

SENTENZA N.  
N. 68621/05 r.g.

SENT. N° 10080/09  
REP. N° 8175/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliati presso lo studio dell' avv.  
Matteo Rezzonico, che li rappresenta e difende in virtù di delega in calce alla copia notificata  
dell'atto di citazione avanti al giudice di pace di Milano

ATTORI IN RIASSUNZIONE

CONTRO

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio degli avv.  
Federico Pergami e Cristina Pototschnig che lo rappresentano e difendono in virtù di delega a  
margine della comparsa di costituzione

CONVENUTO IN RIASSUNZIONE

Oggetto: rapporti condominiali

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

647

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [REDACTED] e [REDACTED] condomini nel Condominio [REDACTED] in Rozzano ( d'ora in poi Condominio ), hanno riassunto tempestivamente avanti a questo Tribunale un giudizio instaurato nei loro confronti dal Condominio avanti al Giudice di Pace di Milano, in relazione al quale il giudice adito aveva dichiarato la propria incompetenza per materia e per valore con sentenza pubblicata in data 3 giugno 2005. Il giudizio era stato introdotto dal Condominio al fine di sentir accertare l'illegittimità dell'allacciamento all'impianto elettrico comune realizzato dai coniugi [REDACTED] al fine di fornire energia elettrica al proprio box, con conseguente condanna dei condomini al distacco dell'allacciamento in questione e al risarcimento dei danni arrecati, indicati in € 5.000,00. Il Condominio aveva precedentemente ottenuto dal Tribunale un'ordinanza ex art. 700 c.p.c. con la quale era stato ordinato ai signori [REDACTED] il distacco del proprio allacciamento elettrico; il provvedimento era stato poi riformato dal Collegio in sede di reclamo. Il Condominio ha fondato le proprie domande sull'affermata violazione dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c. all'uso delle cose comuni, rilevando che l'allacciamento in esame, realizzato mediante l'utilizzo dei cavidotti comuni e la modifica del quadro elettrico, aveva fatto insorgere una situazione di pericolosità dell'impianto e una diminuzione di funzionalità dello stesso, anche sotto il profilo della realizzabilità delle necessarie iniziative di manutenzione ordinaria e straordinaria; ha ulteriormente rilevato che l'iniziativa dei condomini si poneva in contrasto con il contenuto della delibera assunta in data 2 luglio 2002, con la quale l'assemblea aveva vietato l'allacciamento dei singoli proprietari all'impianto elettrico comune. I signori [REDACTED] hanno contrastato tutte le avverse conclusioni, sottolineando la regolarità del loro allacciamento e l'assenza di aggravii di sorta a carico della collettività condominiale. Il tentativo di conciliazione esperito in udienza ha avuto esito negativo. Depositare memorie e documenti, esperito un supplemento di consulenza tecnica d'ufficio ad integrazione della CTU espletata in sede cautelare ed acquisita al giudizio, la

CS

causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare il Tribunale osserva che non risulta l'esistenza di alcuna delibera condominiale che abbia affermato il divieto per i singoli condomini di allacciare impianti privati all'impianto elettrico comune. Quella che il condominio menziona come delibera, asseritamente assunta in data 2 luglio 2002, non è altro che una manifestazione della volontà di un condomino ( sig. [redacted] cfr. punto 6 del verbale prodotto dal Condominio sub 4 ), il quale ha proposto all'assemblea l'assunzione di una statuizione nel senso sopra indicato; ogni decisione su tale proposta, si legge nel verbale, "sarà oggetto di discussione in data e luogo più adatto da destinarsi".

E' peraltro documentalmente confermato, e non contestato, che l'allacciamento realizzato dai coniugi [redacted] risalga ad epoca ampiamente antecedente alla data di svolgimento della predetta assemblea, risultando dall'esame dei consuntivi che a partire dall'esercizio 1994-1995 i sigg. [redacted] già godevano di allacciamento elettrico a beneficio del loro box, in relazione al quale rifondevano al condominio le spese di consumo.

L'iniziativa assunta dagli odierni convenuti in senso sostanziale, oggetto di censura da parte del condominio, deve essere valutata alla luce dei criteri codicistici che regolano l'uso delle cose comuni da parte del singolo condomino; non consta invece l'esistenza di una specifica disciplina regolamentare in materia.

In forza del principio stabilito dall'art. 1102 c.c. ciascun condomino può servirsi della cosa comune ed anche apportarvi modifiche a proprie spese per il miglior godimento della cosa. L'utilizzo della cosa comune è consentito anche per finalità esclusivamente proprie, di miglior godimento della proprietà esclusiva del condomino ( cfr. Cass. 13261/04 ); non è però consentita al condomino l'alterazione della destinazione della cosa comune, né è lecito l'impedimento agli altri condomini del pari uso della cosa stessa. La nozione di pari uso, secondo l'opzione interpretativa consolidata nella giurisprudenza di legittimità ( cfr. da ultimo Cass. 4617/07 ) non coincide con la

67

prospettazione ipotetica della messa in atto contemporanea di un identico uso della cosa comune da parte di tutti i partecipanti al condominio, bensì con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa.

L'applicazione di tali criteri al caso di specie consente di escludere che l'allacciamento elettrico realizzato dai coniugi [redacted] determini una alterazione dell'impianto comune: la consulenza tecnica espletata in fase cautelare ed il successivo supplemento svolto nel giudizio di merito rendono evidente che l'impianto elettrico comune non ha in sé subito alterazione o diminuzione di funzionalità tipica; è inoltre del tutto pacifico in causa che nessun aggravio di tipo economico derivi alla collettività condominiale dalla presenza dell'allacciamento oggetto di contestazione. Nemmeno può ritenersi che l'allacciamento in esame si ponga in contrasto con il diritto degli altri condomini al c.d. pari uso dell'impianto: come si è appena ricordato, la valutazione del pari uso deve essere effettuata non già immaginando astrattamente che tutti i condomini decidano simultaneamente di realizzare l'uso dell'impianto comune secondo le identiche modalità adottate dai coniugi [redacted] (vale a dire: utilizzo dei cavidotti e inserimento nel quadro elettrico comune), bensì utilizzando un criterio di ragionevole prevedibilità; reputa al riguardo il Tribunale che la fattispecie debba essere affrontata considerando che dal 1994 (epoca alla quale risale l'allacciamento apportato dai coniugi [redacted]) ad oggi nessun altro condomino abbia anche solo manifestato l'intendimento di allacciarsi all'impianto elettrico comune al fine di migliorare il godimento della proprietà individuale. Non vi è dunque prova, sotto il profilo in esame, dell'inconciliabilità dell'uso della cosa comune messo in atto dai coniugi [redacted] con il diritto degli altri condomini a godere del medesimo bene.

La valutazione di conciliabilità con il dettato normativo inderogabile viene tuttavia a mutare ove, come è necessario, si venga a considerare la compatibilità dell'allacciamento all'impianto comune con i limiti tracciati dall'art. 1120 comma II c.c.; viene specificamente in considerazione nel caso di specie il divieto di apportare modifiche pregiudizievoli per la sicurezza.

Il supplemento di indagine peritale effettuato nel presente giudizio, se da un lato ha consentito di verificare che alcune irregolarità ( concernenti le targhettature sulla linea in corrispondenza delle

66

cassette di derivazione comuni ) sono state eliminate, ha per contro evidenziato la sussistenza di irregolarità tecniche, riconducibili nella loro genesi all'inserimento nell'impianto comune dell'allacciamento dei coniugi Bove, che escludono la conformità dell'impianto alle regole dell'arte e lo rendono pericoloso.

Esauritiva indagine di fatto e in applicazione di criteri esenti da vizi logici, evidenziano una condizione di pericolosità dell'impianto comune e dell'impianto che serve il box dei signori [redacted] per plurime violazioni della norma CEI 64-8/4 in materia di messa a terra (cfr. pag. 13-15 elaborato peritale). Tale situazione, ha ulteriormente concluso il CTU, si riflette negativamente anche sulla realizzabilità della manutenzione dell'impianto comune, sussistendo un obiettivo rischio di esposizione dei manutentori a tensioni elettriche pericolose.

Tali elementi conducono ad escludere che le modalità di utilizzo dell'impianto comune realizzate dai coniugi [redacted] siano compatibili con il disposto dell'art. 1120 II comma c.c.

In accoglimento della domanda dispiegata dal Condominio, il Tribunale condanna pertanto [redacted] e [redacted] a distaccare senza dilazione l'allacciamento elettrico del box di loro proprietà dall'impianto elettrico comune del Condominio [redacted] in Rozzano, con le cautele necessarie a preservare l'integrità dell'impianto comune.

Viene rigettata la domanda risarcitoria avanzata dal Condominio, in quanto del tutto sfornita di qualsivoglia supporto probatorio.

Con riferimento alla regolazione delle spese di lite il Tribunale osserva che sussistono palesi profili di soccombenza reciproca, sia con riferimento alle domande sostanziali formulate in causa, sia con riguardo all'avvenuta instaurazione della causa da parte del Condominio avanti ad un giudice incompetente. E' altresì opportuno sottolineare che il giudizio ha reso evidente un approccio esasperatamente litigioso che accomuna le parti, e che ha precluso il buon esito di plurimi tentativi di conciliazione esperiti dal Tribunale e dal consulente tecnico ( si vedano al riguardo le tre bozze di transazione allegate all'elaborato peritale ), pur a fronte di una evidente sproporzione tra la natura dell'oggetto del contendere e lo strumento ed i costi del processo.

Lu

In forza di tali ragioni le spese di lite vengono integralmente compensate tra le parti; le spese di CTU vengono poste a carico di ciascuna di esse nella misura di un mezzo.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) In accoglimento della domanda dispiegata dal Condominio, condanna [redacted] e [redacted] a distaccare senza dilazione l'allacciamento elettrico del box di loro proprietà dall'impianto elettrico comune del Condominio di [redacted] zzano, con le cautele necessarie a preservare l'integrità dell'impianto comune;
- 2) Rigetta ogni altra domanda;
- 3) Pone definitivamente a carico delle parti le spese di CTU nella misura di un mezzo ciascuna;
- 4) Compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 24 luglio 2009.

Il giudice est.

