

N. R.G. 4510/2010

*Copia per  
avv. Matteo*

N. 260/15	Sen.
N. 210/15	Rep.
N. _____	F.N.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Corte d'Appello di MILANO  
Sezione III CIVILE

La Corte così composta:

Dott.ssa Loredana Pederzoli	Presidente
Dott.ssa Maria Paola Varani	Consigliere rel.
Dott. ssa Giovanna Maria Ferrero	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. 4510/2010 promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED], IN MILANO, IN PERSONA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE PRO TEMPORE [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO e elettivamente domiciliato in VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

Appellante

contro

[REDACTED] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

[REDACTED] (C.F. ), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

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

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

Appellati

**Oggetto:**

Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

**sulle conclusioni**

precisate dalle parti di seguito indicate



**Fatto e diritto**

Con atto di citazione notificato in data 12 novembre 2004 il Condominio di [REDACTED] in Milano conveniva in giudizio i condomini [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] al fine di sentire:

- dichiarare la nullità o l'annullamento della delibera assembleare adottata il 25 febbraio 2003, avente ad oggetto l'autorizzazione al recupero ai fini abitativi del sottotetto acquistato dai convenuti;
- dichiarare che i lavori eseguiti, di modifica del tetto condominiale nonché di altre parti comuni dell'edificio, dovevano ritenersi vietati dal regolamento condominiale in quanto aventi ad oggetto innovazioni vietate ai sensi dell'articolo 1120 codice civile, e tali da alterare il decoro architettonico dell'edificio;
- condannare i convenuti al ripristino ed al risarcimento dei danni, nonché al pagamento dell'indennità di sopralzo ai sensi dell'articolo 1127 del codice civile.

Si costituivano in giudizio i convenuti per eccepire la conformità delle opere eseguite all'articolo 1102 del codice civile e l'assenza di pregiudizio per l'estetica ed il decoro dello stabile, nonché per svolgere in via riconvenzionale domanda di accertamento del diritto allo spostamento del vaso di espansione in una parte comune dell'edificio, al prolungamento della corsa dell'ascensore sino al piano di loro proprietà, allo spostamento dell'antenna condominiale, all'allacciamento all'impianto citofonico comune ed a quello idrico, nonché al risarcimento dei danni conseguenti all'illegittimo rifiuto opposto all'esecuzione delle opere da parte del Condominio.

---

Espletata la consulenza tecnica ed assunte le prove orali il Tribunale di Milano, con sentenza n. 13407 pronunciata il 3 novembre 2009:

-rigettava le domande formulate dal Condominio di ██████████ ██████████ in Milano;

- dichiarava la carenza di legittimazione attiva del Condominio con riguardo alla specifica domanda avanzata in via subordinata relativa all'indennità ai sensi dell'articolo 1127 codice civile;

-accertava il diritto dei convenuti allo spostamento del vaso d'espansione condominiale in parte comune dell'edificio, nonché, al prolungamento della corsa dell'ascensore condominiale sino al piano di loro proprietà;

-condannava il Condominio attore al risarcimento del danno nell'importo di € 3000,00, oltre interessi, patito dai convenuti a seguito dell'illegittimo diniego opposto dal Condominio e rappresentato dal pregiudizio connesso al fermo dei lavori;

-rigettava ogni ulteriore domanda;

- condannava il Condominio attore a rifondere ai convenuti le spese di lite in ragione di tre quarti con compensazione tra le parti del restante quarto.

Giudicava il Tribunale che:

-il divieto posto dall'articolo 8 del regolamento condominiale ricalcava nella sua formulazione il precetto legislativo concernente l'alterazione del decoro architettonico dettato dall'articolo 1120 del codice civile, non potendosi ipotizzare una nozione in senso più rigoroso, intesa come qualsiasi modificazione dell'aspetto esterno dell'edificio;

-l'intervento edilizio realizzato sul tetto dai convenuti (demolizione della copertura esistente e realizzazione di una nuova copertura tipologicamente identica, anche per materia, alla precedente), non arrecante pregiudizio alla statica dell'edificio, era privo di incidenza nell'utilizzazione oggettiva della res, che aveva mantenuto la sua funzione unica ed originaria di copertura dell'edificio;

-quanto realizzato non aveva determinato una modifica strutturale idonea ad alterare l'equilibrio estetico della facciata, presentando quest'ultima, successivamente all'intervento edilizio in questione, caratteristiche omogenee conformi ad un modello architettonico tipico di edifici milanesi dell'epoca.

Avverso detta sentenza ha proposto appello il Condominio di [REDACTED] in Milano con atto di citazione notificato il 10.12.2010 per i motivi di seguito esposti, raducando il presente giudizio, nel quale si sono costituiti [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per richiedere il rigetto dell'impugnazione e formulare appello incidentale avverso le statuizioni del primo giudice di rigetto delle domande riconvenzionali di condanna del Condominio al pagamento dei maggiori oneri per il ritardo nei lavori, e di risarcimento del danno da stress e per lite temeraria.

Precisate le parti le conclusioni all'udienza del 15 luglio 2014 la causa è stata assegnata a sentenza decorsi i termini assegnati per il deposito di degli atti difensivi conclusionali. *di*

Il Condominio appellante ha lamentato che:

il Tribunale, in tema di violazione del decoro architettonico, avrebbe erroneamente ritenuto gli interventi realizzati dalle parti appellate conformi al disposto degli articoli 1102 e 1120 del codice civile;

l'affermazione del primo giudice sarebbe inesatta e non terrebbe conto della portata dell'art. 8 del regolamento condominiale contrattuale, che vieta qualunque opera che interessi le parti comuni dell'edificio o che modifichi la statica e le caratteristiche architettoniche ed estetiche del fabbricato, con contenuto perciò più restrittivo rispetto a quella di cui all'articolo 1120 codice civile, atteso il particolare rigore impresso relativamente alla tutela del decoro architettonico, per il divieto di intraprendere qualunque opera e di apportare qualunque modifica, rimanendo irrilevante se migliorativa o peggiorativa.

In parziale riforma della sentenza impugnata l'appellante ha richiesto che i lavori di soprizzo per il recupero del sottotetto, eseguiti da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], implicanti modifica del tetto condominiale e la facciata e interessanti altre parti comuni dell'edificio, fossero dichiarati illegittimi e "vietati dall'articolo 8 del regolamento condominiale di natura contrattuale oltre che dell'articolo 1120, comma 2, c.c., essendo tali da modificare le caratteristiche architettoniche ed estetiche del fabbricato".

Va preliminarmente evidenziato che nelle conclusioni avanti il primo giudice il Condominio attore aveva richiesto di accertare e dichiarare che "i lavori di soprizzo eseguiti da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] che hanno modificato il

tetto condominiale e hanno interessato altre parti comuni dell'edificio, sono illegittimi e vietati dall'art. 8 del regolamento condominiale di natura contrattuale in quanto aventi ad oggetto innovazioni vietate ex art. 1120 c.c. e tali da modificare le caratteristiche architettoniche ed estetiche del fabbricato”.

In considerazione del divieto sancito dall'articolo 345 del codice di procedura civile di proposizione di domande nuove nel giudizio di appello devono essere ritenute inammissibili sia la domanda di accertamento dell'illegittimità dei lavori di sopralzo per il recupero del sottotetto di modifica della facciata dell'edificio condominiale, sia quella diretta ad accertare tali lavori “vietati dall'articolo 8 del regolamento condominiale, oltre che dall'articolo 1120, 2 ° comma, c.c.”, in quanto integranti una diversa pretesa, per la sua intrinseca essenza, da quella fatta valere in primo grado e determinanti l'introduzione di nuovo tema di decisione.

In merito alla domanda di accertamento dell'illegittimità dei lavori di sopralzo eseguiti dai [REDACTED] e [REDACTED] in violazione dell'articolo 8 del regolamento condominiale in quanto aventi ad oggetto innovazioni vietate ex art. 1120 c.c., va osservato che, ai fini della ricerca della invocata comune intenzione delle parti contraenti in ordine al contenuto della norma regolamentare, non può prescindersi dal comportamento adottato dai condomini del Condominio di [REDACTED] in Milano.

Nel verbale dell'assemblea in data 25.2.2003 sul punto n. 1 all'ordine del giorno “recupero del sottotetto. Delibera relativa” non si evince infatti alcuna deliberazione di infattibilità di

qualunque modifica delle parti comuni, bensì l'adozione della decisione di nulla obiettare al progetto di realizzazione del recupero dell'abitabilità del sottotetto successivamente acquistato dalla parti appellate, secondo l'illustrato disegno architettonico della facciata, previo intervento di perizia statica positiva sulla possibilità di costruzione sull'ultimo piano e presentazione dei disegni esecutivi.

Ai sensi dell'articolo 1362 codice civile a tale deliberazione condominiale concernente, in via di massima, la conformità alle prescrizioni regolamentari dell'intervento del recupero del sottotetto come indicato nel citato disegno architettonico della facciata, va certamente attribuita funzione ermeneutica della sostanza della pattuizione regolamentare in esame, costituendo parametro interpretativo della volontà dei condomini.

Questa interpretazione della norma condominiale posta dall'art. 8 del regolamento è stata evidenziata e valorizzata dal primo giudice, con statuizione concernente la legittimità della relativa delibera condominiale, pronuncia sulla quale, non essendo stata impugnata, si è formato il giudicato.

Peraltro solo tardivamente in sede di appello, con inammissibile nuova deduzione come sopra rilevato, il Condominio appellante ha richiesto una interpretazione giudiziale dell'art. 8 del citato regolamento nel senso della previsione del divieto di qualunque opera interessante le parti comuni dell'edificio e, lo si ripete, difforme dalla volontà dei condomini espressa nell'assemblea sopra indicata.



Va aggiunto che, essendo lo svolgimento dell'attività processuale conseguente alle argomentazioni disattese causalmente attribuibile al Condominio attore in primo grado, non è errata la pronuncia del primo giudice di compensazione solo parziale delle spese di lite.

L'appello principale va perciò rigettato.

L'appello incidentale proposto dal Condominio di [REDACTED] [REDACTED] Milano va rigettato, considerato che:

quanto ai pretesi danni derivanti dal ritardo nel completamento dei lavori nessun elemento probatorio è emerso tale da consentire di individuare quali sarebbero stati i lamentati "fatti e colpe" imputabili sul punto al Condominio di [REDACTED] e di accertare univocamente la sussistenza del nesso di causalità tra i dedotti ritardi subiti dai lavori ed il presunto ostracismo dei condomini all'inizio dei lavori per la presunta mancata comunicazione del loro avvio;

non è emersa alcuna prova di invio di comunicazione scritta al Condominio di inizio lavori;

nessun riscontro documentale è stato fornito circa il presunto maggior carico di lavoro affrontato dai professionisti e dall'impresa edile incaricati dagli appellanti;

quanto ai pretesi danni da stress per il ritardo nell'ultimazione delle opere non è stata fornita alcuna precisa indicazione di presunti "fatti e colpe" imputabili al Condominio di [REDACTED] [REDACTED] generanti il lamentato stress della famiglia [REDACTED], né della sussistenza di un danno risarcibile. #

Non ha perciò errato il Tribunale a ritenere infondate le istanze risarcitorie avanzate dai convenuti in assenza di riscontri idonei atti ad attestare la sussistenza ed il quantum dei danni allegati e la domanda di condanna al risarcimento dei danni di lite temeraria in assenza di elementi attestanti la consapevolezza dei condomini di agire per spirito emulativo.

Atteso l'esito del giudizio di impugnazione, per la reciproca parziale soccombenza nel grado, appare equo condannare il Condominio appellante al rimborso delle spese di lite, liquidate per l'intero in dispositivo, in ragione di tre quarti, con compensazione tra le parti del restante quarto.

#### PQM

La Corte d'appello di Milano, pronunciando sull'appello proposto dal Condominio di [REDACTED] in Milano, e sull'appello principale proposto da [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], avverso la sentenza n. 13407 pronunciata in data 3 novembre 2009 dal Tribunale di Milano, così provvede:

rigetta

l'appello proposto in via principale

rigetta

l'appello proposto in via incidentale

condanna

l'appellante Condominio di [REDACTED] in Milano al rimborso, in ragione di tre quarti, delle spese del grado, liquidate per l'intero, nell'importo di euro 4.000,00

dichiara

compensate tra le parti nel restante quarto le spese del grado come sopra liquidate.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 24.11.2014

Il Cons. est.  
*[Handwritten signature]*

Il Presidente  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**CORTE D'APPELLO DI MILANO**  
REGISTRARIA  
Rosa pubblica mercati - servizio di cancelleria

**0001 19 GEN. 2015**

**CANCELLIERE GI**  
*[Handwritten signature]*