

R.G. n. 38019/2014

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.

Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

), rappresentato e difeso dall'avv.
Gianluca Gariboldi e Claudio Sironi in forza di procura in atti ed elettivamente
domiciliato presso lo studio dell'avv. Gariboldi in Milano, Viale Elvezia n. 12

- RICORRENTE -

CONTRO

Condominio in persona dell'amministratore pro
tempore), rappresentato e difeso dall'avv. Madeleine M. Lupi come
da procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Galleria
dell'Unione n. 3

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare ed art. 1102 c.c.



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio l'attore _____, sulla premessa di essere proprietario di un appartamento ubicato al quinto ed ultimo piano dello stabile sito in Milano, Via _____ n. 16, ha impugnato la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di _____ n. 16 in Milano, assunta in seconda convocazione in data 8 maggio del 2014 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice), nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero uno dell'ordine del giorno, disatteso la sua richiesta di prolungamento della corsa dell'ascensore dal quarto al quinto piano: l'attore ha dedotto la nullità del deliberato assembleare per violazione dell'art. 1102 c.c. - norma quest'ultima che abilita ciascun condomino a servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto e che gli consente di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa - sottolineando di essere persona ultraottantenne e di necessitare del prolungamento della corsa dell'ascensore condominiale causa problemi di salute che non gli consentono di affrontare i gradini della rampa di scale che si diparte dal quarto al quinto piano in assenza di idoneo impianto di elevazione.

Il coniuge dell'odierno attore _____ aveva in precedenza richiesto al Condominio di _____ n. 16 in Milano convenuto di innalzare l'ascensore condominiale in modo da potere raggiungere l'unità abitativa di proprietà posta al piano superiore rispetto al piano attualmente servito dall'impianto di elevazione (vedi le missive di cui al doc. n. 3 del fascicolo di parte attrice) corredando la richiesta con un apposito progetto ai fini della realizzazione dell'ascensore e con pareri tecnici (vedi i docc. n. da 4 a 6 del fascicolo di parte attrice), ma il Condominio odierno convenuto ha disatteso la relativa richiesta paventando dubbi sulla fattibilità del progetto e sostenendo che la realizzazione del prolungamento della corsa del vano ascensore dal quarto al quinto piano dell'edificio condominiale avrebbe comportato asserite violazioni del decoro architettonico e/o della sicurezza e stabilità dello stabile.



L'attore ha infine chiesto l'accertamento del suo diritto ad eseguire a proprie spese il prolungamento dell'esistente vano ascensore dal quarto al quinto piano dello stabile di Via n. 16 in Milano.

Costituendosi nell'odierno giudizio, il Condominio di n. 16 in Milano oltre a reiterare i propri dubbi circa la compatibilità dell'intervento prospettato dal condomino odierno attore con la fragile struttura portante dell'edificio condominiale avente notevole pregio storico ed architettonico, ha viepiù evidenziato la non fattibilità dell'intervento stante il grave stato di salute di alcuni condomini abitanti ai piani inferiori che per fruire delle rispettive unità abitative non potevano fare a meno dell'uso ininterrotto dell'ascensore, uso che avrebbe avuto un lungo periodo di fermo laddove i lavori di prolungamento corsa del vano ascensore palesati dalla difesa di parte ricorrente fossero stati iniziati e successivamente realizzati: il Condominio convenuto ha chiesto pertanto il rigetto delle domande dell'attore .

Questi i fatti di giudizio e le rispettive posizioni difensive delle parti, il Giudice osserva che l'interesse della causa in esame risalta agli occhi per il fatto che essa involge il problema dell'uso che ciascun condomino può fare della cosa comune con particolare riguardo all'esatta individuazione dei parametri cui l'art. 1102 c.c. subordina l'uso della cosa comune ad opera dei singoli condomini ed ai rapporti che intercorrono tra il predetto art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. dettato in tema di innovazioni: ai fini della soluzione della presente lite utile si palesa poi il riferimento che la difesa di parte attrice ha fatto al contenuto della sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 24006 del 27.12.2004 che, avendo affrontato un caso analogo a quello oggetto di causa, ha affermato principi vevoli anche nella presente sede.

Tali principi possono così essere riassunti:

- 1) l'art. 1120 c.c. riguarda le innovazioni che, stante la impossibilità della loro utilizzazione separata, devono gravare su tutta la totalità dei condomini anche dissenzienti, mentre l'art. 1102 c.c. riguarda le innovazioni che ciascun condomino intende realizzare a proprie spese senza gravare sulle tasche degli altri



condomini, purché tali innovazioni non alterino la destinazione della cosa comune cui accedono e non impediscano agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il rispettivo diritto;

- 2) il disposto di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c. – norma che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino – ha portata generale e si applica anche alle innovazioni che il singolo condomino può apportare alla cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.: la norma è stata ubicata dal Legislatore nelle maglie dell'art. 1120 c.c. proprio per rimarcare il fatto che il divieto ivi contenuto costituisce limite invalicabile anche alla maggioranza dei condomini;
- 3) per realizzare innovazioni sia pur nei limiti di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c. il condomino non ha necessità di chiedere l'autorizzazione dell'assemblea, salve eventuali limitazioni contenute nei regolamenti condominiali di natura contrattuale cui i condomini si siano vincolati in sede di costituzione del condominio o di acquisto del bene in condominio, rientrando il potere di realizzazione di innovazione nell'orbita di un diritto soggettivo spettante al singolo condomino sia pure nei limiti previsti dalla legge;
- 4) spetta al Condominio od ai singoli condomini che vogliano contrastare l'innovazione di volta in volta considerata dimostrare in concreto l'esistenza di un elemento ostativo rientrante tra quelli menzionati nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. o nell'art. 1102 c.c. pena, in mancanza, la declaratoria di nullità della delibera assembleare che ne abbia rigettato la fattibilità.

Se applichiamo i principi sopra esposti alla fattispecie al vaglio dell'odierno giudizio, balza agli occhi la nullità della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio

in Milano, assunta in seconda convocazione in data 8 maggio del 2014 nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero uno dell'ordine del



giorno, disatteso la richiesta del condomino
corsa dell'ascensore dal quarto al quinto piano: posto che, come detto in precedenza,
non si richiede una preventiva autorizzazione assembleare che abiliti il singolo
condomino ad effettuare un uso più intenso della cosa comune realizzando delle
innovazioni sia pure nei limiti posti dalla legge, l'assemblea dei condomini ha posto un
netto rifiuto alla richiesta limitandosi a proporre progetti alternativi aventi ad oggetto
l'installazione di un servoscala tra il quarto ed il quinto piano ed asserendo l'esistenza di
generiche problematiche ostative e relative a presunti problemi di salute di alcuni
condomini che non possono rilevare nella presente sede ai fini del diniego
dell'accoglimento delle domande di parte attrice; tale comportamento ha determinato la
violazione del diritto soggettivo del condomino all'utilizzo delle parti comuni,
quale risulta essere l'ascensore condominiale, violazione che comporta a propria volta la
nullità delle statuizioni assembleari con cui la compagine assembleare ha disatteso la
richiesta del condomino odierno attore.

Per contrastare la domanda dell'attore la difesa del Condominio convenuto ha
sostenuto che la realizzazione del progetto di prolungamento della corsa del vano
ascensore condominiale dal quarto al quinto piano dello stabile di Via n. 16
in Milano avrebbe comportato asserite violazioni al decoro architettonico dello stabile
ed avrebbe determinato rischi per la sua sicurezza e stabilità ponendosi in tal modo in
contrasto con il precetto di cui all'art. 1102 c.c. che soggiace pur sempre ai limiti
previsti dall'art. 1120, ultimo comma, c.c.: ma di tali inconvenienti non risulta traccia
agli atti di causa né il Condominio convenuto, cui spetta l'onere della prova in concreto
circa l'asserita esistenza di un elemento ostativo alle domande dell'attore che
rientri tra quelli menzionati nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. o nell'art. 1102 c.c., è
riuscito a dimostrare che dalla realizzazione del predetto prolungamento della corsa
dell'ascensore possano derivare problemi afferenti la stabilità e/o la sicurezza del
fabbricato o che si concretizzino alterazioni e/o lesioni del decoro architettonico dello
stabile in esame.



Sentenza n. 12791/2015 pubbl. il 12/11/2015

RG n. 38019/2014

Repert. n. 11088/2015 del 13/11/2015

Consegue in definitiva l'accoglimento delle domande di parte attrice.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate a carico del convenuto Condominio di n. 16 in Milano nella misura di cui al dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) In accoglimento dell'impugnazione spiegata da _____, dichiara la nullità della delibera del Condominio _____ in Milano, assunta in seconda convocazione in data 8 maggio del 2014, nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero uno dell'ordine del giorno, disatteso la sua richiesta di prolungamento della corsa dell'ascensore dal quarto al quinto piano;
- 2) Accerta il diritto di _____ ad eseguire a proprie spese il prolungamento dell'esistente vano ascensore dal quarto al quinto piano dello stabile di Via _____ n. 16 in Milano;
- 3) Condanna il Condominio _____ in Milano al pagamento, a favore di _____, delle spese di lite liquidate in Euro 500,00 per spese ed Euro 4.900,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 12 novembre 2015

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

