



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. 62779/2013 R.G. promossa da:

**COND.** [REDACTED] **MILANO** (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED] **MILANO** presso l'avvocato suddetto **ATTORE**

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO, con elezione di domicilio in VIA ROSSETTI, 17 20100 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto **CONVENUTO**

- **OGGETTO:** *uso e tutela di beni in condominio.*

- **CONCLUSIONI DELLE PARTI:** *come da verbale di causa del 18/03/2016.*

**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'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.



Incardinato ritualmente il giudizio, in riassunzione, a seguito di pronunzia di incompetenza per valore del Giudice di Pace di Milano e costituitasi ritualmente parte convenuta; assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c. e depositate memorie; all'esito non ammessi i mezzi istruttori articolati in atti e disposta CTU; conferito l'incarico e svolta la stessa con conseguente deposito di relazione peritale; disposta all'esito la convocazione del CTU a chiarimenti; comparso il CTU lo stesso veniva dispensato dal renderli siccome parte convenuta non li aveva precisati nel termine assegnatole; disposta la comparizione personale delle parti al fine di tentare la conciliazione della lite ai sensi dell'art.185 c.p.c.; effettuata la stessa e rinviata la causa per due successive udienze al fine di consentire lo svolgimento di trattative di composizione bonaria della lite; all'esito infruttuoso delle trattative tra le parti veniva rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni.

Alla udienza del 18/03/2016 le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e, all'esito della discussione orale, la causa veniva rinviata a quella odierna al termine della quale è stata decisa con lettura del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

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

1) - Preliminarmente va decisa la eccezione formulata da parte attrice di carenza di legittimazione dell'amministratore del condominio convenuto.

Tale eccezione non va accolta perché nel caso in esame si verte in tema di tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio e di esercizio da parte dell'amministratore condominiale del dovere di curare l'osservanza del regolamento condominiale.

Come è noto, nella giurisprudenza di legittimità e di merito si è, pacificamente ormai, consolidato l'orientamento, con il quale concorda l'odierno giudicante, per il quale l'art. 1131, comma 1, c.c., conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale è legittimato ad agire ed a resistere in giudizio, nonché a proporre impugnazione, senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. ed, in particolare di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio. (Cass.civ.,Sez.II,23/01/2014,n.1451;Cass.civ.,Sez. III,09/05/2012, n.7041; Cass.civ.,Sez.II,17/06/2010,n.14626; Cass.civ.,Sez.II,30/10/2009,n. 23065).

Tanto è avvenuto nel presente giudizio e ne consegue il rigetto della eccezione di parte convenuta.

2) - Passando all'esame del merito delle domande dell'attore le stesse sono fondate, nei soli limiti e termini di seguito specificati.

Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa, dalla documentazione anche fotografica



prodotta, dalla relazione tecnica redatta dall'Arch. [REDACTED], il cui accertamento e le cui conclusioni tecniche appaiono esaustivi, chiari e condivisibili, rinviando le stesse, correttamente, alla decisione giudiziale per la determinazione delle conseguenze giuridiche di quanto accertato, risulta provato e documentato in atti e, comunque, pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principii dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- esiste regolamento condominiale di natura contrattuale che prevede, all'articolo 4, che *"nessun condomino può eseguire lavori alle cose comuni nell'interesse dei condomini senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea"*;
  - tale divieto è mitigato dalla esistenza di motivi di necessità ed urgenza che giustificano tali lavori, contenuto nel successivo capoverso dello stesso articolo;
  - lo stesso regolamento prevede, all'articolo 10, il *"divieto assoluto di porre in qualsiasi punto della facciata principale dello stabile cose, materiali e oggetti fissati stabilmente ai muri"*;
  - parte convenuta ha installato su parti comuni condominiali, e precisamente sul lastrico solare del corpo più basso del condominio convenuto, due macchine esterne dell'impianto di condizionamento ed una antenna parabolica, a servizio del proprio appartamento, adibito ad uso ufficio;
  - tali installazioni non sono state autorizzate dal condominio convenuto che tramite il proprio amministratore, con distinte comunicazioni depositate in atti, negava espressamente l'autorizzazione e invitava a sospendere i lavori di posizionamento delle macchine condizionatrici e a posizionare la antenna parabolica su un volume tecnico del fabbricato più alto;
  - a queste disposizioni condominiali non si uniformava il convenuto che completava i lavori di installazione sia delle macchine condizionatrici che della antenna parabolica e gli stessi insistono ancora sulle parti comuni condominiali.
- 3) - Tenuto conto degli elementi di fatto sopra riassunti e accertati in atti, rileva questo Giudice che la installazione delle due macchine esterne dell'impianto di condizionamento ha violato il chiaro dettato della sopra richiamata norma regolamentare contrattuale posta dall'art.4, non suscettibile di interpretazione, in assenza di autorizzazione della assemblea condominiale.
- Né parte convenuta ha dimostrato la esistenza di motivi di necessità ed urgenza che giustificano tali lavori al momento del loro svolgimento, a termini del successivo capoverso dello stesso art. 4.
- A tali fini, con specifico riferimento alla installazione delle due macchine esterne dell'impianto di condizionamento, non possono assumere rilievo neppure le certificazioni mediche prodotte in atti da



parte convenuta, siccome successive di svariati mesi rispetto al momento dei lavori e riferite a soggetti che, seppure lavorando nell'appartamento in questione, non risiedono ivi stabilmente.

A sua volta, la antenna parabolica ha violato il chiaro dettato di entrambe le sopra richiamate norme regolamentari contrattuali dettate dagli artt.4 e 10, anche quest'ultima non suscettibile di interpretazione, sempre in assenza di autorizzazione della assemblea condominiale e senza dimostrazione da parte del convenuto della esistenza di motivi di necessità ed urgenza che giustifichino il suo operato.

Privo di pregio e non configgente con tali rilievi, poi, appare il richiamo operato da parte convenuta al dettato degli artt.1102 e 1120 c.c. a sostegno del suo diritto all'uso delle parti comuni condominiali, nelle forme evidenziate in atti.

Con riferimento a tale quadro normativo, è principio ormai fermo nella giurisprudenza, con il quale l'odierno giudicante concorda, che, in tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. (Cass. civ., Sez. II, 24/02/2004, n. 3640). Tra questi due limiti fondamentali, cui è tenuto il partecipante alla comunione, quello che concerne il divieto di alterazione della destinazione è in posizione di preminenza, potendosi salvaguardare gli interessi degli altri condomini solo col rispetto della destinazione impressa alla cosa comune (Cass., 18 luglio 1984, n. 4195, cit.).

Come è noto, poi, le norme di un regolamento di condominio, aventi natura contrattuale possono derogare od integrare la disciplina legale. Tali norme, in particolare, possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., sì da estendere il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva. Ne deriva l'illegittimità di tutte le opere che violino quanto disposto dal regolamento condominiale.(Cass. civ. Sez. II, 17/06/2015, n. 12582; Cass. civ., Sez. II, 23/05/2012, n. 8174)

Ne consegue che, per quanto evidenziatosi in atti di causa ed anche in applicazione di tali principi giurisprudenziali, le opere realizzate dal convenuto, poiché sono state poste in essere in violazione di una norma regolamentare contrattuale, devono considerarsi illegittime.

Ne consegue, altresì, che deve accogliersi la domanda del condominio attore e va condannata parte



convenuta alla rimozione delle due macchine esterne dell'impianto di condizionamento e della antenna parabolica, a servizio del proprio appartamento ed al ripristino delle parti comuni condominiali interessate dalla rimozione.

Lavori da eseguirsi a cura e spese di parte convenuta e da iniziarsi entro il termine di 90 giorni dalla notifica della presente sentenza in forma esecutiva e da completarsi entro il termine di sei mesi da tale notifica, considerato congruo in relazione alla natura e all'entità degli interventi da compiersi ed ai luoghi nei quali dovranno essere eseguite le opere, con autorizzazione al condominio attore a procedere, in difetto di adempimento spontaneo del convenuto, a tale rimozione e ripristino di facciata, salvo rivalsa per le spese nei confronti dello stesso convenuto.

4)- Va invece rigettata la domanda di risarcimento danni articolata dal condominio nei confronti di parte convenuta, laddove la stessa è rimasta totalmente sfornita di specificazione e prova in applicazione del dettato dell'articolo 2697 c.c., siccome grava sul danneggiato l'onere di provare, ai sensi del citato articolo, tutti gli elementi costitutivi della domanda di risarcimento del danno per fatto illecito (danno, nesso causale e colpa), sia contrattuale che extracontrattuale.

5) - Le spese del presente giudizio, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a favore del CONDOMINIO attore, in persona dell'amministratore pro-tempore e a carico del convenuto e, determinate sulla base dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge, vengono liquidate come in dispositivo. Infine, in applicazione degli stessi principii va disposto il rimborso a favore del Condominio attore ed a carico del convenuto delle spese di CTU già liquidate con separato provvedimento a carico solidale delle parti.

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

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

- Accoglie la domanda del Condominio attore e accerta la illegittimità della installazione delle due macchine esterne dell'impianto di condizionamento e della antenna parabolica sulle parti comuni condominiali da parte del convenuto, oggetto di causa, come in motivazione.

- Per l'effetto, condanna il convenuto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] alla rimozione delle due macchine esterne dell'impianto di condizionamento e della antenna parabolica, a servizio del proprio appartamento ed al ripristino delle parti comuni condominiali interessate dalla rimozione. Lavori da



eseguirsi a cura e spese di parte convenuta e da iniziarsi entro il termine di 90 giorni dalla notifica della presente sentenza in forma esecutiva e da completarsi entro il termine di sei mesi da tale notifica, considerato congruo in relazione alla natura e all'entità degli interventi da compiersi ed ai luoghi nei quali dovranno essere eseguite le opere, con autorizzazione al condominio attore a procedere, in difetto di adempimento spontaneo del convenuto, a tale rimozione e ripristino di facciata, salvo rivalsa per le spese nei confronti dello stesso convenuto.

- Rigetla la domanda di risarcimento danni formulata dal Condominio attore.

- Condanna il convenuto [REDACTED] a corrispondere in favore del Condominio attore di [REDACTED] MILANO, in persona dell'amministratore pro-tempore, le spese e competenze di lite di tutte le fasi del presente giudizio, liquidate in €. [REDACTED] per spese ed €. [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

- Condanna il convenuto [REDACTED] a corrispondere in favore del Condominio attore di VIALE [REDACTED] MILANO, in persona dell'amministratore pro-tempore, il rimborso delle spese di CTU, già liquidate con separato provvedimento e poste a carico solidale delle parti.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano 8 luglio 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

