



Seet. N° 12449/06

Ref. N° 9245/06



TRIBUNALE DI MILANO

REPUBBLICA ITALIANA

In Nome del Popolo Italiano

Il Tribunale di Milano, sez. VIII civile, in funzione monocratica, in persona del Giudice Unico dott.ssa Alessandra Dal Moro, ha pronunciato la seguente

6

SENTENZA

nella causa civile n 43328/2003 del Ruolo Generale, promossa con atto di citazione notificato in data 27.6.2003

da

[Redacted] rappresentata e difesa per delega a margine dell'atto introduttivo dall' Avv. Matteo Rezzonico del Foro di Milano elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso in Milano via Rossetti n. 17;

Attrice

contro

[Redacted] rappresentato e difeso per delega a margine della comparsa di costituzione dagli Avv. [Redacted] del Foro di [Redacted] presso il cui studio è elettivamente domiciliato in [Redacted]

Convenuto

Oggetto: impugnazione delibera assembleare

Sulle conclusioni così formulate dalle parti :

[Handwritten signature]

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

██████████ ha convenuto in giudizio il Condominio di v. ██████████ per sentire dichiarare nlla annullabile o inefficace la delibera assembleare assunta in sede straordinaria il 6.6.2003; l'attore ha dedotto che la condomina ██████████ esercente nel condominio attività di supermercato, aveva indebitamente sostituito il portone d'ingresso condominiale con altro portone con apertura verso l'esterno dotato di maniglione antipanico e sovrastato da "cartellonistica antinfortunistica"; convocata l'assemblea condominiale ai fini ridiscutere del porta antipanico installata e provvedimenti conseguenti, veniva assunta delibera di approvazione della sostituzione della porta condominiale; ritiene l'attore che la delibera in questione violi " i principi di proprietà di ciascun condomino su una parte comune condominiale qual' è il portone d'ingresso all'edificio" e "l'art. 1120 secondo comma c.c."

Il Condominio si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto della domanda, e rappresentando che la Scontal aveva sostituito il portoncino con altro di uguali dimensioni e caratteristiche munito , però per esigenze di sicurezza imposte dalla normativa antincendi, di una maniglia antipanico, e aveva posto sopra lo stesso un piccolo cartello con la scritta " uscita d'emergenza"; detta sostituzione non aveva mutato né le dimensioni, né il senso di apertura, né l'aspetto del bene. Pertanto detta sostituzione, che era stata anche autorizzata dall'assemblea, avrebbe rappresentato una modifica che senza ledere il diritto degli altri partecipanti, ha permesso ad uno dei condomini un uso più intenso.

Respinta l'istanza di sospensione la causa è stata istruita tramite i documenti depositati e una CTU volta ad accertare lo stato dei luoghi; all'esito il nuovo Giudice designato ha respinto le altre istanze istruttorie ed ha fissato udienza di p.c.; all'udienza del 14.11.2006 le parti, dopo lo scambio delle conclusionali hanno discusso oralmente la causa, ed all'esito il Giudice ha trattenuto la causa a sentenza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attore è infondata.

Va subito chiarito che dai documenti prodotti ed anche dalla CTU, risulta che il portoncino d'ingresso oggetto dell'intervento contestato mette in comunicazione il cortile con l'androne condominiale: è cioè la porta di accesso al Condominio. Non corrisponde quindi alla realtà dello stato dei luoghi l'affermazione attorea per cui " *la separazione delle parti comuni condominiali*





dall'area adibita ad attività commerciale della [redacted] è stata sempre attuata con il portoncino condominiale" (cf atto di cit. g. 1), poiché il bene di proprietà esclusiva di [redacted], ove è esercitata l'attività commerciale, è, invero, separato dall'androne condominiale da tutt'altra porta di proprietà esclusiva, come ben si vede dalla planimetria, che nulla ha a che vedere con la delibera impugnata.

Ciò detto deve valutarsi il fondamento della domanda, che riguarda l'asserita illegittimità della delibera che ha approvato la sostituzione del portoncino compiuta da un condomino per violazione dell'art. 1120 e 1135 c.c.

Va rilevato che " *a differenza delle innovazioni – configurate dalle nuove opere, le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea nell'interesse di tutti i partecipanti (art. 1120 c.c.) - le modifiche alle parti comuni dell'edificio contemplate dall'art. 1102 c.c. possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non ne alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Pertanto ... alla eventuale autorizzazione ad apportare tale modifica concessa dall'assemblea può attribuirsi il valore di mero riconoscimento dell'inesistenza di interesse e di concrete pretese degli altri condomini a questo tipo di utilizzazione del bene* " (Cass n. 1554 /1997).

Ebbene poiché le opere realizzate, pacificamente consistono nella sostituzione della porta d'ingresso preesistente con una dotata di maniglione antipánico, e nella aggiunta di un cartello sopra la stessa che indica l'uscita di emergenza, non può che convenirsi che nella specie non è stata realizzata alcuna "innovazione" che altera la funzionalità del bene (il quale porta d'ingresso era, e porta d'ingresso è rimasta, mantenendo altresì il senso d'apertura verso l'esterno) bensì una modifica funzionale a potenziare il godimento della parte comune " porta d'ingresso" per uno dei condomini, che attraverso detto intervento ha potuto rendere conforme al rispetto delle norme antincendio l'esercizio dell'attività, senza alcuna limitazione dei diritti di godimento dello stesso bene da parte degli altri condomini, e senza oneri di spesa; come tale essa non doveva neppure essere oggetto di autorizzazione assembleare, che nella specie ha costituito una sorta di ratifica dell'attività di un condomino; sicchè la censura d'illegittimità della delibera come formulata è del tutto infondata.

Le spese di lite devono seguire il principio della soccombenza; pertanto l'attrice deve rifondere quelle sopportate dal Convenuto condominio che si liquidano in complessivi euro [redacted] di cui [redacted] per anticipazioni, [redacted] per diritti, [redacted] per onorari, oltre rimborso spese forfetarie 12,5%, IVA e CPA come per legge. Anche le spese di CTU già liquidate in corso di causa in euro [redacted] oltre C.P. e Iva vanno poste definitivamente a carico dell'attrice

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, sezione VIII civile, in persona del Giudice Unico dott.ssa Alessandra Dal Moro definitivamente pronunciando, ogni ulteriore istanza e domanda disattesa, così decide:

REPINGE

La domanda di [redacted] nei confronti del [redacted] [redacted] volta all'annullamento della delibera assunta in data 5.6.2003;

CONDANNA

[redacted] rifondere in favore del [redacted] le spese di lite liquidate in complessivi euro [redacted] oltre rimborso spese forfetarie 12,5%, IVA e CPA come per legge. Pone le spese di CTU già liquidate in corso di causa in euro [redacted] oltre C.P. e IVA a carico definitivamente dell'attrice soccombente

Milano 14.11.2006.

Il Giudice

dott.ssa Alessandra Dal Moro

