

N. R.G. 4472/2019



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**  
**SEZIONE III CIVILE**

In persona dei Magistrati

Dott. Domenico PIOMBO	Presidente rel. est.
Dott.ssa Maria Teresa BRENA	Consigliere
Dott.ssa Maura BARBERIS	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al numero di ruolo sopra riportato,  
promossa con atto di citazione notificato il 20.12.2019-02.01.2020

DA

**CONDOMINIO di VIA ... n. ... - MILANO**, con i  
proc.dom. avv.ti ... ed ... - Via ... n. ... , Milano

**APPELLANTE**

CONTRO

... **s.r.l.**, con il proc.dom. avv. ... - Corso... n. ... , Milano, ed il proc. avv. ...

**APPELLATA**

**OGGETTO:** condominio – uso esclusivo di parti comuni.



**CONCLUSIONI delle parti:** come da fogli depositati telematicamente in sede di "trattazione scritta" disposta con decreto del 19.01.2021 del sottoscritto Presidente.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

**1.** - Con sentenza n. 9208/2019, pubblicata l'11.10.2019, il Tribunale di Milano, definitivamente decidendo sulla domanda proposta dal Condominio di Via ... n. ... - Milano nei confronti della condomina ... s.p.a., diretta ad ottenere la condanna di quest'ultima alla *"rimozione definitiva"* dai frontespizi Est ed Ovest dell'edificio condominiale delle *"strutture per i pannelli pubblicitari"* su di essi apposti dalla convenuta, con sua condanna alla *"restituzione dei frutti percepiti e percipiendi per il protrato uso"*, previo accertamento della insussistenza in capo alla medesima convenuta della *"titolarità del diritto d'uso"* su dette parti comuni; ha respinto la domanda, ponendo a carico del Condominio attore le spese di lite.

Il giudice di primo grado ha così motivato, quanto al merito, la propria decisione: "La controversia verte unicamente sull'accertamento e qualificazione della situazione giuridica soggettiva sulla cui scorta la ... s.p.a. utilizza in modo esclusivo le facciate Est e Ovest dello stabile per l'installazione di pannelli pubblicitari. Non può prescindersi dalla considerazione che l'art. 1117 c.c., nell'indicare le parti comuni di un edificio in condominio, dispone che tale indicazione valga "se non risulta il contrario dal titolo". Ne deriva che, al momento di costituzione del condominio, coincidente con la prima vendita di una singola unità immobiliare da parte dell'originario proprietario in virtù di clausole contenute nel relativo atto, anche mediante eventuale richiamo di un previo regolamento di condominio, è lasciata



all'autonomia delle parti la possibilità di sottrarre alla presunzione di comunione almeno alcune delle parti altrimenti comuni (cfr. altresì l'art. 1118 c.c. per quanto attiene alla possibilità per il titolo di modificare il criterio di proporzionalità dei diritti dei partecipanti sulle cose comuni). Se ciò è possibile, a *fortiori* lo è, nella medesima sede costitutiva del condominio, che le parti convengano l'uso esclusivo" di una parte comune in favore di uno o più determinati condomini; ciò avviene, ad es., per porzioni di cortile o giardino, il cui "uso esclusivo" è attribuito ai condomini proprietari di unità immobiliari con possibilità di accesso ad esse; o per i lastrici solari o terrazze a livello, attribuiti in "uso esclusivo" ai proprietari delle porzioni di piano sottostanti o latistanti. Così inquadrato, sulla base di specifici indici normativi, il fenomeno dell'"uso esclusivo" di parti comuni, sotto la dizione sintetica di "uso esclusivo" (cfr. di nuovo art. 1126 cod. civ.) che si oppone a quella di "uso comune" (cfr. art. 1122 novellato) - si cela la coesistenza, su parti comuni, di facoltà individuali dell'utente e facoltà degli altri partecipanti (mai in effetti realmente del tutto esclusi dalla fruizione di una qualche utilità sul bene c.d. in uso "esclusivo" altrui), secondo modalità non paritarie determinate dal titolo e, se del caso, dal giudice che debba interpretarlo, in funzione del migliore godimento di porzioni di piano in proprietà esclusi- va cui detti godimenti individuali accedano (Cass. II, 16 ottobre 2017 n. 24301). Sotto questo specifico profilo emerge l'assenza di una "frizione" con uno dei principi cardini in materia di diritti reali ovvero il *numerus clausus* quale espressione della tassatività legislativa delle diverse figure di *ius in re*. Non si discorre della "creazione" negoziale di una peculiare forma di diritto reale autonomo ma



soltanto, della conformazione del diritto di partecipazione all'uso della cosa comune secondo un criterio non paritario. Criterio pattuito in via negoziale e non oggetto di mera esecuzione fattuale dal condomino. Il citato uso non viene scorporato dalla proprietà solitaria ed esclusiva del cespite facente parte del Condominio essendo a questa indissolubilmente legato e non alla "persona fisica" che ne è titolare. La convenuta non potrebbe certo disporre dello stesso senza disporre dell'unità solitaria che ne fonda il diritto di esercizio maggiore in luogo degli altri condomini. Non si tratta di figure di asservimento o di pertinenza (come ritenuto in altre pronunce Cass. n. 14528 del 08/11/2000 e n. 27302 del 05/12/2013) dovendosi riconoscere alla parte comune anche se sottoposta ad uso esclusivo, il permanere della sua qualità - appunto - comune, derogandosi soltanto da parte dell'autonomia privata al disposto dell'art. 1102 cod. civ., altrimenti applicabile anche al condominio, che consente ai partecipanti di fare uso della cosa comune "secondo il loro diritto" (cfr., per le deroghe pattizie all'art. 1102 c.c., ad es. Cass. n. 10895 del 05/10/1992): nei casi di specie, i partecipanti diversi dall'usuuario esclusivo si vedranno diversamente conformati dal titolo i rispettivi godimenti, con maggiori (ma non realmente "esclusive") utilità per l'usuuario stesso e minori utilità per gli altri condomini. Dalla qualifica della cosa in uso esclusivo nell'ambito del condominio quale parte comune di spettanza di tutti i partecipanti, tutti comproprietari, ma secondo un rapporto di riparto delle facoltà di godimento diverso, in quanto fissato dal titolo, da quello altrimenti presunto ex artt. 1117 cod. civ. (anche in relazione agli artt. 68 e 69 disp. att.) e 1102 cod. civ., derivano i corollari dell'inerenza di tale rapporto a tutte le unità in condominio, con la conseguenza che l'uso esclusivo si



trasmette, al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa sia dell'unità cui l'uso stesso accede che delle altre correlativamente fruente di minori utilità. Esso - quale connotazione del diritto di proprietà ex art. 832 cod. civ. o dell'altro diritto eventualmente spettante sull'unità immobiliare esclusiva cui accede, tendenzialmente perpetuo e trasferibile (nei limiti di trasferibilità delle parti comuni del condominio) - non è in alcun modo riconducibile, se non per assonanza terminologica, al diritto reale d'uso di cui agli artt. 1021 cod. civ., di cui l'uso esclusivo di parte comune nel condominio non mutua i limiti né di durata, né alla trasferibilità, e neppure le modalità di estinzione (*infra* Cass. II, ord. 10 ottobre 2018, n. 24958). Chiarito ciò non si può che rigettare la domanda esercitata dal CONDOMINIO poiché sussiste il diritto di c.d. "uso esclusivo" delle citate pareti in facciate in capo alla convenuta ... .. s.p.a.. limitatamente all'installazione di pannelli pubblicitari. Il citato "diritto" rappresenta una facoltà connessa alla unità immobiliare sita al piano primo dello stabile di via ... n. ... (un locale più accessori) in forza di: - Atto di compravendita del 12 dicembre 2002 contro ... .. e ... .. (doc. 5 fasc. CONDOMINIO; doc. 2 fasc. ...) e a favore della convenuta nonché della ... .. s.r.l. che costituisce l'atto di frazionamento del plesso immobiliare e rappresenta il momento genetico del Condominio; - Regolamento contrattuale formato dai citati comproprietari pro indiviso il 15 marzo 2002 in particolare art. 4 lett f allegato sub "C" al citato atto di compravendita (doc. 4 fasc. CODOMINIO; doc. 3 fasc. ...); - Atto di compravendita del 24 maggio 2007 a favore della ... .. s.r.l. e contro la ... .. s.p.a. e la



... .. s.r.l. avente ad oggetto lo stesso appartamento e la medesima facoltà d'uso esclusivo delle facciate (doc. 6 fasc. CONDOMINIO; doc. 6 fasc. ...); - Atto di fusione per incorporazione della ... .. s.r.l. nella ... .. s.p.a. iscritta nel Registro delle Imprese il 29 ottobre 2014 a cui è seguita la cancellazione il 27 ottobre 2015 (doc. 2 e 3 fasc. CONDOMINIO). In termini negoziali tanto oggettivi quanto soggettivi non vi sono dubbi a riguardo (come lo stesso Condominio riconosce). Va, invece, rigettato il duplice assunto attoreo ovvero: 1) la nullità dei contratti del 12 dicembre 2002 e del 24 maggio 2007; 2) la intrasmissibilità del diritto d'uso ex art. 1024 c.c.. Il primo profilo sconta due ordini di criticità. De iure procedendo difetta una specifica domanda - ancorché incidentale- nelle conclusioni rassegnate. Nelle stesse si chiede l'accertamento *"dell'insussistenza in capo alla convenuta della titolarità del diritto d'uso dei frontespizi di proprietà del Condominio di Via ... n. ... di Milano per i motivi di cui in narrativa"*. Soltanto attraverso un'interpretazione sistematica dell'atto e delle allegazioni si può giungere ad individuare una causa petendi demolitoria ma di natura contrattuale come la nullità dei due contratti. Nel merito l'attrice ha svolto un vago accenno in citazione (p. 2) alla nullità dei negozi senza contare l'assenza in giudizio di uno dei soggetti stipulanti il primo contratto al fine della declaratoria di nullità. Peraltro la qualificazione in parola (ripetuta in termini maggiormente espansivi negli scritti conclusivi) non può essere accolta per assenza di una vera domanda. Si può ricondurre l'azione condominiale ad una vera e propria *negatoria servitutis* quale domanda diretta all'accertamento dell'inesistenza di pesi o diritti altrui sul proprio fondo in questo caso il bene comune



rappresentato dalle citate facciate. Il secondo profilo non coglie nel segno in quanto non si discorre del diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c. con quel che ne segue in ordine alle limitazioni oggettive e di circolazione. Si è al cospetto della conformazione proprietaria del *res communis* secondo l'uso che ne è stato accordato dal titolo iniziale in modo maggiormente specifico ad un'unità immobiliare solitaria rispetto alle altre. Il primo atto di compravendita (di frazionamento dell'unitario plesso) non conteneva certo la costituzione di un diritto reale agganciato alla persona del proprietario ma ad una determinata proprietà ovvero l'unità immobiliare sita al piano primo dello stabile. La stessa profitta del maggior uso della cosa comune. Peraltro quello che viene definito- impropriamente- uso esclusivo- tale non è in quanto si inverte nell'accordare alla proprietà solitaria la facoltà (quella si esclusiva) di una particolare utilizzazione economica della parete ovvero l'installazione di pannelli pubblicitari con quel che ne segue in ordine ai possibili eventuali altri usi cui in futuro potrebbe essere destinata la facciata. Non va dimenticato, peraltro, che l'uso principale della cosa comune (le facciate) non è affatto scalfito o conformato diversamente rispetto all'art. 1102 c.c. in quanto la funzione statica e di copertura laterale delle medesime rimane intatta così come la relativa proprietà condominiale".

**2.** - Avverso tale sentenza, notificata il 21.11.2019, ha proposto appello il Condominio di Via ... n. ..., con atto di citazione notificato a mezzo del servizio postale il 20.12.2019-02.01.2020, chiedendo accertarsi, in sua riforma, la *"insussistenza in capo alla convenuta [nдр: s.p.a. ... ...] del... diritto d'uso dei frontespizi di proprietà del Condominio..."*, con conseguente condanna della stessa società alla *"rimozione definitiva delle strutture per i pannelli pubblicitari dai suddetti frontespizi"*, nonché alla



*"restituzione dei frutti percepiti e percepiendi per il protratto uso". L'appellante censura la decisione di primo grado, deducendo: 1) la "Errata valutazione e omessa motivazione in ordine alle risultanze istruttorie", da parte del giudice di primo grado: si assume, per quanto è dato comprendere dalla lettura dell'atto di gravame, che il *decisum* del Tribunale si basa sulla "errata conclusione... che l'atto di compravendita del 12 dicembre 2012 contro ..., ... e ... .. e a favore di ... .. spa e ... .. srl costituisca l'atto di frazionamento del plesso immobiliare e rappresenta il momento genetico del Condominio", e cioè su un dato di fatto smentito dalla documentazione in atti (docc. 9-12 fasc. convenuto), da cui risulterebbe, invece, che "i F.Ili ... .. costituivano il diritto d'uso esclusivo dei frontespizi in favore dell'unità immobiliare posta al primo piano dello stabile condominiale [ndr: in favore di ... ..] soltanto dopo aver già trasferito... unità immobiliari..." ubicate nello stabile, a partire dal 30.05.2002 (data dell'atto di compravendita F.Ili .../...-..., reg.to il 10.06.2002), e quindi quando il Condominio si era già costituito, con conseguente inconferenza ai fini della decisione della sentenza n. 24301/2017 della Cassazione richiamata dal primo giudice (riguardante il diverso caso in cui l'unico proprietario dell'intero edificio abbia concesso l'uso esclusivo di una porzione del cortile al primo acquirente di una delle unità immobiliari dello stabile, fino ad allora interamente di sua proprietà); 2) "Omessa motivazione in violazione dell'art. 132, II comma, n. 4 c.p.c. errata applicazione di norme di diritto, violazione di legge e/o falsa applicazione dell'art. 1021 c.c. e ss.": l'appellante rileva la "totale assenza di motivazione da un punto di vista sostanziale", da parte del Tribunale, sulla questione – posta da esso Condominio – della "nullità dei contratti del 12 dicembre 2002 e del 24 maggio 2007", nonché il difetto di motivazione sulla sua eccezione di "intrasmissibilità del diritto d'uso ex art. 1024 c.c.", attesa la "natura personale" dello stesso,*





desumibile anche dall'art. 4, lett. f) del regolamento condominiale (ove il diritto d'uso delle facciate Est ed Ovest dello stabile è riservato *"in favore di una persona fisica (ossia la proprietà venditrice F.Ili ... e suoi aventi causa) e non è collegato né accede ad alcuna proprietà immobiliare..."*), e dovendo escludersene d'altra parte il carattere *"perpetuo"*.

Rinviata d'ufficio l'udienza di prima comparizione, stante la situazione emergenziale per l'epidemia Covid-19; la ... s.r.l. si è costituita ingiudizio, con comparsa in data 22.09.2020, e ha chiesto respingersi l'appello *ex adverso* proposto, argomentatamente contestandone la fondatezza. Quindi, precisate come in epigrafe le conclusioni con le modalità della *"trattazione scritta"* ex art. 83, comma 7, lett. h), d.l.18/2020 (conv. in l. 27/2020), disposta con decreto 19.01.2021 del sottoscritto Presidente; con ordinanza del 02.02.2021 la causa è stata trattenuta in decisione dal Collegio, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art.190 cpc per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

**3.** - L'appello in oggetto è fondato, alla luce del principio, enunciato dal giudice della nomofilachia nelle more della presente fase di gravame, secondo cui *"La pattuizione avente ad oggetto l'attribuzione del c.d. «diritto reale di uso esclusivo» su una porzione di cortile condominiale, costituente, come tale, parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, idoneo ad incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi; ne consegue che il titolo negoziale che siffatta attribuzione abbia contemplato implica di verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se, al momento di costituzione del condominio, le parti non abbiano voluto trasferire la proprietà ovvero, sussistendone i presupposti normativi previsti e, se del caso, attraverso*



*l'applicazione dell'art. 1419 c.c., costituire un diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c. ovvero, ancora se sussistano i presupposti, ex art. 1424 c.c., per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (ovviamente inter partes) di natura obbligatoria" (v. Cass.-sez.unite 17.12.2020, n. 28972, richiamata anche da parte appellante nelle proprie difese conclusive).*

Risulta dalla documentazione in atti che i fratelli ... (... e ...), unici comproprietari dell'intero edificio di Via ... n. ..., loro pervenuto per via ereditaria: a) intenzionati a vendere frazionatamente le unità immobiliari dello stabile, con atto del 15.03.2002 (doc.2 fasc. Condominio) avevano formato il regolamento del futuro Condominio, di natura - all'evidenza - "contrattuale", riservando a se stessi ed ai loro aventi causa l'"uso esclusivo" delle "facciate Est ed Ovest della casa, di proprietà condominiale", con una clausola così concepita: "*I frontespizi delle due facciate Est ed Ovest della casa, di proprietà condominiale, sono posti ad uso esclusivo della proprietà venditrice, o suoi aventi causa, che si riserva il diritto di utilizzarle per l'installazione di pannelli pubblicitari. Le spese di installazione, utilizzo e manutenzione di detti pannelli pubblicitari sono a carico della proprietà venditrice, mentre le spese di manutenzione straordinaria delle facciate, in caso di rifacimento, sono a carico del Condominio*" (v. art. 4, lett. f), del detto regolamento di condominio, allegato a rogito notaio ... 15.03.2002 rep. n. 96405/2809, reg.to il 27.03.2002); b) avevano successivamente iniziato, a partire dal 30.05.2002, a trasferire a terzi singole unità immobiliari facenti parte dell'edificio (v. docc. 9-12 fasc. Condominio), dando così luogo, con il primo atto di vendita (v. contratto di compravendita F.lli ... / ...-...: doc. 11 Cond.), alla costituzione del Condominio di Via ... , ... - Milano; c) con atto di vendita del



12.12.2002 (doc. 5 Cond.) avevano, poi, trasferito alla s.r.l. ... e alla s.r.l. ...  
... (al 50% ciascuna), in particolare, la proprietà di un appartamento sito al 1°  
piano dello stabile, "concede[ndo] alla parte acquirente... l'uso esclusivo dei  
frontespizi delle facciate Est e Ovest del fabbricato, al fine di utilizzarle per  
l'installazione di pannelli pubblicitari", come previsto dalla poc'anzi menzionata  
clausola del regolamento condominiale.

Ciò premesso in punto di fatto; in diritto, deve osservarsi quanto segue:

a) le facciate dello stabile condominiale rientrano, ai sensi art. 1117, n. 1, c.c.  
(ed al pari delle altre parti dell'edificio ivi – esemplificativamente -elencate, tra  
cui i cortili), tra le parti comuni che, un quanto necessarie all'uso comune, si  
presumono (se non risulta il contrario dal titolo) di proprietà comune dei  
proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio;

b) nella specie è pacifico in causa, oltre a risultare dalla documentazione in atti  
(e comunque sul punto, in difetto di specifica impugnazione di quanto statuito  
dal giudice di prime cure, si è formato il giudicato interno), che al momento  
della costituzione del condominio gli originari unici proprietari dello stabile, F.Ili  
..., avessero inteso riservare a sé non la proprietà, ma soltanto il diritto di uso  
esclusivo delle facciate Est ed Ovest dello stabile;

c) anche ove si potesse ricondurre alla figura del diritto reale d'uso di cui all'art.  
1021 c.c., come in astratto ipotizzabile secondo la stessa Cass.-sez.un.  
28972/2020 (ma escluso, in concreto, dal giudice di prime cure e non confutato  
dall'appellata in via di appello incidentale), il diritto d'uso esclusivo delle  
facciate attribuito a sé dagli originari comproprietari dell'intero stabile al  
momento della costituzione del condominio (coincidente con il primo atto di  
vendita di una delle unità immobiliari in esso comprese), dovrebbe comunque  
escludersi la cedibilità a terzi del diritto medesimo, atteso l'espreso divieto  
sancito in proposito dall'art. 1024 c.c. (e ciò contrariamente a quanto  
affermato, prima dell'intervento delle Sezioni Unite poc'anzi richiamato, da



Cass.-sez. II civ. n. 24301/2017, ad avviso della quale il diritto d'«uso esclusivo» su parti comuni dell'edificio riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva – che, peraltro, non sarebbe riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'art. 1021 c.c. - sarebbe tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede). Dal che conseguirebbe, comunque, la insussistenza in capo all'odierna società appellata di un diritto d'uso esclusivo delle facciate dello stabile (pacificamente costituenti, come detto, parti comuni dell'edificio di proprietà di tutti i condomini, ai sensi dell'art. 1117 c.c.) opponibile alla collettività dei condomini;

d) a maggior ragione, e comunque, il diritto vantato dalla s.r.l. ... .. sarebbe inopponibile al Condominio qualora potessero, come pure ipotizzato dalla citata Cass.-sez.un. 28972/2020, ritenersi sussistenti i presupposti di cui all'art. 1424 c.c. per la conversione dell'accordo contrattuale (nullo) volto alla costituzione (trasferimento) del diritto reale di uso esclusivo delle facciate dello stabile condominiale, stipulato tra la comunione Fratelli ... e l'attuale appellata (in sede di vendita – nel dicembre 2002 – di un'unità immobiliare sita al 1° piano dell'edificio), in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo di natura obbligatoria, attesa la regola generale di cui all'art. 1372, 2° comma, c.c. (secondo la quale *“Il contratto non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge”*);

e) d'altra parte, non appare condivisibile l'argomentazione del giudice di prime cure secondo cui *“quello che viene definito – impropriamente - uso esclusivo - tale non è in quanto si inverte nell'accordare alla proprietà solitaria la facoltà (quella sì esclusiva) di una particolare utilizzazione economica della parete ovvero l'installazione di pannelli pubblicitari con quel che ne segue in ordine ai possibili eventuali altri usi cui in futuro potrebbe essere destinata la facciata”*, posto che *“l'uso principale della cosa comune (le facciate) non è affatto scalfito*



o conformato diversamente rispetto all'art. 1102 c.c. in quanto la funzione statica e di copertura laterale delle medesime rimane intatta così come la relativa proprietà condominiale"): non può omettersi di considerare, invero, che le facciate di un edificio svolgono, di per sé, non tanto una funzione "statica e di copertura laterale" dell'edificio stesso (funzioni queste svolte principalmente dai muri maestri, dai pilastri e dalle travi portanti, parti comuni dell'edificio distintamente elencate dall'art. 1117, n. 1 c.c.), quanto piuttosto - e principalmente - una funzione "estetica" o di "decoro architettonico" del fabbricato (a tutela del quale v. l'art. 1120, ult. comma, c.c.), determinandone la fisionomia e rendendolo (possibilmente) esteticamente gradevole. Conseguentemente, deve ritenersi che riservare l'uso esclusivo di tali parti comuni dell'edificio ad uno soltanto dei condomini, sia pure al fine specifico di installarvi pannelli pubblicitari, comporti di per sé la sottrazione agli altri partecipanti al condominio del diritto di godimento della cosa comune loro spettante ed il correlativo svuotamento della relativa proprietà nel suo nucleo essenziale.

**4.** - Per le ragioni esposte, pertanto, in riforma della sentenza di primo grado, deve essere accolta la domanda dell'appellante volta all'accertamento della insussistenza in capo alla s.r.l. ... .. del diritto all'uso esclusivo delle facciate Est ed Ovest, di proprietà comune ex art. 1117 c.c., dell'edificio condominiale in questione ed alla conseguente condanna della predetta condomina alla rimozione dai frontespizi stessi delle strutture appostevi per il loro sfruttamento a fini pubblicitari.

**5.** - Non può, invece, trovare accoglimento l'ulteriore domanda del Condominio, avente ad oggetto la "restituzione dei frutti percepiti e percipiendi per il protrato uso" delle dette parti comuni del fabbricato, attesa non solo la sua assoluta genericità sotto il profilo economico, ma anche - ed in primo luogo - la sua incomprensibilità sotto il profilo della *causa petendi* in diritto, del tutto



indeterminata nella formulazione della domanda, come si ricava agevolmente dalla lettura dell'atto di gravame, ed atteso altresì che non risulta allegato, né tanto meno dimostrato, che l'organo deliberativo del Condominio (assemblea dei condomini) abbia mai deliberato di "mettere a frutto" le facciate dello stabile concedendole in godimento a terzi verso il pagamento di un corrispettivo.

**6.** - Il contrasto interpretativo sulle questioni trattate, solo ultimamente composto, nelle more della presente fase di gravame, dalle Sezioni unite della Corte di Cassazione con la sentenza n. 28972 del 17.12.2020, giustifica, ex art. 92 cpc, l'integrale compensazione tra le parti delle spese processuali di entrambi i gradi.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente decidendo sull'appello proposto dal Condominio di Via ... n. ... - Milano avverso la sentenza n. 9208/2019 resa tra le parti dal Tribunale di Milano in data 11.10.2019, così provvede:

- in riforma della sentenza di primo grado, dichiara la insussistenza in capo alla s.r.l. ... del diritto di uso esclusivo dei frontespizi Est ed Ovest, di proprietà comune ex art. 1117 c.c., dell'edificio condominiale di Via ... n. ... - Milano, e conseguentemente condanna la predetta s.r.l. alla rimozione dai frontespizi stessi delle strutture appostevi per il loro sfruttamento a fini pubblicitari;
- rigetta le ulteriori domande proposte dal Condominio appellante;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di entrambi i gradi del giudizio.

Così deciso in Milano, il 3 maggio 2021

Il Presidente est.

dott. Domenico Piombo

