

Sentenza n. 2248/2020 pubbl. il 11/09/2020 RG n. 2159/2019

**N. R.G. 2159/2019**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione terza civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Irene Formaggia Presidente

dr. Vincenzo Barbuto Consigliere rel.

dr. Michele Montingelli Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al N. R.G. **2159/2019** promossa in grado d'appello

DA

**CONDOMINIO**

**APPELLANTE**

CONTRO

**D S.P.A.**

**APPELLATO, APPELLANTE INCIDENTALI.**

Oggetto: Impugnazione di delibera assembleare condominiale.

Per **CONDOMINIO**

Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita, in riforma della sentenza appellata, rigettato l'appello incidentale avversario nonché ogni avversaria istanza, eccezione e deduzione e premesse le declaratorie tutte del caso, così giudicare: in via preliminare dichiarare inammissibile l'impugnazione ex art.1337, comma 2, c.c. di D e per essa del "Fondo della deliberazione del condominio, per le ragioni esposte in atti. Nel merito rigettare integralmente le domande avversarie in quanto infondate in fatto e in diritto e, comunque, indimostrate. In via del tutto subordinata, nella eventualità, e in inammissibile ipotesi di accertamento e/o interpretazione del Regolamento condominiale, dichiarare che il Regolamento stesso esclude sia destinazioni a supermercato sia destinazione ad "attività commerciale che comporta contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori"; Sempre in subordine, in via istruttoria, ammettersi la prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova, come già articolati nella memoria istruttoria depositata nel giudizio di primo grado: 1) Vero che più volte al giorno, in specie nelle ore centrali della giornata, nella carreggiata (4 m.) antistante ai civici n. 13 e n. 15 sostano mezzi pesanti

e/o furgoni adibiti al carico e scarico delle merci al servizio del supermercato sito al civico n.13. 2) Vero che nello spazio di cui al cap. 1 c'è la fermata di due linee urbane di autobus del servizio pubblico. 3) Vero che le circostanze di cui ai capitoli 1 e 2 provocano ingorghi e impedimenti sia al traffico automobilistico sia a quello pedonale. 4) Vero che sui marciapiedi e anche nell'androne del civico n.13, appena adiacente all'ingresso del supermercato, spesso si vedono persone che intrattengono consumando bevande alcoliche e non alcoliche nonché cibarie. 5) Vero che l'attività del supermercato produce deposito di rifiuti (involucri, scatoloni di carta, cestini, prodotti scaduti) sul marciapiede antistante di dimensione tale da impegnare l'intero marciapiede, come da fotografia da rammostrarsi al teste. 6) Vero che il ritiro dei rifiuti di cui al cap. 4 viene effettuato durante la notte non dall'A ma da ditte private incaricate dal supermercato. 7) Vero che sul tetto del supermercato posto al civico n. 13 sono collocati i condizionatori necessari per l'attività del supermercato in funzione 24 ore su 24. 8) Vero che è capitato anche che clienti dello studio professionale del dott. G, sito nel condominio, provenienti da Roma, non riuscivano ad individuare il numero civico perché coperto dalla sosta di camion e furgoni. Si indicano a testi: il Dott. G, sui capitoli tutti da 1 a 8; il Sig. C sui capitoli da 1 a 7. Con vittoria di spese e onorari del doppio grado di giudizio.

#### Per D SPA

Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello adita, *contrariis rejectis*, così giudicare: rigettare l'appello principale proposto dal Condominio in quanto infondato in fatto ed in diritto per le ragioni esposte in narrativa; in parziale riforma della sentenza n.3462/2019 del Tribunale di Milano, accogliere l'appello incidentale proposto da D S.p.A., quale società di gestione del Fondo, e per l'effetto condannare il Condominio a risarcire i danni subiti dal predetto Fondo in virtù della condotta del Condominio sotto il profilo del mancato guadagno, da liquidarsi nella somma che sarà ritenuta di giustizia secondo valutazione equitativa; con integrale vittoria di spese e compensi professionali del doppio grado di giudizio. Ci si oppone all'ammissione dei capitoli di prova formulati dall'appellante, in quanto inammissibili per le ragioni esposte in narrativa. Si chiede sin d'ora di essere ammessi a prova contraria sui capitoli di prova dedotti dalla controparte, nella denegata ipotesi di loro accoglimento.

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 27.5.2019 il Condomini, ha appellato la sentenza del Tribunale di Milano, n.3462/2019, pubblicata il 9.4.19 e notificata il 29.4.19, svolgendo le conclusioni in epigrafe.

Costituitasi con comparsa depositata in data 15.10.2019, per l'udienza di prima comparizione fissata in atto d'appello per il 4.11.2019, l'appellata D s.p.a. ha concluso per il rigetto dell'avversa impugnazione, proponendo, altresì, appello

incidentale, come in epigrafe.

Senza istruttoria, la causa è passata in decisione, decorsi i termini ex art.190 cpc, avuto riguardo anche al disposto dell'art.83 D.L.n.18/'20, convertito in L.n.27/'20, ed all'art.36 D.L.n.23/'20, convertito in L.n.40/'20.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Risulta dalla sentenza di prima cura che “con atto di citazione regolarmente notificato in data 20.07.2017, D, ha agito in giudizio davanti al tribunale di Milano nei confronti del Condominio perché fosse dichiarata illegittima, nulla, ovvero annullata la delibera assembleare assunta in data 5.05.2017 limitatamente ai punti nn.1 e 2 e il Condominio fosse condannato al risarcimento dei danni subiti dal Fondo per il mancato guadagno. A fondamento dell'impugnazione parte attrice ha dedotto la sussistenza di una illegittima lettura del Regolamento condominiale, la quale le avrebbe impedito di locare un bene di sua proprietà, sito nel condominio, a C. Il Condominio si è costituito in giudizio, chiedendo, in via preliminare, che venisse dichiarata inammissibile la impugnazione e, nel merito, che fosse rigettata”.

In esito, il Tribunale ha dichiarato la nullità della predetta delibera condominiale, in relazione ai predetti punti numeri 1 e 2 all'ordine del giorno, respinto ogni ulteriore domanda e compensato per intero tra le parti le spese di lite.

Il primo giudice ha così argomentato il proprio *decisum*: “oggetto di impugnazione è la decisione adottata dall'assemblea straordinaria del Condominio in data 5 maggio 2017, laddove al punto n. 1, avente a oggetto la “*richiesta di revisione del regolamento condominiale*”, l'assemblea ha rigettato a maggioranza tale richiesta, mentre al punto n.2, avente ad oggetto la “*discussione relativa alla possibile locazione da parte del Fondo della Porzione Immobiliare a soggetti esercitanti attività commerciale che comporta contatto diretto degli utenti e dei consumatori*”, ha ritenuto tale punto “*assorbito dalla deliberazione di cui al punto uno*”. In particolare dal verbale di tale assemblea risulta che: “*Il Dott. B introduce l'argomento e cede la parola all'Avvocato Z per conto del Fondo. Questi chiede all'assemblea la possibilità di prevedere una modifica al regolamento che espliciti la possibilità di concedere in locazione a soggetti esercenti attività commerciale aperta al pubblico degli utenti e consumatori. Si dà lettura di un estratto del regolamento. Il Presidente legge alcune sentenze che esplicitano espressamente detto divieto. La Proprietà O ribadisce che a suo parere non vi sia un divieto espresso alle attività commerciali aperte ad un pubblico indistinto. L'Avvocato F risponde che il divieto espresso c'è perché quando lo statuto esemplifica a proposito delle attività vietate alberghi, trattorie, osterie, bar, pensioni, laboratori, magazzini di merce, scuole specie di canto e musica, etc...sta indicando chiaramente attività commerciali aperte al pubblico e la giurisprudenza ritiene che le esemplificazioni nel contesto dello statuto servono a individuare anche l'area dei divieti. Si pone in*

*votazione il presente punto e l'assemblea a maggioranza, contrari 12 condomini rappresentanti 701,59 millesimi, favorevole solo la Proprietà O, delibera di non poter accogliere la richiesta del ondomino Fondo. La proprietà O si dichiara contraria". Secondo parte attrice tale delibera sarebbe illegittima, atteso che il Regolamento, contrariamente da quanto sostenuto dal Condominio, non conterrebbe alcun espresso divieto di procedere a locare gli immobili per adibirli a attività commerciali, che comportano un contatto diretto con il pubblico dei consumatori.*

In via preliminare, è infondata l'eccezione di inammissibilità della impugnazione svolta da parte del Condominio, laddove ha ritenuto che la delibera assunta, volta a respingere la richiesta di revisione del regolamento condominiale, fosse inammissibile, sia per carenza di un interesse rispetto all'oggetto postulato, non sussistendo alcun interesse a una domanda di annullamento di una delibera di rigetto della richiesta di revisione, sia per indeterminatezza dell'oggetto, essendo essa volta, in maniera generica, a una revisione. Il tribunale, infatti, ritiene che, a prescindere dall'oggetto della delibera indicato nel verbale, è evidente che oggetto della deliberazione non sia la modifica del regolamento condominiale, quanto, piuttosto, la contestazione da parte del Fondo, quale condomino, circa la sussistenza di un divieto regolamentare in ordine alla possibilità di locare un immobile con destinazione ad attività commerciali aperte al pubblico. Dal verbale della delibera, infatti, è evidente che, mentre il Condominio nega tale possibilità, il condomino ritiene possibile tale locazione, anche alla luce del testo regolamentare vigente. In considerazione di ciò, è, dunque, evidente sia un interesse di parte attrice a ottenere una pronuncia di illegittimità della delibera adottata anche in relazione a quella parte in cui l'assemblea ha di fatto negato, ritenendo la questione assorbita nella decisione di cui al punto che precedeva, la possibilità di locare il fondo di O a soggetti esercitanti attività commerciali che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Sempre in via preliminare, in ordine, poi, alla esatta qualificazione della domanda svolta e volta a dichiarare la illegittimità della delibera, il tribunale ritiene che essa deve essere intesa come domanda volta a far dichiarare la nullità della decisione adottata in sede assembleare, tenuto conto che essa è idonea a incidere sulla sfera di proprietà privata dei singoli condomini proprio in mancanza di una disposizione regolamentare che limiti tale autonomia privata di locare l'immobile in questione a soggetti esercitanti attività commerciale con contatto diretto con il pubblico, così come evidenziato da parte attrice. Sul punto, infatti, si ritiene, conformemente quanto statuito dalla Suprema Corte, che, in tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini (cfr. Cass.n.26468/2007).

Ciò detto, per quanto concerne il merito, deve essere innanzitutto accolta la domanda volta a dichiarare la nullità della delibera in ordine alla sussistenza di un divieto regolamentare che comporti l'impossibilità di locare l'immobile a un'attività commerciale. Il tribunale ritiene, infatti, che il regolamento condominiale vigente non contiene, allo stato, alcuna disposizione regolamentare che vieti tale possibilità in modo aprioristico, atteso che esso si limita a prevedere, in ordine alla esistenza dei diritti e degli obblighi dei condomini, che: *“a) ciascun proprietà dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa recare danno o pericolo a cose o a persone, che sia motivo di rilievi per effetto di esalazioni o rumori o esibizioni immorali, che turbi la tranquillità dei condomini e che comunque sia in contrasto con l'igiene e il decoro della casa, la quale si deve destinare uso abitazione civile ed a studi di uffici commerciali e professionali; b) sono pertanto tassativamente escluse le destinazioni ad uso pubblico (con l'ammissione solo di quelli relativi al credito – banche e all'assicurazione), alberghi, trattorie, osterie, bar, pensioni, camere d'affitto, laboratori, magazzini di merce, scuole specie di canto e musica, asili, ricoveri in genere, sale da ballo e da gioco, luoghi di ritrovo, istituiti per esercizi fisici, gabinetti di cura ed ambulatori per malattie contagiose ed infettive; [...]; d) non sono ammesse concessioni pubblicitarie specie luminose a terzi ma sono permesse l'installazione d'insegne anche luminose o targhe in proprio contenute in un'inquadratura decorosa o comunque armonizzante colle facciate; [...]* i) il godimento delle cose comuni dovrà esercitarsi dai vari comproprietari con discrezione e nei limiti delle necessità, evitando abusi e senza alterare la destinazione per modo che gli altri condomini possono farne parimente uso secondo il diritto” (doc. 1 del fascicolo di parte attrice). Dal testo del Regolamento vigente, infatti, non risulta alcuna limitazione nel senso deliberato dall'assemblea, con la conseguenza, che, in difetto di una chiara previsione, non sussiste alcun espresso limite alla locazione dell'immobile a un soggetto che eserciti un'attività commerciale con contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Nessuna rilevanza assume quanto eccepito da parte del Condominio secondo cui tale divieto si ricava da una interpretazione delle norme regolamentari, avendo i condomini voluto prevedere che gli immobili potessero essere destinati solo a uso di abitazione civile e a studi di uffici commerciali e professionali. Il tribunale, infatti, ritiene che tale interpretazione della clausola condominiale non possa essere condivisa, atteso che essa si pone in contrasto con i criteri che debbono presiedere l'interpretazione, tenuto conto, in particolare, dei consolidati principi espressi dalla Suprema Corte in tema di limitazioni convenzionali al diritto di proprietà, scaturenti per l'appunto da un regolamento condominiale di natura contrattuale. Si osserva, infatti, come recentemente ribadito anche dalla Cassazione (cfr. Cass.n.19229/2014; Cass.n.21307/2016), che il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti e i limiti devono risultare da

espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentate intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela. Si è infatti ribadito che la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze (cfr. Cass.n.20237/2009; Cass.n.16832/2009; Cass.n.9564/1997; Cass.n.1560/1995; Cass.n.11126/1994; Cass.n.23/2004; Cass.n.10523/2003). Il tribunale ritiene, infatti, che da tali principi si evince chiaramente che nella ricerca della comune intenzione ovvero nella individuazione della regola dettata dal regolamento contrattuale non si possa prescindere dall'univocità delle espressioni letterali utilizzate, dovendosi in linea di principio rifuggire da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto attiene all'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, ma ancor più per quanto concerne la corretta individuazione dei beni effettivamente assoggettati alla limitazione circa le facoltà di destinazione di norma spettanti al proprietario (cfr. Cass.n.21307/2016). Tale dovere interpretativo, peraltro, discende dalla necessità di limitare al massimo la compressione delle proprietà individuali, in considerazione della storica configurazione del diritto di proprietà, la quale impone, quindi, un'interpretazione del regolamento fondata sulla chiarezza e univocità del tenore e delle espressioni letterali, dovendosi rifuggire quindi da un'esegesi, invece, ancorata alla ricostruzione di una volontà implicita. In considerazione di tali principi, il tribunale ritiene che non sia condivisibile la interpretazione offerta dal Condominio, atteso che un generico divieto a destinare gli immobili a un uso commerciale non è stato espressamente previsto, tenuto, peraltro, conto, che lo stesso regolamento, laddove ha inteso disporre dei limiti alle facoltà di utilizzo dei locali, lo ha appunto esplicitato, prevedendo un elenco, all'art.3, lettera b), di destinazioni degli immobili tassativamente escluse, il quale, contrariamente, da quanto affermato da parte convenuta, non è assolutamente esemplificativo, ma specifico ed esaustivo. Significativa a sostegno della motivazione circa la mancanza nel Regolamento *de quo* di un divieto assoluto di esercitare negli immobili facenti parte del Condominio un'attività commerciale con diretto contatto con il pubblico è anche la previsione contenuta all'art.3, lettera d, laddove permette l'installazione di insegne anche luminose, le quali sono, solitamente, proprie delle attività commerciali destinate al pubblico.

Deve essere, invece, rigettata la domanda di risarcimento del danno svolta da parte attrice in ordine alla impossibilità di procedere a una formalizzazione di un contratto di locazione con soggetti interessati ad attività che svolgono attività commerciali che comportano un contatto diretto con il pubblico, non avendo D. provato, come era suo onere, l'effettiva mancata conclusione di contratti e il danno effettivamente subito. Si osserva, peraltro, che, stante la sussistenza di ulteriori divieti contenuti nel Regolamento condominiale, era onere di parte attrice provare che, effettivamente, avrebbe potuto concludere contratti di locazione con soggetti esercenti attività rientranti all'interno dei limiti indicati

nel Regolamento.

Stante l'accoglimento solo parziale delle domande svolte e tenuto conto dell'entità della domanda di risarcimento, sussistono giusti motivi per la integrale compensazione delle spese di lite tra le parti".

Appello principale.

Ciò posto, lamenta l'appellante, col primo motivo, che abbia errato il primo giudice nel ritenere ammissibile l'avversa impugnazione, così riqualificando l'oggetto della delibera assembleare, ed incorrendo, peraltro, in vizio di cd ultra petizione (appello, pag.15).

Secondo l'appellante, il condomino Fondo O ha chiesto una modifica del vigente regolamento, di natura contrattuale, "negatagli dagli altri condomini intervenuti in assemblea, senza alcuna eccezione" (ivi, pag.17), e ciò rientra nei poteri dell'assemblea, né può essere sindacato dal giudice, ex art.1137 cc (pag.20); controparte, peraltro, non ha introdotto con l'atto di citazione in primo grado il tema dell'idoneità del regolamento a permettere locazioni a favore di imprese commerciali aperte al pubblico dei consumatori avendo ciò fatto –soltanto, ma tardivamente –con la prima memoria ex art.183 sesto comma cpc (appello, pag.22,23).

Lamenta, altresì, l'appellante, col secondo motivo, che il primo giudice ha errato anche nell'interpretare il regolamento condominiale, che esclude la possibilità di locare a conduttori che svolgano attività commerciale aperta al pubblico (appello, pag.26); peraltro, all'ordine del giorno dell'assemblea in parola "non vi era alcuna deliberazione in ordine alla controversa (tra le parti) possibilità di locare ad usi commerciali aperti al pubblico, ma semplicemente una mera discussione, peraltro, come detto, avvenuta tra singoli condomini" (pag.27).

Lamenta, infine, l'appellante, col terzo motivo, che abbia errato il primo giudice nel non rilevare che il regolamento condominiale, per un verso, prevede espressamente gli usi consentiti, nei quali non sono compresi quelli commerciali aperti al pubblico, e, per altro verso, vieta, perciò, destinazioni correlativamente difformi (appello, pag.43).

Reputa la Corte che l'appello in scrutinio sia fondato, nei limiti di cui appresso.

Risulta dall'ordine del giorno che il primo punto è rubricato come “richiesta di revisione del regolamento condominiale”; il secondo lo è come “discussione relativa alla possibile locazione da parte del Fondo della Porzione Immobiliare a soggetti esercitanti attività commerciale che comporta contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori”. Risulta, altresì, dall'atto di citazione introduttivo del primo grado (par. 2) pag.8–11), che l'allora attore, qui appellato, deduce l'illegittimità della delibera *de qua* –laddove l'assemblea reputa il punto n.2 assorbito dalla delibera di cui al punto n.1, nel senso che il regolamento condominiale vieta attività commerciali aperte ad un pubblico indistinto –e sostiene la tesi d'illegittimità sul rilievo per cui dal regolamento anzidetto non è dato, per contro, di ricavare alcun espresso divieto allo svolgimento di attività commerciali che comportino contatto diretto col pubblico dei consumatori.

Contrariamente alla conclusione cui perviene il primo giudice, il regolamento condominiale contiene una disposizione –sub art.3, lettera a) –per cui può ben dirsi vietata l'attività commerciale di vendita al dettaglio al pubblico dei consumatori, e la delibera impugnata non è nulla proprio perché interpreta correttamente la portata della predetta disposizione regolamentare.

Il predetto art.3, lettere a) e b) del regolamento condominiale, è norma convenzionale che applica il cosiddetto criterio misto, nel senso che individua le finalità al perseguimento delle quali la predisposizione del divieto è strumentale (lettera a), ed elenca alcune attività che debbono ritenersi espressamente vietate, a prescindere dalla concreta sussistenza di elementi tali da far ritenere compromesse le finalità perseguite col divieto di destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva (lettera b).

Tale duplice criterio di individuazione delle attività vietate comporta che l'elenco delle attività espressamente vietate non è tassativo e che il divieto si estende anche a tutte le destinazioni non espressamente menzionate, comunque idonee a provocare i pregiudizi che si intendono evitare, mentre tutte le attività specificamente indicate sono di per sé vietate, senza necessità di verificare in concreto l'idoneità a recare i pregiudizi suddetti (in argomento, Cass.n.20237/'09).

La previsione di cui alla lettera a) del citato art.3 ha portata precettiva, quanto ad indicazione delle attività vietate, ed ha attitudine individualizzante, occorrendo, perciò, soltanto stabilire in concreto se l'attività leda uno o più dei beni ivi elencati.

Orbene: è del tutto evidente ed incontrovertibile, secondo questa Corte, che l'attività di vendita al dettaglio al pubblico comporta di necessità la possibilità di libero accesso, di frequentazione e di permanenza per un lasso di tempo, anche prolungato, in relazione alle esigenze di scelta dei prodotti da acquistare, da parte di una moltitudine a priori indefinibile di persone che, durante tutto il periodo di apertura dell'esercizio al pubblico, produce inevitabilmente plurimi movimenti in entrata ed in uscita, oltre al comune conversare, secondo ciò che di solito accade nella quotidianità, con ovvia varietà di toni di voce. Il che si pone in palese violazione col divieto di produrre rumori o turbare la tranquillità dei condomini della casa, che "si vuole destinata ad uso abitazione civile ed a studi od uffici commerciali e professionali", cioè a destinazioni in cui l'accesso del pubblico non è libero ma regolamentato, a cura dei residenti o dei professionisti ivi allocati. Per contro, la destinazione a supermercato di locali a pian terreno di immobile ad uso residenziale contrasta con la previsione in parola (così, Cass.n.5393/'99).

Infine, diversamente da quanto allegato in comparsa costitutiva –a pag.17 primo capoverso –il condomino medesimo, qui appellato, ha chiesto la revisione del regolamento condominiale, come si evince testualmente dalla formulazione letterale del punto n.1 dell'ordine del giorno, sebbene l'assemblea abbia ritenuto la delibera di cui al successivo punto n.2 assorbita da quella di cui al punto n.1 –erroneamente, peraltro, dato che il punto n.2 sollecita chiaramente l'assemblea a deliberare sul diverso profilo dell'interpretazione del testo regolamentare, così come vigente, a prescindere dalla predetta modifica convenzionale.

Appello incidentale.

L'accoglimento dell'appello principale, con conseguente declaratoria di legittimità della delibera assembleare in parola, comporta, in tutta evidenza, il rigetto dell'appello incidentale, fondato sull'asserita illegittimità della delibera medesima e

mirato, perciò, al ristoro del correlativo lamentato danno.

Le spese di lite seguono la regola della soccombenza e sono liquidate secondo criteri di cui a DM n.55/2014, avuto riguardo al valore indeterminabile della controversia, desunto dalla dichiarazione dell'appellante principale in sede di costituzione in giudizio, secondo parametri medi, per la media complessità delle questioni trattate, per ciascuna delle quattro fasi espletate in primo grado –cioè, €875,00 per la fase di studio, €740,00 per la fase introduttiva, €1.600,00 per la fase istruttoria (ex art.4, quinto comma, lettera c) del regolamento di cui a DM n.55/2014), €1.620,00 per la fase decisionale, per complessivi €4.565,00, e per ciascuna delle tre fasi qui espletate –cioè, €1.080,00 per la fase di studio, €877,00 per la fase introduttiva, €1.820,00 per la fase decisionale, per complessivi €3.777,00; oltre, per ambo le fasi, rimborso forfetario spese generali ex art.2 co.2 DM n.55 citato, rimborso spese esenti (contributo unificato, marche), ed accessori (IVA, CPA) come per legge.

#### **P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, così dispone:

1. In accoglimento dell'appello principale proposto da Condominio con atto di citazione notificato in data a D s.p.a., in riforma della sentenza del Tribunale di Milano, n.3462/2019, respinge la domanda di declaratoria d'invalidità della delibera adottata dal Condominio in data 5.5.2017, in relazione ai punti numeri 1 e 2 posti all'ordine del giorno;
2. Respinge l'appello incidentale proposto da D s.p.a. con comparsa di costituzione e risposta depositata in data 15.10.2019;
3. Condanna l'appellato, appellante incidentale, alla rifusione delle spese di lite, per ambo i gradi di giudizio, in favore di controparte, liquidate, per il primo grado, in complessivi €4.565,00 e per il secondo grado, in complessivi €3.777,00; oltre, per ciascun grado, rimborso forfetario spese generali, ex art.2 co.2 DM n.55 citato, rimborso spese esenti (contributo unificato, marche), ed accessori (IVA, CPA) come

per legge;

4. Dà atto che sussistono i presupposti, ex art.13 comma 1–quater DPR n.115/2002, per il versamento, a carico dell'appellante incidentale, dell'ulteriore contributo unificato, ex art.13 comma 1–bis DPR n.115/2002.

Così deciso in Milano il 3.9.2020

Il Consigliere estensore

Dr. Vincenzo Barbuto

La Presidente

Dr.ssa Irene Formaggia