

**Tribunale di Milano n. 11707 del 7 ottobre 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

Nella causa promossa

**SENTENZA**

**DA**

rappresentato e difeso dall'avv,

in forza di procura agli atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via

**CONTRO**

**-ATTORE-**

Condominio .

in persona dell'amministratore pro tempore rappresentato e difeso dall' in forza di procura agli atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Peschiera \*\*\*,

**-CONVENUTO-**

Oggetto: uso delle parti comuni ex art. 1102 e 1122 bis c.c.

**RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

L'odierno giudizio ha ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare assunta dal

[REDACTED]

n. 11113 in data 26 novembre 2013 azionata dall'attore nella parte in cui il consesso assembleare non ha, al punto numero quattro dell'ordine del giorno, autorizzato il condomino ad installare sul tetto condominiale otto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale secondo lo schema allegato al verbale assembleare (vedi il doc. n. 2 fascicolo parte attrice): la difesa di parte attrice ha messo in evidenza due profili di invalidità afferenti la delibera in esame, costituito il primo dal non avere il verbale assembleare indicato nominativamente i condomini che avevano votato a favore, contro o che si erano astenuti si da non consentire la verifica della sussistenza, all'esito della votazione, della necessaria maggioranza per la verifica dell'esistenza di eventuali conflitti di interesse, ed il secondo dal non essere consentito al consesso assembleare, in caso di volontà di un condomino di volere utilizzare parti comuni del condominio al fine della installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio ex art. 1122 bis, secondo comma, c.c. - nel caso in esame l'utilizzo di parte del tetto condominiale con riguardo alla "falda fonte strada del tetto della scala D" - il diniego di autorizzazione all'esecuzione dell'impianto, come era inopinatamente accaduto in occasione del deliberato assembleare censurato nella presente sede, salva piuttosto la possibilità dell'esercizio di un controllo nel caso in cui l'installazione dell'impianto avesse comportato modificazioni delle parti comuni.

Si è costituito in giudizio il 11/13 asserendo la legittimità dell'operato dell'assemblea del 26 novembre 2013 e giustificando il diniego di autorizzazione dei condomini al progetto dell'attore sia sulla base del fatto che il predetto attore non aveva fornito all'amministratore alcun progetto specifico dell'installazione dei pannelli solari da effettuare con tutte le indicazioni tecniche necessarie, contravvenendo così al disposto dell'art. 1122 bis, terzo comma, c.c. che al contrario richiede che il condomino che voglia effettuare un intervento volto alla posa di impianti fotovoltaici debba preventivamente comunicare all'amministratore il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi ove questi ultimi, come nel presente caso, importino modificazioni delle parti comuni, sia per la constatazione che la posa di otto pannelli fotovoltaici, come da progetto allegato agli atti, era da considerarsi contrastante con decoro architettonico dell'edificio oltre che assai invasivo atteso che veniva interessata la meta della copertura condominiale, sia infine per il fatto che l'intervento del cozzava vuoi con il disposto dell'art. 5 del regolamento condominiale che vieta espressamente di intraprendere opere che modifichino l'architettura esterna del fabbricato e delle parti comuni della casa e che comunque rechino pregiudizio ai condomini vuoi con i limiti previsti dall'art. 1102 c.c. in materia di uso delle parti comuni ad opera dei singoli condomini.

Instaurato il contraddittorio tra le parti di causa, la causa è stata decisa seguito di discussione orale secondo lo schema di cui all'art. 281 sexies del codice di rito civile. Questi i fatti di causa. Il Giudice ritiene che il deliberato assembleare censurato dalla difesa di parte attrice - nella parte in cui i condomini non hanno, al punto numero quattro dell'ordine del giorno, autorizzato l'attore ad installare sul tetto condominiale otto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale secondo lo schema allegato negli atti - risulti viziato da entrambe le illegittimità sopra evidenziate per i motivi di seguito indicati.

La delibera censurata ha indicato i millesimi dei condomini che hanno votato a favore del diniego di autorizzazione (295,70), contro il diniego di autorizzazione (117,23) nonché i millesimi dei soggetti che si sono astenuti a riguardo (201,22), ma non ha

indicatedo i nominativi dei votanti si da non permettere la verifica nè della sussistenza, all' esito della votazione, della necessaria maggioranza per teste nè dell' esistenza di eventuali conflitti di interesse: ciò comporta di per se la invalidità delle statuizioni in essa contenute (vedi sullo specifico punto la sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 810 del 29 gennaio 1999 a mente della quale "In tema di condominio degli edifici, at fini della validità delle deliberazioni assembleari devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza de/la maggioranza prescritta dall'art. 1136, secondo, terzo e quarto comma, c.c., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi), Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti (oltre che agli assenti), è necessario indicare fin dal momento de/la espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione.

Nè mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria la identificazione dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti, soprattutto ove si consideri l'interesse dei partecipanti a valutare l'esistenza di un eventuale conflitto di interessi. Dalla non conformità a legge della omissione della indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio e della riproduzione di tali elementi nel relativo verbale discende la esclusione della presunzione di validità della delibera assembleare priva di quegli elementi, indispensabili ai fini della verifica della legittima approvazione della delibera stessa"; conforme sul punto la sentenza delle sezioni unite della Suprema Corte n. 4806 del 7 marzo 2005).

Ma la delibera censurata si palesa viepiù illegittima per avere l'assemblea condominiale esercitato una facoltà non consentita dal testo del nuovo art. 1122 bis c.c. - norma introdotta dal Legislatore con la recente legge n. 220 del 2012 di riforma dell'istituto giuridico del Condominio negli edifici al fine di facilitare l'uso del singolo condomino di parti comuni del Condominio per la installazione di impianti fotovoltaici volti alla produzione di energia da fonti rinnovabili non inquinanti ed al contenimento dei consumi energetici - nella misura in cui i condomini hanno negato

l'autorizzazione all'attore con riguardo all'installazione sul tetto di otto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale, non prevedendo il testo dell'art. 1122 bis c.c. una simile possibilità a favore dell'assemblea.

L'art. 1122 bis c.c. infatti consente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale di chi ne richiede la realizzazione a condizione che l'interessato, ove gli interventi da effettuare importino modificazioni delle parti comuni, ne dia comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi; l'assemblea, una volta intavolata la discussione tra i condomini, può prescrivere con l'elevata maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. modalità alternative di esecuzione, può imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, oppure può provvedere a richiesta a ripartire l'uso del lastrico solare o delle altre superfici comuni salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o le forme

[REDACTED]

della cosa e pertanto legittima quest'ultimo, entro i suddetti limiti, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi la nozione di "uso paritetico" intendersi in termini di assoluta identità di utilizzazione della cosa comune, poichè una lettura in tal senso, in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio della cosa comune.

Se si passa ad analizzare la disciplina delle limitazioni all'uso dei beni comuni ad opera del singolo condomino, il disposto dell'art. 1102 c.c. ne subordina l'uso a due fondamentali limitazioni: il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini; a rendere illecito l'uso

basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni, così che anche l'alterazione della cosa comune, determinata non soltanto dal mutamento della funzione ma anche dal suo scadimento in uno stato deteriore, ricade sotto il divieto stabilito dall'art. 1102 del codice civile. Deve invece ritenersi legittima l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purchè nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini. E' altresì legittimo l'uso più intenso della cosa purchè non sia in ogni caso alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine sempre avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno.

Dall'art. 1102 c.c. si evince il criterio per cui l'uso della cosa comune avviene di regola - finchè ciò sia possibile e ragionevole - in maniera promiscua, di modo che ciascun partecipante abbia il diritto di utilizzare il bene come può e non già in qualunque modo voglia, dato il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione d'uso e dalla pari facoltà di godimento spettante agli altri comunisti: il limite concernente il divieto di alterare la destinazione, da intendersi come quella specifica funzione che la cosa ha avuto sin dal suo inizio ovvero che i condomini gli hanno impressa con la pratica, va inteso nel senso di impedire che il singolo condomino modifichi l'utilità che gli altri partecipanti al condominio hanno diritto di ricavare dal bene comune e comunque impedire che il valore oggettivamente apprezzabile del bene subisca una trasformazione: non è pertanto consentito alterare la destinazione per iniziativa del singolo condomino in quanto la modifica impedisce agli altri condomini di continuare a godere delle cose secondo il loro diritto.

Il divieto di alterare la destinazione del bene condominiale, posto dall'art. 1102 c.c., deve essere letto anche in relazione alla disciplina di cui al successivo art. 1120 c.c., laddove preclude al condomino qualsiasi intervento che determini alterazione dell'entità sostanziale del bene comune, mutandone la destinazione di fatto e di diritto, ovvero eccedendone il limite della conservazione o dell'ordinaria utilizzazione e del normale godimento: ciò si collega anche con la possibilità concessa al singolo condomino di apportare al bene comune, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento. Le modificazioni della cosa comune o di sue parti eseguite dal singolo condomino ai fini di un suo uso particolare diretto ad in migliore e più intenso godimento del bene stesso costituiscono una consentita esplicazione del diritto di comproprietà ex art. 1102 c.c. qualora non implicino alterazione della consistenza e della destinazione del bene e non pregiudichino i diritti d'uso e di godimento degli altri condomini: diversamente si risolvono in una innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c. che, in quanto tale, può essere disposta dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. Restano comunque sempre vietate ex art. 1120, comma terzo, c.c., così come modulato dalla riforma, le

[REDACTED]  
[REDACTED]

fruito cioè da tutti i condomini nell'unità di tempo e di spazio, perchè se si richiedesse il concorso simultaneo di tali circostanze si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine").

In definitiva pare a questo Giudice che l'assemblea dei condomini il cui deliberato è stato censurato ad opera dell' odierno attore [REDACTED] nella parte in cui i condomini non hanno, al punto numero quattro dell'ordine del giorno, autorizzato l'attore [REDACTED] ad installare sul tetto condominiale otto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale, abbia negato l'autorizzazione sulla base dell'esistenza di generiche problematiche relative all'asserita lesione del decoro architettonico, della stabilità e della sicurezza dello stabile che non sono. Emerse nella presente sede, esercitando in tal modo una facoltà non consentita dalla legge: tale comportamento ha

determinato la violazione del diritto soggettivo del condomino [REDACTED] all'utilizzo delle parti comuni e la nullità della statuizione assembleare che tale violazione ha concretizzato.

Ne discende l'accoglimento dell'impugnazione spiegata dall'attore [REDACTED] e la declaratoria di invalidità della delibera assembleare assunta dal Condominio novembre 2013 nella parte in cui il consesso assembleare non ha, al punto numero quattro dell'ordine del giorno, autorizzato il condomino [REDACTED] ad installare sul tetto condominiale otto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale secondo lo schema allegato al verbale assembleare.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da 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:  
Dichiara l'Invalidità, nei termini di cui in motivazione, della delibera assembleare

assunta dal

in data

nella parte in cui la predetta delibera

non ha, al punto numero quattro dell'ordine del giorno, autorizzato il condomino ~~Mario Tosi~~ ad installare sul tetto condominiale otto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale;

al pagamento, a favore di \*\*\*\*+

in

[REDACTED]

delle spese del giudizio

liquidate in Euro per spese ed Euro per compenso di avvocato, oltre rimborso  
forfettario spese generali 15%, iva e cpa come per legge.

Così deciso in Milano, 6 ottobre 2014

Così deciso in Milano, 6 ottobre 2014

[REDACTED]