

247
R. G. n.1891/2006

247 / 10



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

SEZIONE SECONDA CIVILE

CONTINUTTO
UNIFICATO

Composta dai magistrati

dott.	Giacomo Deodato	Presidente
dott.sa	Maria Cristina Pozzetti	Consigliere
dott.	Guido Garavaglia	Consigliere rel.

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n.1891/2006 R.G. promossa in grado d'appello con atto di citazione notificato il 29.05.2006 da [REDACTED] corrente in Milano, in persona del socio amministratore [REDACTED] rappresentata e difesa per delega in atti dall'Avv. Francesco Egidi e dall'Avv. Michele A. D'Amico, elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Milano, Piazza della Repubblica n.7

-appellante-

contro

CONDOMINIO [REDACTED] in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso per delega in atti dall'Avv. Matteo

la

Rezzonico, presso il cui studio in Milano, Via Rossetti n.17,
è elettivamente domiciliato

-appellato-

decisa in camera di Consiglio il 23.09.2009 sulle allegate
conclusioni delle parti.

OGGETTO: altri rapporti condominiali



Handwritten signature or mark.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 26.05.2003 il Condominio [REDACTED] conveniva in giudizio avanti al Tribunale di Milano, la [REDACTED] di [REDACTED] corrente in [REDACTED] per sentir dichiarare che il mappale 233 costituiva cortile comune condominiale e che, conseguentemente, anche su tale mappale vigeva il divieto di parcheggio e di innovazione previsto dal regolamento condominiale, nonché per sentirla condannare a consegnare le chiavi del cancello posto a chiusura della richiamata parte comune ed a non parcheggiare autoveicoli su di essa.

In particolare, il Condominio riconosceva l'uso esclusivo attribuito dal regolamento condominiale alla società convenuta su tale porzione di cortile comune, ma negava che ciò comprendesse la facoltà di parcheggiarvi automezzi, se non per carico e scarico, ed il diritto di chiuderlo.

Con deposito di comparsa di costituzione e risposta dell'11.11.2003 si costituiva la [REDACTED].

La parte convenuta sollevava preliminarmente un'eccezione procedurale, perché nelle richieste dell'atto di citazione si faceva riferimento ad un mappale 233, ove insisteva un fabbricato di proprietà della stessa [REDACTED] pertanto la società anzidetta sollevava l'eccezione di nullità per indeterminatezza dell'atto di citazione, o in alternativa, si opponeva a che le richieste si riferissero ai mappali 231 e

232, costituendo ciò un'*indebita mutatio libelli* sulla quale la convenuta rifiutava il contraddittorio.

In ogni caso e nel merito, sosteneva che le disposizioni che vietavano il parcheggio - eccettuato il carico e lo scarico - nel cortile condominiale si riferivano a quelle porzioni che non erano in uso esclusivo a singoli condomini, mentre i mappali 231 e 232 erano stati attribuiti alla società convenuta proprio con tale uso; sosteneva altresì che il portone che chiudeva i cortili in uso esclusivo era preesistente all'acquisto di essa società, come pure l'uso per parcheggio di veicoli dell'area.

Concludeva quindi in via pregiudiziale per l'accoglimento delle sollevate eccezioni procedurali, nel merito per il rigetto delle domande attoree, chiedendo altresì un risarcimento per lite temeraria.

Svolta l'udienza ex art.183 c.p.c., il *thema decidendum* restava meglio precisato.

Per il condominio di [REDACTED] le richieste avanzate al Tribunale di Milano erano di:

- accertare che anche sui mappali 231 e 232 - cortile comune in uso esclusivo alla convenuta - operava il divieto di posteggiare automezzi, se non per il temporaneo carico e scarico delle merci, previsto dall'art.6, lettera f, del Regolamento di condominio;
- accertare l'avvenuta chiusura mediante cancello, ad opera della convenuta, del cortile comune di cui ai mappali

231 e 232, in violazione dell'art. 4 del Regolamento di Condominio e degli artt. 1102, 1120 e 1122 c.c.;

- condannare la [REDACTED] a consegnare all'Amministratore del condominio la chiave del cancello;
- inibire alla stessa l'utilizzo a parcheggio del cortile comune, anche nella parte a lei attribuita in uso esclusivo.

La [REDACTED] ribadiva le difese già proposte evidenziando:

- l'inapplicabilità del divieto di posteggio al tratto di cortile di uso esclusivo, ove peraltro veniva abitualmente tenuto soltanto un furgone per le esigenze connesse all'attività aziendale esercitata nel capannone adiacente, identificato in catasto col mappale 233;
- l'inesistenza di atti di innovazione ed alterazione dello stato dei luoghi da parte sua, il cancello essendo stato sempre presente in luogo e dotato di chiave - chiave peraltro consegnatale dalla precedente proprietaria, la [REDACTED] - come comprovato dalle numerose allegazioni prodotte in atti e relative alla pratica amministrativa di ristrutturazione del capannone di cui al mappale 233.

Il Giudice riteneva la causa già matura per la decisione senza necessità di svolgimento di attività istruttorie, fissando udienza di precisazione delle conclusioni.

A detta udienza, previa precisazione delle conclusioni delle parti, il Tribunale tratteneva la causa in decisione

assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Con sentenza n.3776/2006, del 24.03.2006 - che si allega alla presente sentenza per costituirne parte integrante - depositata il 25.03.2006, il Tribunale di Milano, sez. VIII^a civile, definitivamente pronunciando, respinta ogni altra richiesta ed eccezione, così provvedeva:

"- dichiara ed accerta che, in forza di regolamento di condominio, [REDACTED] non ha diritto al parcheggio sui mappali 231 e 232 del condominio [REDACTED] se non per carico e scarico, e che ha l'obbligo di consegnare copia delle chiavi del portone di accesso a tali mappali all'amministrazione condominiale e per l'effetto inibisce il parcheggio al di fuori dei detti limiti e condanna la [REDACTED] a consegnare al detto condominio le chiavi del detto portone.

Condanna altresì [REDACTED] a rimborsare a parte attrice le spese del presente giudizio", liquidate come in dispositivo.

Con atto di citazione in appello notificato il 29.05.2006 la [REDACTED] corrente in [REDACTED] vocava in giudizio avanti alla Corte di Appello di Milano il Condominio [REDACTED] impugnando la citata sentenza n.3776/2006 del Tribunale di Milano, chiedendo che venisse integralmente riformata nel senso e per i motivi addotti nel rispettivo atto, da intendersi quivi integralmente richiamati.

Con deposito di comparsa di costituzione e risposta datata 23.07.2006 e depositata alla prima udienza del 25.07.2006, si costituiva in giudizio l'appellato Condominio [REDACTED] [REDACTED], contestando le avverse domande ed eccezioni, chiedendo il rigetto del proposto appello e la conferma dell'impugnata sentenza, per i motivi adottati nel rispettivo atto, da intendersi quivi integralmente richiamati.

Radicatosi il contraddittorio, all'udienza del 5.12.2006 la Corte disponeva il rinvio al 9.12.2008 per la precisazione delle conclusioni.

A cagione del trasferimento ad altro ufficio del Consigliere relatore, la causa veniva ulteriormente rinviata sino al 16.06.2009, ove, precisate dalle parti le rispettive conclusioni, la Corte tratteneva la causa in decisione, con assegnazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.