastrini quali elementi decorativi devono essere compresi tra le parti comuni dell'edificio, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, costituendo parte della sua estetica; così che, in tali casi le spese di rifacimento degli stessi vanno ripartite tra tutti i condomini (Cass. civ., Sez. 2, n. 6624 del 30/04/2012; Cass. civ. , Sez. 2, n. 15913 del 17/07/2007; Cass. civ., Sez. 2, n. 14576 del 30/07/2004 ).

Nel caso in esame non risulta in atti un titolo che consenta di ritenere superata la presunzione di condominialità di cui all'art.1117 c.c. e dai rilievi fotografici in atti i frontalini appaiono anche svolgere una funzione decorativa della facciata essendo integrati nell'architettura della stessa.

Sotto il profilo del decoro architettonico, come è noto, in mancanza di una regolamentazione contrattuale sul punto, la assemblea condominiale rimane l'unica a poter formare la volontà condominiale anche in tema di decoro dell'immobile condominiale, oggettivizzandolo ed individuandone caratteri e forme.

Privo di pregio sul punto è il richiamo all'art.7 del regolamento di condominio che, sia sotto il profilo letterale che di quello sistemico, pone un divieto di alterazione delle cose comuni condominiali a carico dei singoli condomini, rimanendo invece nella piena competenza della assemblea, nelle forme e con i limiti di legge, il potere di deliberare su manutenzione ed innovazione delle stesse.

Ne consegue che i frontalini in questione costituiscono parte comune condominiale al cui rifacimento sono interessati e dovuti tutti i condomini, perché parte integrante della facciata condominiale e va, conseguentemente, anche disattesa la eccezione dell'attore di esistenza di un condominio parziale con riferimento agli stessi.



Ne consegue, ancora che il loro rifacimento, anche sotto il profilo della necessità di intervenire ai fini della individuazione dei caratteri, delle forme e della tutela del decoro architettonico del fabbricato, poteva formare oggetto della delibera condominiale in esame e alla stessa dovevano essere chiamati tutti i condomini, indistintamente.

Invece, le scossaline inox su di essi apposte con un intervento solo successivo alla edificazione della facciata condominiale, ~~non appaiono~~ avere una funzione strutturale o inserita tra gli elementi dei prospetti dell'edificio, né decorativa degli stessi, ma una semplice funzione di protezione delle strutture cementizie dal gocciolio meteorico.

Funzione accessoria ed eventuale che risultano aver perduto, per quanto documentalmente provato in atti anche dalle copiose foto allegate da entrambe le parti, così da giustificarne la deliberata rimozione.

In merito all'eccezionale carattere di innovazione di tale rimozione, va rilevato che, come è noto, nel codice civile non viene esplicitata l'effettiva consistenza della categoria delle innovazioni, bensì solo le maggioranze deliberative, con la conseguenza che la categoria delle stesse è stata determinata in via "residuale", identificandola con le opere non riconducibili alla manutenzione, ordinaria o straordinaria, o alle mere modifiche. Ciò risulta in linea tanto con l'esigenza di preservare l'originaria destinazione della cosa comune (ammettendone un'alterazione solo in presenza di una maggioranza qualificata dei condomini) quanto in considerazione della necessità di assicurare una maggioranza qualificata per l'approvazione di quelle innovazioni che necessariamente devono gravare sulla totalità dei condomini, anche se dissenzienti.

Da ciò si evince che il disposto di cui al comma V dell'art. 1136 c.c., derogando al principio generale di cui al comma II del medesimo articolo, secondo il quale "sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio", rappresenta una norma eccezionale, con tutte le conseguenze che ne discendono in tema di interpretazione. La ratio di tale norma deve rinvenirsi nel fatto che per le opere riconducibili alle modifiche e alle innovazioni, a differenza di quelle relative alle manutenzioni, difetta il carattere della "necessità" e quindi l'esecuzione delle stesse è rimessa alla volontà di una maggioranza che decide se, quando e come intervenire. Così che l'innovazione consiste in un "opus novum", in una modificazione materiale della cosa comune ovvero, più in generale, in un intervento che alteri l'entità sostanziale o la destinazione originaria del bene (ex multis Cass. civ. Sez. II, 27-07-2006, n. 17099).

Con la conseguenza, ancora, che la necessità di una maggioranza qualificata rispetto a quella richiesta al comma II dell'art. 1136 c.c., impone un'interpretazione rigorosa del comma I dell'art. 1120 c.c., ai fini della individuazione delle opere che costituiscano innovazioni e per la cui approvazione è necessaria la maggioranza contemplata dal comma V dell'art. 1136 c.c..

Ciò posto, quindi, le opere rivolte soltanto alla conservazione del bene in comune vanno ricondotte al genus della manutenzione e nel caso in esame, tenuto conto di tali rilievi in diritto e del carattere e funzione svolta dalle stesse e sopra precisata, la rimozione delle scossaline in esame non costituisce innovazione ma semplice



intervento manutentivo, né altera il decoro della facciata condominiale.

Con la conseguenza che la stessa non doveva essere deliberata con la maggioranza contemplata dal comma V dell'art. 1136 c.c. ma con quella di cui all'art.1136, comma II c.c., come avvenuto legittimamente nel caso in esame, per quanto in atti.

Ne consegue, infine, che non sono emersi i profili di illegittimità sollevati da parte attrice e da parte interveniente sui punti esaminati e che le loro domande vanno rigettate, con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione su tali punti.

4) – Ulteriori doglianze dell'attore riguardano la indeterminatezza dell'importo del fondo per i lavori in esame e l'affidamento al direttore dei lavori del compito di determinare l'importo di quelli di competenza condominiale.

Dall'esame della delibera rilevasi che, testualmente, con essa sono stati approvati:

- *“la creazione di un fondo per lavori straordinari di pertinenza condominiale sui balconi (impianto di cantiere, rimozione scatolato e rifacimento frontalini in cemento, direzione lavori, responsabile sicurezza dei lavori, spese amministrative ed eventuali oneri di legge)”;*

- l'affidamento dei *“lavori di cui all'Odg all'impresa ██████████ per l'importo complessivo di euro 331.000,00”;*

- lo stralcio da quest'ultimo importo delle *“opere e i relativi importi di pertinenza privata ad opera del direttore dei lavori. L'importo così determinato sarà presentato all'assemblea ordinaria”.*

La nuova formulazione dell'art.1135, comma 1, n°4 c.c. prevede che quando l'assemblea condominiale approvi opere di manutenzione straordinaria, quali quelle in esame, deve provvedere alla costituzione obbligatoria di *“un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori”.*

Ciò posto, dal tenore letterale della delibera, non suscettibile di ulteriore interpretazione, appare evidente che la approvazione del fondo speciale in esame ha riguardato un importo pari solo ai lavori di esclusiva competenza condominiale, quale previsione necessaria che la assemblea ha preso in attuazione di quanto stabilito dall'art. 1135, primo comma, n. 4 c.c..

Per quanto in atti, poi, l'affidamento dei lavori per un importo complessivo comprendente anche quelli relativi alle opere su parti dei balconi del condominio di pertinenza dei singoli condomini, deve ritenersi sia avvenuto con il solo fine di vincolare la ditta appaltatrice a tale importo, così da evitare una lievitazione dei costi nella esecuzione delle opere eseguibili per conto dei singoli condomini.

Con la conseguenza che, non essendo competente la assemblea condominiale per detti lavori, ugualmente legittimamente ne ha disposto la determinazione e lo scorporo da quelli complessivi e dal loro importo, a cura del direttore dei lavori.

Con la conseguenza, ancora, che neppure si evidenzia l'ulteriore profilo di illegittimità sollevato da parte attrice in ordine alla determinazione del criterio di riparto delle spese in questione, perché lo stesso andrà operato ed approvato solo all'esito della determinazione degli importi per le opere condominiali e del conseguente pari importo complessivo del fondo speciale.



Ciò posto, ne consegue che la delibera in esame, sul punto costituzione fondo speciale, allo stato, è meramente programmatica, in attesa della detta determinazione demandata al professionista incaricato e del successivo deliberato assembleare sul punto e come è noto, nella giurisprudenza di legittimità, nell'operare pacificamente la distinzione tra delibere decisorie e delibere programmatiche, si è ritenuto che soltanto le prime siano idonee a determinare il mutamento della posizione dei condomini e quindi siano suscettibili di pregiudizio e di eventuale impugnazione, da parte di chi sia portatore di uno specifico interesse alla loro censura (vedi ex multis da ultimo Cass. civ. Sez. II, Sent., 23-11-2016, n. 23903).

Ne consegue infine che, in mancanza di prova di un concreto ed attuale interesse ad agire su tali punti, la cui prova incombeva su parte attrice e non è stata fornita, non emergono in atti i profili di illegittimità sollevati in atti neppure sotto il profilo dell'eccesso di potere e le relative domande vanno rigettate.

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione su tali punti.

5) - Le spese e le competenze processuali e di mediazione, seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c., e vanno poste a carico dell'attore e dell'intervenuto ed a favore del Condominio convenuto, in persona dell'amministratore pro-tempore e, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo per tale sola parte.

Stante la mancata partecipazione del condominio convenuto, senza giustificato motivo, alla mediazione obbligatoria ex art. 5 del D.Lgs. 28/2010 e 71 quater disp att. c.c., lo stesso va condannato ai sensi dell'art.8, comma 4bis di tale D.Lgs. al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, come in dispositivo

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- Rigetta tutte le domande di parte attrice, come in motivazione.
- Rigetta tutte le domande di parte intervenuta, come in motivazione.
- Condanna l'attore a corrispondere al Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €2.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.
- Condanna parte intervenuta a corrispondere al Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €2.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.
- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, pari ad €98,00.

Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex art. 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 08/06/2018

Il Giudice Dr. Pietro Paolo Pisani

