



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 30415/2014 R.G. promossa da:

SF S.R.L. (C.F. 07446550159) con il patrocinio dell'avv.

con elezione di domicilio in 21013 MILANO

ATTORE

contro

COND. VIA MILANO (C.F.), con il patrocinio

dell'avv. ZANCHETTA RICCARDO MARIA con elezione di domicilio in VIA

S MILANO

G. H. SPA (C.F.)

CONVENUTO

G. H.

CONVENUTO

CONTUMACE

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI: come da fogli allegati al verbale del 9/11/2016



* * *

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato la S. F. s.r.l., impugnando la delibera assembleare del 07.04.2014, conveniva in giudizio avanti a questo Tribunale la G. H. s.p.a. ed il Condominio di via .

La società attrice rappresentava di essere proprietaria di una porzione di capannone, ad uso magazzino, situato all'interno del Condominio e concesso in locazione a soggetto terzo (C.S.) che lo ha adibito a deposito/showroom di opere di arte moderna.

La San Fruttuoso contestava alla società G. H.e s.p.a., proprietaria di una porzione di capannone contigua alla sua e di un'altra posizionata di fronte, la costruzione di una passerella sopraelevata di collegamento delle anzidette unità immobiliari.

In particolare l'attrice, dando atto di avere già proposto ricorso anche avanti al TAR (ad oggi pendente) impugna la delibera condominiale del 07.04.2014, chiedendo che ne venga accertata la nullità e/o annullabilità, in quanto al punto 1 dell'ordine del giorno, indicato anche nella lettera di convocazione, veniva indicato *“autorizzazione a Golf House a installare un piccolo ponte per collegare due magazzini”* laddove il manufatto risultava costruito da tempo.

Impugna, altresì, la delibera in quanto assunta senza le dovute maggioranze in violazione degli articoli 1108 comma 3 c.c. e 1120 ultimo comma c.c. e, in ogni caso, con il voto favorevole della M. 2007 s.r.l. società il cui immobile, situato all'interno del condominio, era stato sottoposto a pignoramento.

Si costituiva il Condominio di via . chiedendo il rigetto delle domande avversarie sostenendo la legittimità dell'operato del Condominio in quanto l'autorizzazione all'installazione del ponte sarebbe in realtà avvenuta nel marzo 2013.

Non si costituiva la convenuta G. H. s.p.a. che veniva dichiarata contumace.



All'udienza del 25.11.2015 il Giudice concedeva alle parti i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c. per il deposito di memorie rinviando all'udienza del 15.04.2015 per la discussione sulle istanze istruttorie.

All'esito, ritenuta la causa di natura documentale, il Giudice rinviava per la precisazione delle conclusioni al 09.11.2016.

A tale udienza le parti precisavano come da fogli che depositavano e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

La domanda di parte attrice risulta fondata e meritevole di accoglimento.

In primo luogo questo Giudice intende rilevare come il manufatto realizzato da Golf House s.p.a. debba qualificarsi come innovazione posto che il capannone di proprietà presenta, a seguito delle opere eseguite, non solo una diversa consistenza materiale, circostanza già di per sé sufficiente, ma viene utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere.

Non vi è dubbio, infatti, che il ponte in questione abbia creato un vero e proprio passaggio tra i due capannoni di proprietà della convenuta contumace.

Al riguardo si osserva che il regolamento condominiale (doc. 3 fascicolo parte attrice) vieta espressamente le innovazioni che *interessano anche indirettamente la struttura portante degli edifici o che ne alterino il decoro o che pregiudichino i diritti anche di un solo condomino*.

La S. F. srl ha fornito prova documentale del pregiudizio subito dal nuovo manufatto: ciò emerge dai rilievi fotografici e dalla relazione del sig. P.e L.i (doc. 16 fascicolo parte attrice), trasportatore della società (C. S.), a cui è locato l'immobile.

Ebbene dal documento in commento emerge in modo chiaro come la creazione del ponte abbia limitato l'accesso al trasporto di alcuni materiali, nel caso di specie opere di grandi dimensioni.



Per quel che concerne, poi, l'autorizzazione alla costruzione del manufatto occorre osservare che, contrariamente a quanto sostenuto dal condominio convenuto, non esiste alcuna delibera assembleare di autorizzazione del marzo 2013.

L'unica delibera che ha trattato la questione è quella (del 07.04.2014) oggetto di impugnazione.

Dai documenti prodotti dal Condominio (doc. 4) risulta solo l'esistenza di una sorta di nulla osta da parte di alcuni condomini ed un'autorizzazione del solo amministratore.

Dai nulla osta redatti dalla G. H. s.p.a. e sottoscritti solo per accettazione dai condomini, poi, emerge che l'installazione *non toccherà le parti comuni non limitando di conseguenza in alcun modo il godimento della proprietà comune* circostanza, come rilevato in precedenza, che è risultata inveritiera.

Non solo: coglie nel segno l'eccezione di parte attrice circa l'annullabilità della delibera del 07.04.2014 posto che l'assemblea ha deliberato *l'autorizzazione all'installazione di un piccolo ponte per collegare i due magazzini* quando, in realtà, si trattava di un manufatto già esistente.

Il Condominio ha, pertanto, provveduto a convocare un'assemblea con un ordine del giorno errato e, contrariamente a quanto sostenuto, nemmeno si trattava di ratifica di una precedente assemblea (che mai ha deliberato sul punto).

Tale errore ha di certo inciso sulla volontà dei partecipanti chiamati a votare su di un oggetto non corrispondente alla realtà dei fatti, ragione per la quale la delibera va annullata.

Ogni ulteriore questione deve ritenersi assorbita.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, ogni altra istanza, eccezione o deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:



- Accoglie la domanda di parte attrice ed annulla, con riguardo al punto 1 dell'ordine del giorno, la delibera del 07.04.2014;
- Condanna il Condominio al pagamento, in favore della società attrice, delle spese di lite che liquida in p 510,39 per spese, p 4.800,00 per compensi oltre spese generali c.p.a. ed i.v.a.
- sentenza esecutiva.

Milano 13 febbraio 2017.

Il Giudice

Dott. Paola Barbara Folci

