

N. R.G. 296/2019



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione Terza civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Irene Formaggia Presidente est.

dott. Massimo Croci Consigliere

dott. Maria Paola Varani Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. **296/2019** promossa in grado d'appello

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliata in [REDACTED] -20129- [REDACTED] presso lo Studio dell'avv. [REDACTED], che la rappresenta e difende come da delega in atti,

APPELLANTE

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED], elettivamente domiciliato in P. [REDACTED] presso lo Studio dell'avv. [REDACTED], che lo rappresenta e difende come da delega in atti,

APPELLATO

OGGETTO: appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano n.12845/2018 pubbl. il 19.12.2018, in materia di "Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali".



CONCLUSIONI:

Per [REDACTED]

La difesa di parte appellante, impugnate e contestate tutte le avverse eccezioni, deduzioni e produzioni di cui alla comparsa di costituzione in appello e riportandosi a quanto dedotto, esposto, opposto e prodotto nell'atto di appello e in tutti i propri atti difensivi di cui agli atti, precisa così le proprie conclusioni:

"Voglia la Ecc.ma Corte di Appello, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa e respinta e previa ogni pronuncia e declaratoria del caso:

in via principale

in riforma della sentenza n. 12845/2018 del Tribunale di Milano Sez. 13 Giudice Dott. Pisani, emessa il 19.12.2018 notificata in data 20.12.2018 che ha rigettato la domanda svolta dalla signora [REDACTED] già accertata e dichiarata la assenza di cambio di destinazione oltre che la non alterazione e non uso da parte degli altri condomini della area di parte comune interessata dalla realizzazione del secondo ingresso da parte dell'appellante né del carattere di innovazione così come indicato e statuito in sentenza nel punto 2 sino al successivo rigo 21 e se del caso confermare accertandolo e dichiarandolo - Accertare l'illegittimità e/o l'invalidità sotto il profilo della nullità e/o annullabilità, risultando illegittimo e contra legem, del punto 28 del regolamento condominiale, nella parte relativa al divieto generico di apportare modifiche che possano avere un qualsiasi effetto su parti comuni nonché anche sotto il profilo della meritevolezza o meno del divieto generalizzato sia come limite all'uso della cosa comune ma anche come limite alla proprietà privata del singolo condomino/proprietario, dando conseguentemente atto e dichiarando legittima la realizzazione del secondo ingresso al suo appartamento di proprietà esclusiva sul pianerottolo di fronte allo sbarco ascensore che costituisce, per le ragioni tecniche e di merito illustrate nell'atto di appello e negli atti difensivi e acquisite, "modifica" prevista consentita ai sensi dell'art.1102 c.c. e conforme alle sue prescrizioni e non soggetta a deroga da parte del regolamento condominiale. Accogliersi pertanto le conclusioni dell'appellante come precisate in primo grado, Rigettare in ogni caso integralmente tutte le domande svolte dal Condominio "[REDACTED] (MI) in persona dell'amministratore pro tempore Dott. [REDACTED]

In ogni caso, atteso che nelle more del giudizio di appello l'appellante signora [REDACTED] ha dovuto corrispondere al condominio [REDACTED] in tutti gli importi liquidati a titolo di spese di lite di cui alla sentenza, Ordinare/ Condannare al Condominio [REDACTED] l'integrale restituzione e ripetizione in favore dell'appellante delle predette somme pagate oltre interessi legali maturati e maturandi a far tempo dal momento del pagamento e sino al momento della restituzione.

In sede istruttoria si rinnova l'ammissione, valutandone la Corte l'utilità ai fini della decisione anche a conferma delle doglianze espresse dall'appellate, interlineato ogni giudizio puramente di valore, prova per testi sui seguenti capitoli:

- 1) "Vero che nella residenza di [REDACTED] ha avuto modo di verificare che alle porte di ingresso degli appartamenti di cui alla configurazione strutturale iniziale è stata aggiunta una ulteriore porta di ingresso come da docu
- 2) "Vero che nella residenza di [REDACTED] ha avuto modo di

13) " Vero che nella residenza [redacted] sono state chiuse al relativo piano le esistenti due porte ai lati come da iniziale configurazione e realizzata una unica porta di ingresso senza richiesta e/o delibera assembleare autorizzativa";

14) "Vero che in alcune residenze del [redacted] sono state realizzate strutture esterne con apertura di relativa porta senza richiesta e/o delibera assembleare autorizzativa";

15) " Vero che nella residenza [redacted] la pavimentazione in ceramica del pianerottolo al 5 e 6 piano, rispetto alla iniziale configurazione e come presente nei vari pianerottoli delle residenze citate, è stata sostituita dal proprietario con una pavimentazione in parquet così come la porta di ingresso con una nuova porta diversa per colore materiale e forma da quelle condominiali/standard come da documento fotografico sub 17 che si rammostra senza richiesta e/o delibera assembleare autorizzativa";

16) "Vero che che vi sono stati in diverse residenze di [redacted] interventi di fusione di 2 unità immobiliari con realizzazione di una ulteriore porta di ingresso, avendosi quindi due accessi per appartamento, e restando in essere le altre porte senza creare interferenze con la porta dell'ascensore e che vi sono state aperture di una seconda porta in un solo appartamento nella residenza [redacted] scala 1 pianol e [redacted] scala 2 piano 6".

Si indicano a testi:

- [redacted] su tutti i capitoli, residente a [redacted]

- [redacted] su tutti i capitoli, residente a [redacted]

- [redacted] su tutti i capitoli, residente a [redacted] residenza [redacted]

- [redacted] su tutti i capitoli, residente a [redacted]

- [redacted] su tutti i capitoli, residente a [redacted] residenza [redacted]

- [redacted] su tutti i capitoli, residente a [redacted] viale [redacted] già

residente a [redacted]

- [redacted] ex amministratrice del condominio [redacted] su tutti i capitoli, con studio ad [redacted]

- Chiede ammettersi prova contraria con i testi indicati sui capitoli di controparte eventualmente ammessi, salvo la loro non ammissione per irrilevanza, inconferenza e genericità.

- Chiede ammettersi, qualora venga contestata da controparte la relazione tecnica di parte dell' Architetto [redacted] e venga in ogni caso ritenuta

necessaria dal giudice, CTU tecnica sulla natura e sulle caratteristiche strutturali e funzionali della parete interessata dalla realizzazione da parte della signora [redacted] di un secondo ingresso sul pianerottolo.

-Si chiede, se utile ai fini della decisione anche a conferma delle doglianze espresse dall'appellante, che il Giudice ordini ex art. 210 c.p.c.

all'amministratore del condominio convenuto nonché ai terzi amministratori delle residenze citate nelle presente memoria, tra le quali alcune sono amministrate dal medesimo amministratore del condominio convenuto, di esibire in giudizio la documentazione relativa alla delibera assembleare autorizzativa di ciascun intervento indicato nei capitoli di prova sopra elencati.

-Si chiede, se utile ai fini della decisione anche a conferma delle doglianze espresse dall'appellante, che il Giudice ordini ex art. 210 c.p.c.

all'amministratore rappresentante legale pro tempore / Presidente del C. [redacted] di esibire in giudizio la documentazione tecnica, planimetrica e fotografica relativa alle configurazioni originali dei piani di ciascuna residenza sotto il profilo del numero di porte ai piani, della tipologia di materiali utilizzati per la pavimentazione delle parti comuni, della tipologia delle porte di ingresso agli appartamenti nonché della conformazione delle logge e degli spazi posti sui tetti.

- Con vittoria di spese e compenso professionale del presente giudizio e accessori di legge oltre che del giudizio di primo grado come da nota spese già allegata agli atti.

Per CONDOMINIO [redacted]

Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello contrariis reiectis

In via preliminare:

dichiarare inammissibile, ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., l'appello proposto dalla sig.ra [redacted]

Nel merito rigettare, in quanto inammissibili e infondati, tutti i motivi di appello proposti confermando la sentenza 12845/2018 del Tribunale di Milano, Dott. Pisani, emessa e pubblicata in data 19.12.2018, all'esito del procedimento R.G. n. 38678/2017, oggetto di gravame.

Con vittoria di spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio.

In via istruttoria, nella denegata ipotesi di ammissibilità dell'appello

Si chiede che venga ammessa prova per testi sui seguenti capitoli:

1. "Vero che i pianerottoli di accesso delle unità immobiliari site sulla scala 2 del Condominio R. [redacted] presentano da 1 a 3 accessi che conducono a unità immobiliari e sono tutti conformi dal punto di vista estetico così come da foto doc. 2 foto che mi si rammostrano"
2. "Vero che, in generale, i pianerottoli di tutta R. [redacted] presentano da uno a tre accessi alle unità immobiliari"

3. "Vero che i pianerottoli di residenza [redacted] sono conformi a quelli delle Residenze costruite a [redacted] dotate da due a tre accessi"

4. "Vero che sui pianerottoli della scala 2 di residenza [redacted] non sono stati eseguiti dalla costruzione dell'edificio e fino alla richiesta della Signora [redacted] interventi per apertura di ulteriori vani sui piani scala"

Si indica a teste il Sig. [redacted], residenza [redacted].



N. R.G. 296/2019

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 18.1.2019 la sig. [REDACTED] [REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano n.12845/2018 pubbl. il 19.12.2018, con la quale è stata rigettata l'impugnazione dalla medesima proposta avente ad oggetto la delibera assembleare assunta dal Condominio "[REDACTED]" di Via [REDACTED], in data 26.5.2017, con riferimento al punto H) dell'ordine del giorno, discusso come punto I) in sede assembleare, nella parte in cui non approvava la richiesta dell'attrice di apertura di una ulteriore porta di ingresso a servizio del proprio appartamento n.221, sito nel suddetto Condominio, apertura da effettuarsi sul pianerottolo comune ove sbarcava l'ascensore del 2° piano della scala n.2. Ha dedotto i motivi di appello di seguito esaminati ed ha precisato le conclusioni come in epigrafe.

Il Condominio [REDACTED] di [REDACTED], costituendosi, in persona dell'Amministratore *pro tempore*, ha eccepito l'inammissibilità dell'appello ex art.348bis c.p.c.; l'inammissibilità parziale della domanda di controparte concernente la nullità dell'art.28 del Regolamento condominiale contrattuale in quanto tardivamente introdotta nella prima memoria ex art.183, c.6,n.1, c.p.c.; ha chiesto comunque nel merito il rigetto dell'appello per l'infondatezza dei motivi; ha precisato le conclusioni come in epigrafe.

Sulle conclusioni precisate dalle parti come da fogli allegati al verbale d'udienza del 22.10.2019, la causa è stata assunta in decisione alla scadenza dei termini di legge concessi per il deposito di conclusionali e repliche.

Va disattesa l'eccezione di inammissibilità dell'appello ex art.348bis c.1, c.p.c. Infatti, la richiesta emissione

dell'ordinanza di inammissibilità ai sensi degli artt.348 *bis* e *ter* c.p.c. è stata implicitamente disattesa dalla Corte con l'ordinanza con la quale ha fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni, momento processuale incompatibile con un provvedimento (art.348 *ter* c.p.c.) previsto dal legislatore con funzione deflattiva delle impugnazioni (cd. ordinanza "filtro"), in assenza di una immediata percezione di assoluta improbabilità di accoglimento (Cass. n.26097/2014). L'ordinanza di inammissibilità può essere invero pronunciata solo *in limine litis* quando l'impugnazione appaia "a prima vista" infondata, con eventualità di accoglimento ritenute *ab origine* pressoché impossibili, in base ad un giudizio prognostico "altamente" probabilistico e in assenza di una ragionevole probabilità di accoglimento secondo una valutazione "sommaria" che porta a ravvedere un evidente insuccesso dell'appello. Cosa nella specie non immediatamente percepibile dalla Corte, alla luce dell'oggetto della causa e delle disquisizioni interpretative di fatto e di diritto sottoposte al suo vaglio, giustificative *prima facie* di un esame di merito.

Quanto all'ulteriore eccezione preliminare del Condominio appellato sull'inammissibilità della domanda di accertamento della nullità dell'art.28 del Regolamento condominiale contrattuale, va osservato, innanzitutto, che, pur non essendosi di fatto tradotta tale eccezione in appello incidentale, essa va ugualmente esaminata, riguardando una inammissibilità rilevabile d'ufficio. Va dunque in proposito osservato che, in effetti, come eccepito dal Condominio, si tratta di domanda introdotta dall'attrice non nell'atto di citazione di primo grado, bensì nella prima memoria ex art.183, c.6,n.1, c.p.c. Tuttavia, come correttamente ritenuto dal primo Giudice (con richiamo all'indirizzo dettato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte con la sentenza n.26242/2014), tale domanda non ha comportato una *mutatio libelli* rispetto a quella originaria, ma, una consentita *emendatio*,

in quanto relativa a questione evincibile dalla prospettazione contenuta nell'atto di citazione e comunque conseguente alle difese svolte dal Condominio convenuto nella comparsa di costituzione. In effetti le Sezioni Unite (anche nella più recente sentenza n.12310/2015), hanno ribadito che il discrimine per valutare l'ammissibilità o meno delle domande introdotte successivamente all'atto introduttivo del giudizio, sta nel *"non essere alternative alla (o sostitutive della) domanda iniziale, ma di aggiungersi ad essa"*. Nell'atto di citazione di primo grado, l'attrice aveva rilevato l'illegittimità della delibera per non aver tenuto conto che l'apertura della porta sul pianerottolo non poteva considerarsi innovazione, bensì modifica ammessa dall'art.1102 c.c., perché non comportante alterazione della destinazione della cosa comune, non comportante pregiudizio alla staticità dell'edificio ed al suo decoro architettonico, sicché una norma del Regolamento condominiale contraria sarebbe stata nulla. Da qui l'ammissibilità della domanda, che inoltre, come opportunamente osservato dal primo Giudice, è stata introdotta nella memoria conseguentemente alle difese svolte dal Condominio convenuto nella comparsa di costituzione, il quale aveva ritenuto la natura innovativa dell'opera, per cui -anche per tale ragione- ogni problematica sulla sua ammissibilità doveva e deve essere superata.

Sulla questione ci si attiene comunque pienamente al richiamato insegnamento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, che, specificamente analizzando la struttura e la portata precettiva dell'art.183 c.p.c., con particolare riguardo all'ampiezza della ivi prevista ammissibilità della modifica di domande, eccezioni e conclusioni, ha sottolineato che la vera differenza tra le domande "nuove" implicitamente vietate e le domande "modificate" espressamente ammesse non sta nel fatto che in queste ultime le "modifiche" non possono incidere sugli elementi identificativi della

domanda -del *petitum* e della *causa petendi*-, bensì nel fatto che le domande modificate non possono essere considerate "nuove" nel senso di "ulteriori" o "aggiuntive", trattandosi pur sempre delle stesse domande iniziali, "pur se modificative -eventualmente anche in alcuni elementi fondamentali- o comunque di domande diverse che però non si aggiungono a quelle iniziali ma le sostituiscono e si pongono pertanto, rispetto a queste, in un rapporto di alternatività. In questo pertanto, secondo la disciplina positiva enucleabile dalla struttura dell'art.183 c.p.c., sta tutto il loro non essere domande "nuove", rispetto ad un divieto implicitamente ricavato dalla (e pertanto oggettivamente correlato alla) necessità espressa di prevedere l'ammissibilità di alcune specifiche domande "nuove" aventi la caratteristica di non essere alternative alla (o sostitutive della) domanda iniziale, ma di aggiungersi ad essa: in pratica, con la modificazione della domanda iniziale l'attore, implicitamente rinunciando alla precedente domanda (o, se si vuole, alla domanda siccome formulata nei termini precedenti alla modificazione), mostra chiaramente di ritenere la domanda come modificata più rispondente ai propri interessi e desiderata rispetto alla vicenda sostanziale ed esistenziale dedotta in giudizio. Una differente ricostruzione renderebbe, come già evidenziato, difficilmente comprensibile una modifica prevista come diversa dalla mera precisazione e tuttavia non suscettibile di incidere neppure in parte sugli elementi identificativi della domanda. Ed inoltre, come pure rilevato, se si trattasse di modificazioni incidenti solo su aspetti marginali della domanda iniziale ovvero sulla mera qualificazione giuridica del fatto costitutivo inizialmente dedotto, non sarebbe giustificata la previsione di un termine di trenta giorni per il deposito di memorie in relazione a precisazioni e modificazioni di domande, eccezioni e conclusioni, un ulteriore termine di trenta giorni per replicare alle domande ed eccezioni nuove o modificate, proporre le eccezioni che sono conseguenza delle domande e delle eccezioni suddette ed indicare

i mezzi di prova e le produzioni documentali, nonché ancora un termine di ulteriori venti giorni per le indicazioni di prova contraria".

Alla luce di tale interpretazione del Giudice di legittimità, non è dunque riscontrabile alcuna novità vietata nella richiesta, introdotta dall'attrice nella prima memoria ex art.183 c.6°, di accertamento dell'illegittimità dell'art.28 del Regolamento condominiale e della sua invalidità, sotto il profilo della nullità o annullabilità in quanto *contra legem*, trattandosi di richiesta in alcun modo alternativa -nel senso specificato dalle Sezioni Unite della Cassazione- rispetto alla domanda contenuta all'interno dell'atto di citazione, bensì connessa e consequenziale -nei termini sopra evidenziati- rispetto alla prospettazione originaria dell'atto di citazione ed alle difese del Condominio convenuto.

Così risolte le questioni preliminari, e passando al merito dell'appello, se ne deve ritenere comunque l'infondatezza.

Va osservato che l'attrice aveva in primo grado dedotto l'illegittimità e/o invalidità della delibera per violazione dell'art.1102 c.c., sulla base dell'assunto "che il suddetto nuovo ingresso [che intendeva aprire sul pianerottolo comune] costituisca una semplice modificazione della parte comune condominiale senza alterarne la sua destinazione, in assenza di pregiudizio alla staticità dell'edificio ed al decoro architettonico e non impeditivo dell'uso della cosa comune da parte degli altri condomini"; si è in sostanza in tal modo riportata alla disciplina degli artt. 1102 e 1122 c.c.

Rispetto a tali allegazioni, il primo Giudice ha premesso che "in tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art.1102 c.c. al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro



diritto"; ha precisato che tra questi due limiti "quello che concerne il divieto di alterazione della destinazione è in posizione di preminenza, potendosi salvaguardare gli interessi degli altri condomini solo col rispetto della destinazione impressa alla cosa comune"; ha aggiunto che "l'intervento di apertura della porta in esame sulle mura delimitanti il pianerottolo condominiale, non riveste il carattere di innovazione perché, con tutta evidenza, non suscettibile di alterare la destinazione di tali mura, costituita dalla funzione di delimitare il pianerottolo e le proprietà dei condomini confinanti con lo stesso; né impedirebbe agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa, in mancanza di prova che altri condomini intendano o possono aprire un tale varco nello stesso punto nel quale intende aprirlo l'attrice, senza violare il diritto di proprietà di quest'ultimo, trattandosi di un varco di accesso al suo appartamento, o fare altrimenti uso di quel tratto di muro condominiale"; ha, ancora, aggiunto che non "vi è prova di un'alterazione del decoro, riguardando una parte condominiale non visibile dall'esterno o di un pregiudizio alla staticità dell'edificio..".

A fronte di tali affermazioni contenute in sentenza, il CONDOMINIO appellato ha rilevato semplicemente l'erroneità della sentenza laddove non ha configurato l'opera che la condomina ~~XXXXXX~~ intendeva realizzare come rientrante nella previsione dell'art.1120 c.c. e quindi vietata, e ha confutato il ragionamento del Giudice per non aver considerato l'apertura della porta come suscettibile di alterare la destinazione delle mura delimitanti il pianerottolo condominiale, tale da impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa comune, tale da non alterare il decoro dell'edificio. Tuttavia, nonostante tali rilievi, non ha svolto alcun appello incidentale. Pertanto i suddetti rilievi restano relegati a livello di mere allegazioni assertive, non incidenti in alcun modo sulla stabilità della sentenza di primo grado, proprio perché non si

traducono in motivi effettivi di censura volti, in via di appello incidentale, alla riforma della sentenza. Le affermazioni del primo Giudice di cui sopra, in quanto non oggetto di appello, segnano un limite invalicabile per la valutazione richiesta al Giudice nel presente grado.

Nel descritto perimetro decisionale si innestano dunque i motivi dell'appello della ~~XXXXXX~~, che riguardano la impossibilità di deroga legittima del Regolamento condominiale alla normativa codicistica dettata dall'art.1102 c.c. laddove la disposizione regolamentare sia come nella specie -secondo quanto sostiene l'appellante- estremamente generica, e quindi invalida.

Con il primo motivo, in particolare, l'appellante impugna il capo della sentenza che ha ritenuto validamente derogata la disciplina del codice civile di cui all'art.1102 c.c. dall'art.28 prima parte del Regolamento condominiale; sostiene infatti che l'art.28 del Regolamento, stante la sua estrema genericità, non possa comportare una valida deroga all'art.1102 c.c.; sostiene che le decisioni della Suprema Corte richiamate dal primo giudice a supporto del proprio percorso motivazionale non erano pertinenti al caso di specie, perché la derogabilità della norma di cui all'art.1102 c.c. poteva ammettersi soltanto in presenza di una norma del Regolamento condominiale specifica e precisa nel rendere più rigorosi e restrittivi i limiti delle facoltà spettanti ai condòmini, e non in presenza di un divieto generalizzato di utilizzazione delle parti comuni. Con il secondo motivo, sottolinea la genericità del divieto nell'enunciare limiti sulle parti comuni e muri perimetrali, senza precisare se si tratti di muri interni tra appartamenti, tra singole proprietà o spazi comuni e verso l'esterno, nonché la genericità dell'espressione *"apportare modifiche che possano avere un qualsiasi effetti..... su parti comuni"*. Con il terzo motivo, denuncia l'illegittima violazione del diritto di proprietà del

proprietario/condomino per l'indeterminatezza del divieto posto dall'art.28 prima parte, rilevando altresì come un secondo e doppio ingresso potesse apportare una maggiore comodità ed in prospettiva futura una migliore gestione della propria vita di persona anziana eventualmente attraverso aiuti di familiari o collaboranti aventi la possibilità di vivere in autonomia accanto ad essa condomina/proprietaria.

Va precisato che a tenore dell'art.28 del Regolamento condominiale, pacificamente di natura contrattuale, ai condomini ed ai loro aventi causa è fatto divieto di "apportare modifiche che possano avere un qualsiasi effetto sulle strutture in cemento armato, sui muri perimetrali ed in genere sui muri portanti dello stabile ovvero su parti comuni e di manomettere manufatti ed in genere ogni apparecchiatura siti nelle parti comuni; di effettuare comunque modificazioni che possano comportare molestie acustiche o di altra natura con particolare riguardo alle pavimentazioni; di apportare modifiche alle diramazioni da impianti comuni siti all'interno delle unità immobiliari (quali quelle idrosanitarie, di riscaldamento, elettriche, videocitofoniche, di ricezione segnali televisivi ecc.) senza la preventiva autorizzazione dell'amministratore; di usare detti impianti in maniera difforme dalle norme prescritte dai fornitori o dall'amministratore e comunque in modo da recare pregiudizio agli altri utenti".

Occorre dunque esaminare il rapporto tra la previsione regolamentare dell'art.28 e la norma di cui all'art.1102 del c.c., e verificare se effettivamente la prima sia talmente generica da impedire la rappresentazione delle opere vietate, e da doversi perciò considerare nulla.

Secondo il consolidato orientamento della Suprema Corte, richiamato dalle parti in causa e citato dal primo Giudice, un regolamento condominiale di natura contrattuale può legittimamente apportare

esclusioni o restrizioni alle facoltà che ordinariamente, secondo le previsioni della norma di cui all'art.1102 c.c., competono ai singoli partecipanti relativamente alle parti comuni. Infatti, "L'art 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile. Ne consegue che i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con il "quorum" prescritto dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni" (Cass.n.2114/2018).

Con riferimento al caso di specie, contrariamente a quanto sostenuto dall'appellante, la previsione di cui all'art.28 del Regolamento condominiale non si può considerare una previsione generica. Ricollegando la censura con quanto specificato negli ulteriori motivi d'appello, va evidenziato come la disposizione regolamentare in contestazione, sia presa isolatamente che, ancor più, letta nel contesto dell'intero corpo regolamentare, fornisca una chiara rappresentazione dei divieti stabiliti nell'interesse generale di tutti i condomini. Infatti, il Regolamento è, nel complesso, molto preciso nell'indicazione dei vari divieti imposti "ai condomini ed ai loro aventi causa", elencati da pag.17 a pag.24 e dettagliati in 31 punti. L'articolo 28 si inserisce tra questi punti. Nel vietare le "modifiche", la norma regolamentare si riferisce evidentemente ad ogni opera che, anche laddove non alteri l'essenza della cosa comune o il suo aspetto funzionale, tuttavia comporti una alterazione dello stato di fatto che in sede convenzionale i condomini hanno dimostrato di voler preservare. Ovviamente l'alterazione va valutata nei suoi connotati di apprezzabilità, e nel caso di specie è evidente che un varco sul pianerottolo sia un'opera di per sé significativa ed apprezzabile sia per la sua visibilità che per il suo uso. Con riguardo alle "strutture in cemento armato", ai "muri perimetrali" e



ai "muri portanti", la loro identificazione è inequivoca proprio perché riguarda ogni struttura e muro riconducibile alle caratteristiche così espressamente specificate. Vi sono pertanto compresi non solo i muri perimetrali, cioè quelli che (secondo la descrizione data in più occasioni dalla Suprema Corte -ex multis, Cass.n.11288/2018-) delimitano la superficie coperta dell'edificio unitariamente considerato e la sua consistenza volumetrica delineandone la sagoma architettonica, ma anche quelli che (benché non perimetrali), hanno funzione strutturale e portante nel complesso dell'edificio.

Stante dunque la piena validità ed efficacia dell'art.28 del Regolamento condominiale, si ritiene che lo stesso abbia legittimamente posto una restrizione alle facoltà riconosciute all'art.1102 c.c., nell'interesse comune dei condomini.

In più, si sottolinea che l'appellante non solo non ha provato, ma non ha neanche allegato quali potrebbero essere le ingiuste limitazioni del proprio diritto di proprietà ove l'apertura della porta sulle mura delimitanti il pianerottolo condominiale non venisse realizzata. Ha semplicemente in proposito prospettato una *"oggettiva maggiore comodità..... anche in prospettiva futura di una migliore gestione della propria vita di persona anziana con un aiuto da parte di familiari o collaboranti che potrebbero in autonomia vivere accanto a lei..."*. Trattasi, però, di argomentazione inammissibile, primariamente perché allegata per la prima volta in appello, e dunque non esaminabile; ed in ogni caso, perché -anche rispetto a tale nuova argomentazione- l'appellante non ha neppure allegato alcunché in ordine ad eventuali condizioni personali fisiche che preludano ad un proprio stato di disabilità tale per cui la mancanza della porta ulteriore verrebbe a limitare i suoi diritti di proprietaria (ad esempio, comportando barriere architettoniche, o altro).

Del pari il fatto che altri condomini abbiano provveduto alla sostituzione della pavimentazione dei pianerottoli di alcuni piani

ponendo in essere una difformità rispetto al Regolamento, oltre ad essere, anche in questo caso, un'argomentazione nuova e perciò, come le precedenti, inammissibile, è del tutto irrilevante, non risultando in alcun modo che la condomina S. [redacted] o altri condomini avessero a suo tempo contestato tale fatto o impugnato delibere condominiali che riguardassero tali opere.

Nella parte conclusiva dell'appello, la sig. [redacted] deduce anche un comportamento strumentale della difesa del Condominio denotante "l'assenza di effettiva rilevanza e pregio dell'interesse sostanziale di cui ha chiesto tutela...". Oltre a trattarsi, anche in questo caso, di argomentazione nuova il cui esame è perciò solo inammissibile, trattasi di argomento del tutto inconferente posto che nessun comportamento arbitrario potrebbe ravvedersi in quello del Condominio (e per esso dei suoi organi, quali l'Assemblea e l'Amministratore) che agisce o si difende per garantire il rispetto del proprio regolamento contrattuale.

Ciò è in linea con quanto affermato anche dalla recente pronuncia della Cassazione secondo cui può configurarsi interesse ad agire in giudizio da parte del Condominio -così come del singolo condomino- ogni volta che sia paventata la violazione di una previsione del Regolamento condominiale attraverso modificazioni apportate da uno dei condomini alle parti comuni (Cass. n.284/2019).

In conclusione, l'appello va rigettato, con conseguente conferma, per quanto in motivazione, della sentenza impugnata.

Anche le spese del presente grado, per il principio della soccombenza sancito dall'art.91 c.p.c., vanno poste a carico della soccombente [redacted], come da liquidazione operata nel dispositivo, sulla base del vigente D.M. n.55/2014, con riferimento al valore della causa, rapportato alla media difficoltà delle questioni trattate, escludendo dal computo la voce relativa alla fase istruttoria, assente nel presente grado.

Sussistono i presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato ex art.13 c.1 quater D.P.R.115/2002, comma inserito dall'art.1 c.17 L.n.228/2012 e successive modificazioni.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] contro il CONDOMINIO [REDACTED] - [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Milano n.12845/2018 pubbl. il 19.12.2018, così provvede:

- rigetta l'appello
- Condanna l'appellante a rifondere all'appellata le spese del presente grado, che si liquidano in complessivi Euro 6.615,00, di cui Euro 1.960,00 per la fase di studio, Euro 1.350,00 per la fase introduttiva ed Euro 3.305,00 per la fase decisionale, oltre rimborso forfettario spese generali ex D.M. n.55/2014, ed oltre I.V.A. e C.P.A. secondo legge;
- dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a mente dell'art. 13 c.1 quater DPR 115/2002, comma inserito dall'art.1 comma 17 l.228/2012.

Milano, 20.1.2020

Il Presidente estensore
dott.ssa Irene Formaggia

