

R.G. n. 78175/2014

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

Rita Stella (C.F.: **STLRTI62A48F205D**), rappresentata e difesa dall'avv. **Irene**
Montagna in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in
Milano, Via Macedonio Melloni n. 4

- ATTRICE -

CONTRO

Condominio di Piazzale Giulio Cesare n. 12 in Milano in persona dell'amministratore
pro tempore (C.F.: 97584740159), rappresentato e difeso dall'avv. **Annalisa Chieppa**
come da procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano,
Viale Caldara n. 35/A

- CONVENUTO -

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

Conclusioni: come da atti di causa

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio l'attrice ~~Rita Stella~~, sulla premessa di essere proprietaria di un appartamento mansardato ubicato al sesto ed ultimo piano dello stabile sito in Milano, ~~Piazzale Giulio Cesare n. 12~~ in Milano, ha impugnato la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di ~~Piazzale Giulio Cesare n. 12~~ in Milano, assunta in seconda convocazione in data 16 giugno del 2014 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte attrice), nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero 1/A dell'ordine del giorno, disatteso la sua richiesta di apertura di due lucernari sul tetto comune: l'attrice ha dedotto da un lato l'annullabilità del deliberato assembleare per violazione dell'art. 4, comma secondo, del regolamento di condominio nella parte in cui tale norma prescrive che eventuali dinieghi assembleari alle richieste dei condomini volte ad apportare modifiche alle parti comuni debbano essere adeguatamente motivati (per reperire il regolamento vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice), e dall'altro la nullità del medesimo deliberato 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 che la posa dei due lucernari sul tetto comune non contrastava né con il decoro architettonico né con l'estetica dell'edificio di ~~Piazzale Giulio Cesare n. 12~~ in Milano, come del resto evidenziato sia dalla perizia datata 22.04.2014 a firma del progettista geom. Donato Rosco (per reperire la relazione vedi il doc. n. 17 del fascicolo di parte attrice) sia dall'autorizzazione paesaggistica datata 16.09.2014 rilasciata dal Comune di Milano (per reperire la quale si veda il doc. n. 13 del fascicolo di parte attrice), provvedimento quest'ultimo che aveva dato disco verde al progetto di posa dei due lucernari sul tetto dello stabile avendo recepito *in toto* le risultanze della relazione del progettista geom. Donato Rosco.

Costituendosi nell'odierno giudizio, il Condominio di ~~Piazzale Giulio Cesare n. 12~~ in Milano ha sostenuto che la realizzazione dei due lucernari sul tetto comune ad opera

della condomina **Stella** si poneva in contrasto sia con il decoro architettonico dell'edificio, attese la diversità tipologica e dimensionale e l'asimmetria di essi con i precedenti interventi realizzati sulla copertura dello stabile, sia con i dettami dell'art. 64 della Legge Regionale n. 12 del 2005 che consente la realizzazione di lucernari soltanto ai fini del rispetto dei rapporti aero-illuminanti e dei requisiti minimi di carattere igienico sanitario già presenti con riguardo all'unità immobiliare di proprietà dell'attrice **Rita Stella**, ed ha evidenziato la sostanziale irrilevanza, ai fini dell'accertamento del contrasto tra le opere da realizzare ed il decoro architettonico dello stabile, dell'autorizzazione paesaggistica datata 16.09.2014 rilasciata dal Comune di Milano in quanto atto amministrativo facente salvi i rapporti civilistici tra terzi: il Condominio convenuto ha viepiù prospettato il rischio dell'indebolimento della copertura in caso della posa dei due lucernari ad opera della parte attrice concludendo per il rigetto delle domande dell'attrice Rita Stella.

Senza alcuna istruttoria orale la causa è giunta al naturale epilogo dopo il deposito degli scritti difensivi di cui all'art. 190 del codice civile.

Questi i fatti di giudizio e le rispettive posizioni difensive delle parti, reputa il Tribunale che le domande formulate dalla parte attrice **Rita Stella** debbano trovare accoglimento nei limiti di seguito indicati.

Da disattendere si palesa innanzitutto la domanda di annullamento della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio **di Piazzale Giulio Cesare n. 12 in Milano**, assunta in seconda convocazione in data 16 giugno del 2014, nella parte in cui ha, al punto numero 1/A dell'ordine del giorno, disatteso la richiesta della condomina attrice **Stella** di apertura di due lucernari sul tetto comune per violazione dell'art. 4, comma secondo, del regolamento di condominio in quanto mancante di idonea motivazione: dal testo del verbale assembleare si evince infatti che i condomini hanno negato il loro consenso per il fatto che *“le due velux, peraltro di misura diversa da quelle già esistenti, di cui si propone la realizzazione sul tetto comune, incideranno negativamente sul decoro architettonico e sull'estetica del palazzo, in particolare sui lati che si affacciano*

sulla Piazza ~~Giulio Cesare~~, assunto quest'ultimo che evidenzia e palesa in maniera compiuta le motivazioni poste alla base del diniego e che si pone in sintonia con la norma di cui all'art. 4, comma secondo, del regolamento di condominio nella misura in cui prescrive l'obbligo di motivazione dei provvedimenti di diniego alle richieste di un eventuale uso più intenso della cosa comune ad opera dei singoli condomini.

Al contrario fondata si palesa la domanda di nullità del testé menzionato deliberato assembleare per violazione dell'art. 1102 c.c. nella parte in cui ha negato alla condomina attrice ~~Sella~~ l'uso più intenso del tetto comune per asserite lesioni al decoro architettonico ed all'estetica dell'edificio di ~~Piazzale Giulio Cesare n. 12~~ in Milano che, nella specie, non sono state corroborate da alcun elemento fattuale a fondamento di esse. Devesi osservare 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 il riferimento alla sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 24006 del 27.12.2004 che ha scandagliato i rapporti tra innovazioni alle parti comuni ed uso delle parti comuni ed i limiti alla rispettiva ammissibilità.

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 oggetto di causa: l'assemblea dei condomini ha posto un netto rifiuto alla richiesta dell'attrice ~~Stella~~ avendo asserito il contrasto tra la realizzazione dei due lucernari come da progetti allegati agli atti di causa (si veda in particolare la tavola allegata all'autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Milano recante il progetto della posa dei due lucernari) con il decoro architettonico e l'estetica dello stabile, senza che di tale contrasto sia stato dato adeguato conforto; il

Condominio convenuto, cui spetta l'onere della prova in concreto circa l'asserita esistenza di un elemento ostativo alle domande dell'attrice **Stella** che rientri tra quelli menzionati nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. o nell'art. 1102 c.c., non è riuscito infatti a dimostrare che dalla realizzazione dei predetti lucernari si concretizzino alterazioni e/o lesioni del decoro architettonico o dell'estetica dello stabile, e che dalla erezione di essi possano derivare problemi afferenti la sicurezza del fabbricato o l'indebolimento della copertura dello stabile in esame, desumendosi dagli atti di causa piuttosto elementi contrari in tal senso.

Devesi a tal riguardo far riferimento non soltanto alla perizia datata 22.04.2014 a firma del progettista geom. Donato Rosco ma anche all'autorizzazione paesaggistica datata 16.09.2014 rilasciata dal Comune di Milano, provvedimenti che hanno escluso alcun contrasto tra la posa dei lucernari per cui è lite e il decoro architettonico dello stabile di **Piazzale Giulio Cesare n. 12** in Milano: se è vero che, come sostenuto dalla difesa di parte convenuta, la predetta autorizzazione comunale costituisce atto amministrativo che fa salvi i rapporti civilistici tra terzi e che si fonda su presupposti di fatto e di diritto del tutto diversi dai limiti all'uso delle parti comuni ad opera dei singoli condomini come regolati dagli art. 1102 e 1120 c.c., è altrettanto vero che di essa il Giudice può tener conto, in mancanza di indici di segno contrario, al fine di corroborare il proprio convincimento circa la mancanza della concretizzazione di alcuna lesione al decoro architettonico scaturente dai lavori dalla stessa autorizzazione abilitati; depongono poi nel senso della esclusione di qualsivoglia lesione al decoro dello stabile in esame sia la massiva presenza di pregresse realizzazioni, ad opera dei condomini, di cappuccine e di lucernari sul tetto comune, sia il limitato numero di aperture che la condomina **Stella** ha chiesto di effettuare a beneficio della propria unità immobiliare.

Da escludere infine si palesa l'asserita violazione, ad opera degli interventi oggetto di autorizzazione dell'attrice **Stella**, del contenuto dell'art. 64 della legge regionale n. 12 del 2005, atteso che tale norma consente la realizzazione di lucernari a prescindere dal rispetto dei rapporti aero-illuminanti e dei requisiti minimi di carattere igienico sanitario

in capo alle unità abitative da realizzare sul lastrico solare la cui osservanza, che costituisce elemento imprescindibile ai fini dell'ottenimento nei necessari titoli abilitativi, deve comunque essere garantita.

Consegue in definitiva l'accoglimento della domanda di nullità del deliberato gravato azionata dalla parte attrice.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate a carico del convenuto Condominio di Piazzale Giulio Cesare n. 12 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 Rita Stella, dichiara la nullità della delibera del Condominio di Piazzale Giulio Cesare n. 12 in Milano, assunta in seconda convocazione in data 16 giugno del 2014, nella parte in cui la predetta delibera ha, al punto numero 1/A dell'ordine del giorno, disatteso la sua richiesta di apertura sul tetto comune di due lucernari;
- 2) Condanna il Condominio di Piazzale Giulio Cesare n. 12 in Milano al pagamento, a favore di Rita Stella, delle spese di lite liquidate in Euro 300,00 per spese ed Euro 4.200,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 29 novembre 2016

Il Giudice
Dott. Giacomo Rota