

nella parte in cui, al punto numero n. 6) dell'ordine del giorno, ha approvato all'unanimità dei presenti di incaricare l'amministratore di formalizzare con la [REDACTED] la concessione in locazione della parete cieca della facciata esterna dell'edificio condominiale prospiciente [REDACTED] al canone annuo di Euro 330.000,00, chiedendo che ne venisse dichiarata la nullità/annullabilità.

Si è costituito in giudizio il Condominio [REDACTED] in Milano con comparsa depositata in data 21 luglio 2016 il quale, nel contestare in fatto e in diritto il merito delle pretese azionate da parte attrice e nel chiederne il rigetto, ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità dell'impugnazione proposta per intervenuta decadenza ex art. 1137 comma 2 c.c. ovvero per difetto di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c. Concessi i termini ex art. 183 comma 6 c.p.c., all'udienza del 22 dicembre 2016 le parti chiedevano concordemente fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni.

Quindi, all'udienza del 20 giugno 2017 la causa veniva trattenuta in decisione, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

In via preliminare, deve rigettarsi l'eccezione di tardività dell'impugnazione per intervenuta decadenza ex art. 1137 comma 2 c.c. svolta dal Condominio convenuto.

L'art. 5 comma 6 del D.Lgs. 28/2010 prevede che *"dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo"*.

L'art. 11 comma 5 del citato decreto prevede, a sua volta, che *"Il processo verbale e' depositato presso la segreteria dell'organismo e di esso e' rilasciata copia alle parti che lo richiedono"*.

Ciò premesso, il convenuto individua quale *dies a quo* per la decorrenza del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. per la proposizione della domanda giudiziale il giorno 9 dicembre 2015, data in cui il mediatore avrebbe comunicato via mail alle parti che si sarebbe proceduto ad archiviare la procedura, annullando l'incontro fissato per il 14 dicembre 2015 (cfr. doc. 20 convenuto), con conseguente decadenza dall'impugnazione proposta per essere stato l'atto di citazione notificato al Condominio convenuto in data 11 gennaio 2016, dunque oltre il termine di decadenza di trenta giorni, scaduto l'8 gennaio 2016.



L'attrice, al contrario, ritiene che per l'individuazione del termine di decorrenza per l'impugnazione debba farsi riferimento alla data del 14 dicembre 2015, ovvero alla data originariamente fissata per il proseguimento della mediazione, cui deriverebbe l'assoluta tempestività dell'atto.

Rilevato che è onere di chi eccepisce che il diritto si è modificato o estinto quello di provare i fatti posti a fondamento dell'eccezione sollevata, giusta il disposto dell'art. 2697 comma 2 c.c., il Tribunale ritiene che il convenuto, su cui gravava l'onere, non abbia assolto all'onere di dimostrare la fondatezza dalla propria eccezione, avendo omesso di dimostrare la data di deposito del processo verbale presso la segreteria dell'organismo, ovvero il dies a quo cui l'art. 5 rinvia ai fini del calcolo della decorrenza del nuovo termine di decadenza.

Se si passa al merito dell'impugnazione, balza inequivocabilmente agli occhi il fatto che l'odierna attrice, nel corso delle assemblee del 2005, 2006 e 2011 abbia espresso voto favorevole alle delibere che incaricano l'amministratore alla stipulazione di un contratto avente il medesimo oggetto di quello di cui oggi si vuole ostacolare la conclusione.

Ad avviso di questo Giudice trattasi, tuttavia, di circostanza che, sebbene apparentemente irragionevole, non è tuttavia tale da incidere sull'interesse sotteso all'odierna impugnativa, la quale ha ad oggetto una delibera assunta in epoca diversa rispetto a quelle precedenti, né sussistendo nel nostro ordinamento un divieto di poter mutare convincimento ed un correlato dovere di votare sempre a favore o contro delibere aventi il medesimo oggetto.

Né deve ritenersi possano assumere rilievo, al fine di considerarsi integrata una rinuncia tacita all'impugnativa, comportamenti dell'attrice posti in essere in epoca precedente all'adozione della delibera successivamente impugnata.

Ciò premesso, il Tribunale ritiene che il primo profilo di doglianza sollevato dall'attrice, consistente nella violazione dell'art. 38 del regolamento di condominio nella parte in cui stabilisce che *"la pubblicità sulle facciate della casa potrà essere fatta unicamente dai condomini o loro affittuari per i piani superiori limitatamente alle finestre, sotto finestre e agli sfondati di finestra e per il piano terreno potrà essere fatta dai proprietari dei negozi limitatamente allo spazio fra i pilastri del portico antistanti ai singoli negozi (oltre che sulle vetrine del sottoportico)"* deve trovare accoglimento.



Tale norma, ad avviso di chi scrive, delimita e circoscrive l'esercizio del diritto dei condomini allo sfruttamento pubblicitario, diretto o indiretto, delle facciate a precise, limitate porzioni delle stesse, da indentificarsi, quanto ai piani superiori, alle *"finestre, sotto finestre e sfondati di finestra"* e, per i proprietari dei negozi siti al pian terreno *"allo spazio libero fra i pilastri del portico antistanti ai singoli negozi (oltre che sulle vetrine del sottoportico)"*.

Avendo il regolamento limitato la destinazione a scopi pubblicitari delle pareti esterne di proprietà comune esclusivamente alle succitate porzioni di muri perimetrali, deve escludersi che la facciata cieca dell'edificio rientri in tali ipotesi, con conseguente illegittimità della eventuale delibera che ne disciplini l'utilizzo a tale fine, quale è quella impugnata in questa sede.

Non coglie nel segno, ad avviso di chi scrive, l'obiezione svolta dalla difesa del Condominio secondo cui l'art. 38 contemplerebbe *"un limite destinato ai singoli condomini nell'utilizzo non delle porzioni comuni, bensì delle loro proprietà esclusive"*.

Tale conclusione si ritiene smentita dal fatto che lo *"spazio tra i pilastri del portico antistanti ai singoli negozi"* non può dirsi di proprietà esclusiva, con la conseguenza che la tesi del Condominio non potrebbe mai trovare applicazione per i condomini proprietari di negozi al piano terreno.

A ciò si aggiunga che, se fosse fondata l'interpretazione proposta dal Condominio, la locuzione *"sulle facciate della casa"* contenuta nell'art. 38 sarebbe del tutto pleonastica.

La prescrizione contrattuale, vincolante per il medesimo Condominio il quale, come noto, non è un soggetto giuridico distinto dai suoi partecipanti, si ritiene chiara nella sua finalità, ovvero quella di disciplinare dettagliatamente lo sfruttamento pubblicitario della facciata dell'edificio, limitando il posizionamento delle pubblicità sulle facciate limitatamente alle finestre, sotto finestre e sfondati di finestra ed, implicitamente ma correlatamente, vietandolo nelle altre parti della facciata, ovvero al di fuori delle parti espressamente indicate nell'art. 38.

Dovendo la facciata cieca oggetto di delibera essere ricompresa nell'ambito della *"facciata della casa"*, ma non nel novero delle *"finestre, sotto finestre e sfondati di finestra"* ovvero dello *"spazio fra i pilastri del portico antistanti ai singoli negozi"*, deve, in via del tutto induttiva, escludersi che possa costituire oggetto di sfruttamento pubblicitario.



L'accoglimento del primo profilo di illegittimità prospettato dall'attrice per violazione dell'art. 38 del Regolamento di condominio assorbe gli ulteriori due profili di doglianza.

Le spese di lite si liquidano come in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

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

1. annulla la delibera dell'assemblea ordinaria del predetto Condominio, tenutasi in seconda convocazione in data 25 giugno 2014, nella parte in cui, al punto numero n. 6) dell'ordine del giorno, ha approvato all'unanimità dei presenti di incaricare l'amministratore di formalizzare con la [REDACTED] la concessione in locazione della parete cieca della facciata esterna dell'edificio condominiale prospiciente [REDACTED];
2. condanna il Condominio [REDACTED] Via [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attrice, spese che si liquidano in Euro 545,00 per spese ed € 6.409,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Milano 28 novembre 2017

Il Giudice

Dott. Arianna Chiarentin

