

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA

SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale in grado di appello, nella persona del Giudice dott. [REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta di secondo grado al n. r.g. 1262 /2020 promossa da:

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliata in Milano, [REDACTED], presso lo studio degli Avv.ti [REDACTED] del Foro di Milano e [REDACTED]

del Foro di Torino che la rappresentano e difendono, congiuntamente e disgiuntamente tra loro, giusta procura alle liti allegata i quali hanno dichiarato di voler ricevere comunicazioni come in atti

ATTRICE/APPELLANTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta difende giusta procura rilasciata a margine della comparsa di costituzione

e

che ha dichiarato di voler ricevere comunicazioni come in atti [REDACTED] in persona dell'amministratore geom. [REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 2 di 19

██████ che lo rappresenta e difende giusta procura allegata e che ha dichiarato di voler ricevere comunicazioni come atti

CONVENUTI/APPELLATI

Avverso la sentenza del giudice di pace di Voghera n. 3/2020 del 30.10.2019 depositata il 7.1.2020 r.g. 275/2019

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da udienza del 22.7.2020 svolta in forma scrina e fogli trasmessi in via telematica e in particolare:

Per parte attrice/ appellante ████████ " Voglia Codesto Ill.mo Tribunale, rigettate tutte le avversarie eccezioni pregiudiziali e/o preliminari di (i) inammissibilità dell'appello e (ri) di asseriti eventuali vizi e/o carenze di legittimazione passiva degli appellati, in limine dato arto dell'errore materiale di cui è affetta la sentenza impugnata, correggere la sentenza medesima, riportando le conclusioni dell'attrice come al tempo precisate nella memoria ex art. 320 c.p.c. e segnatamente "Voglia l'Ill.mo Giudice di Pace adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione In via principale: previo accertamento e declaratoria di nullità della delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio ████████ nella seduta del 27 settembre 2018 per le ragioni esposte in narrativa, preso atto della violazione degli articoli 1102 e/o 1120 e/o 1122 del codice civile, condannare il dott. ████████ alla rimozione/spostamento dei quattro motori dell'aria condizionata posti sulla facciata dello stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale ed al ripristino dello stato dei luoghi. In via subordinata: nella denegata ipotesi di non accoglimento della domanda svolta in via principale, previo accertamento e declaratoria di nullità della delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio ████████ nella seduta del 27 settembre 2018 per le ragioni esposte in narrativa, preso atto della violazione degli articoli 1102 e/o 1120 *do* 1122 del codice civile, condannare il dott. ████████ alla rimozione di almeno tre motori dell'aria condizionata posti sulla facciata dello stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale; In

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Reperi, n. 2419/2020 del 11/11/2020

via ulteriormente subordinata: nella non creduta ipotesi in cui la delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio ██████ nella seduta del 27 settembre 2018 venisse ritenuta valida ed efficace, condannare il dott. ██████ a rimuovere il compressore cuboidale in lamiera bianca posizionato sul cortile condominiale. In ogni caso condannare il Dott. ██████ ed il Condominio ██████, in persona del legale rappresentante prò tempore, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite e delle spese di mediazione a favore di parte attrice da liquidarsi in via equitativa. In via istruttoria: laddove il Giudice lo ritenesse necessario, si chiede ammettersi prova per testi sulle circostanze relative all'effettivo invio della convocazione dell'Assemblea condominiale del 27 settembre 2018 e sulle modalità dell'eventuale ricevimento del suddetto invio, indicando quali testi il sig. ██████ residente in ██████ e la signora ██████ residente in ██████, e indicando i seguenti i capitoli di prova: 1) Vero che mai ha ricevuto l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale che si è svolta in data 27 settembre 2018? 2) Vero che l'avviso relativo alla convocazione dell'Assemblea condominiale viene consegnato mediante consegna a mano nella buca delle lettere? - Si richiede laddove ritenuto necessario ai fini della decisione, che l'Ill.mo Giudice di Pace ordini al Condominio ██████ in persona del legale rappresentante prò tempore di produrre le ricevute di ritorno delle convocazioni dei condomini relative alla seduta dell'Assemblea del 27 settembre 2018." nel merito riformare integralmente la sentenza n. 3/2020, emessa in data 30/10/2019 dal Giudice di Pace di Voghera, in persona del Giudice dott. ██████, notificata in data 23/01/2020, respinta ogni contraria eccezione, domanda ed istanza, sia di merito che istruttoria, ed in accoglimento dei motivi sopra delineati così statuire: in via principale - previo accertamento e declaratoria di nullità della delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio ██████ nella seduta del 27 settembre 2018 per le ragioni esposte in narrativa, preso atto della violazione degli articoli 1102 e/o 1120 e/o 1122 del codice civile, condannare il sig. ██████ alla rimozione dei quattro motori dell'aria condizionata posti sulla facciata dello stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale ed al ripristino dello stato dei luoghi; in via subordinata - nella denegata ipotesi di non accoglimento della domanda

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

svolta in via a principale, previo accertamento e declaratoria di nullità della delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio ██████ nella seduta del 27 settembre 2018 per le ragioni esposte in narrativa, preso atto della violazione degli articoli 1102 e/o 1120 e/o 1122 del codice civile, condannare il sig. ██████ alla rimozione di almeno tre motori dell'aria condizionata posti sulla facciata dello stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale, in via di secondo subordine - nella denegata e non creduta ipotesi in cui la delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio ██████ seduta del 27 settembre 2018 non fosse ritenuta nulla, in ogni caso accertare e dichiarare che l'installazione eseguita dal Sig. ██████ viola gli artt. 1102,1120 e 1122 c.c., e, per l'effetto, condannare il Sig. ██████ alla rimozione dei quattro motori dell'aria condizionata posti sulla facciata dello stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale ed al ripristino dello stato dei luoghi, ovvero, in subordine, allo spostamento dei medesimi negli ex locali adibiti alla centrale termica condominiale; in via ulteriormente subordinata - accertare e dichiarare che l'installazione eseguita dal Sig. ██████ viola gli artt. 1102,1120 e 1122 c.c., e, per l'effetto, condannare il Sig. ██████ alla rimozione di almeno tre dei quattro motori dell'aria condizionata posti sulla facciata dello stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale ed al ripristino dello stato dei luoghi, ovvero, in subordine, allo spostamento dei medesimi negli ex locali adibiti alla centrale termica condominiale; in via ulteriormente gradata nella denegata e non creduta ipotesi di non accoglimento delle domande nel merito, riformare parzialmente la sentenza n. 3/2020, emessa in data 30/10/2019 dal Giudice di Pace di Voghera, in persona del Giudice dott. ██████ notificata in data 23/01/2020 nella parte in cui ha liquidato le spese di lite e, conseguentemente, ritenuti sussistenti giustificati motivi, dichiarare l'integrale compensazione delle spese di lite di primo grado. In ogni caso: - condannare le controparti alla restituzione in favore della Dott.ssa ██████ delle spese di lite già corrisposte per il primo grado di giudizio; - con vittoria di spese, diritti e onorari di lite, oltre rimborso forfettario 15%, rivalsa C.P.A. ed IVA, come per legge per entrambi i gradi di giudizio, oltre al contributo unificato.¹¹

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020
RG n. 1262/2020
Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 5 di 19

Per parte convenuta/appellata Condominio [REDACTED]: "Rigettata e disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione contrariis reiectis IN VIA PRELIMINARE, IN RITO: dichiararsi l'appello promosso da controparte inammissibile per difetto dei requisiti indefettibili previsti dall'art 324 c.p.c. e disposizioni correlate, con i consequenziali provvedimenti SEMPRE IN VIA PRELIMINARE: in ogni caso dichiararsi il difetto assoluto di legittimazione passiva del concludente convenuto in relazione alle richieste attoree di condanna alla rimozione di beni di proprietà privata di terzi per i motivi esposti in narrativa; NEL MERITO: rigettarsi in tota l'appello ex adverso in quanto infondato in fatto e diritto e per l'effetto rigettarsi tutte le domande e conclusioni di parte appellante e confermarsi integralmente l a sentenza impugnata. IN VIA ISTRUTTORIA: rigettarsi le richieste avanzate in atto d'appello da controparte in quanto improponibili ed inammissibili per intervenuta rinuncia tacita e in ogni caso per difetto di impugnazione dell'ordinanza del giudice di pace reietti va delle sudette istanze. Solo in non creduta ipotesi di ammissione delle prove avversarie, ammettersi tutte le prove dedotte dalla scrivente difesa in memoria ex art. 320 c.p.c. nel primo grado e ribadite in note conclusive in data 8.10.2019. Come già formalizzato in primo grado, a tutti gli effetti si contesta la validità, efficacia e ritualità della produzione documentale avversaria chiedendo espressamente declaratoria di inutilizzabilità di tutti i documenti di provenienza unilaterale formati in assenza di contraddittorio tra le parti. IN OGNI CASO: Condannarsi l'appellante alle spese di giudizio e con espresso anticipato riferimento alle previsioni di cui al D.M. 55/2014 in tema di palese infondatezza dell'impugnazione. Condannarsi l'appellante, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 96 c.p.c. al risarcimento dei danni sofferti dal Condominio [REDACTED] che si indicano in euro 8.000 salva diversa determinazione del giudice anche in via equitativa. "

Per parte convenuta appellata [REDACTED] "Voglia Codesto Ecc.mo Tribunale, "contrariis reiectis" - accertati e dichiarati eventuali vizi di legittimazione passiva, confermare integralmente la Sentenza n°2/2020 emessa dal Giudice di Pace di Voghera Dott. [REDACTED] in (fata 30 ottobre 2019 e depositata il 7 gennaio 2020, all'esito del procedimento RG n.275/2019 e, contestualmente ed in ogni caso, respingere e

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020
RG n. 1262/2020
Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 6 di 19

rigettare ogni istanza, eccezione e deduzione di parte appellante, previe le più opportune declaratorie: - si insta altresì affinché vengano dichiarate inammissibili, indegne e non compatibili con il presente giudizio le affermazioni riportate alle pagine 2 e 4 dell'atto di appello, come meglio indicate in premessa, disponendone la cancellazione; - con vittoria delle spese, competenze e onorari del presente giudizio. "

Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato, la sig.ra [REDACTED] evocava in giudizio innanzi al giudice di pace di Voghera il sig. [REDACTED] e il condominio [REDACTED], al fine di ottenere la declaratoria di nullità della delibera di assemblea condominiale del 27 settembre 2018 adottata da quest'ultimo condominio e, conseguentemente ottenere condanna del sig. [REDACTED] alla rimozione di quattro motori di aria condizionata ovvero, in via subordinata, di tre motori.

A supporto della propria domanda la società attrice deduceva che: era comproprietaria di una delle unità immobiliari all'interno del Condominio [REDACTED] sito in [REDACTED] e [REDACTED]; nel 2015 il sig. [REDACTED] aveva acquistato una unità immobiliare al fine di adibirla a studio professionale e, nell'immediatezza, l'attrice aveva notato l'apposizione di quattro motori per aria condizionata sulla facciata condominiale, antiestetici, rumorosi e collegati da tubo bianco, nonché di un cassone di laminato bianco di notevoli dimensioni; l'intervento non era stato autorizzato previamente dall'assemblea; malgrado richiesta, l'amministratore condominiale non aveva assunto i provvedimenti necessari per la rimozione; la delibera del 27 settembre 2018, di ratifica dell'intervento, era nulla per plurimi motivi in diritto e segnatamente per violazione dell'art. 1102 c.c. in quanto era stato consentito l'uso di un bene comune, mutandone la destinazione e impedendone altri comunisti di fame uso; parimenti violato l'art. 1120 c.c. in quanto l'installazione dei condizionatori costituiva innovazione che alterava l'uso della cosa comune e non una mera modifica; sussisteva violazione dell'art. 1122 c.c. attesa la lesione al decoro architettonico dell'immobile.

Si costituiva il condominio [REDACTED], eccependo preliminarmente il difetto di legittimazione passiva e, nel merito, contestando quanto ex adverso dedotto ed eccependo

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 7 di 19

che: la delibera era valida ed efficace, risultando l'assemblea regolarmente costituita e il quorum deliberativo rispettato; non era necessaria la preventiva autorizzazione per l'intervento richiesto: trovava applicazione l'art. 1102 c.c. e, trattandosi di modificazione apportate dal singolo a proprie spese, era ininfluenza la maggioranza; unica violazione astrattamente configurabile era quella relativa al decoro architettonico; tuttavia, i singoli motori non pregiudicavano in alcun modo l'immobile; l'utilizzo dei condizionatori non era effettuato a fini voluttuari o ludici ma per garantire il benessere dei pazienti che frequentavano lo studio medico.

Si costituiva il sig. [REDACTED], contestando quanto dedotto da parte attrice e precisando che: l'apposizione di condizionatori non poteva essere considerata innovazione ma modifica ex art. 1102 c.c. costituendo soltanto un utilizzo più intenso della stessa cosa comune; altri condizionatori erano presenti nel muro condominiale; era rispettato il divieto di alterazione di uso paritetico; la preventiva autorizzazione del condominio non era necessaria; i motori non erano anti estetici né rumorosi; i motori erano indispensabili per l'esercizio della professione medica.

Assegnato il termine ex art. 320 c.p.c. la causa di primo grado era istruita mediante documentazione delle parti

Con sentenza n. 3/2020 il giudice di pace di Voghera, rigettava, in quanto infondata, la domanda di parte attrice rilevando, preliminarmente come l'assemblea avesse deliberato con la prescritta maggioranza e che " l'attrice non ha documentalmente dimostrato di aver provveduto all'impugnazione formale della delibera assembleare nei termini di cui all'art. 1337 c.c."

Avverso tale sentenza proponeva appello la sig. [REDACTED]; l'appellante, evidenziava l'erroneità della decisione in quanto: il giudice era incorso in errore materiale nella trascrizione delle conclusioni di parte attrice; difettava la motivazione ed era stato violato il principio di corrispondenza era chiesto e pronunciato; la delibera era viziata da nullità e, pertanto, la stessa poteva essere fatta valere in ogni tempo; reiterava le eccezioni in punto di diritto già svolte e in primo grado circa la violazione degli artt. 1102 ,

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020
RG n. 1262/2020
Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 8 di 19

1120, 1122 c.c.; era stata disposta applicazione di parametri errati nella liquidazione delle spese.

Si costituiva [REDACTED], eccependo preliminarmente il difetto di legittimazione passiva, e, nel merito, contestando quanto ex adverso dedotto, reiterando le argomentazioni di primo grado e chiedendo la conferma della sentenza Parimenti si costituiva il condominio contestando quanto ex adverso dedotto, rinnovando la preliminare eccezione di difetto di legittimazione passiva e reiterando le difese già svolte in primo grado.

In prima udienza la parti rinunciavano ai termini e chiedevano fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni; la causa era quindi istruita mediante documentazione acquisita dalle parti nonché acquisizione di fascicolo di primo grado; all'udienza del 22.7.2020, svolta in forma scritta ex art. 83 c.7 lett.h d.lgs. 18/2020 conv. L. 27/2020, la causa era trattenuta in decisione con assegnazione di termini ridotti per il deposito di comparse conclusionali e repliche
Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Risultano anzitutto infondate le eccezioni preliminari di difetto di legittimazione passiva formulate dalle parti convenute appella te.

Con riferimento all'eccezione del convenuto condominio, infatti, in primo luogo, la domanda di rimozione dei motori dell'impianto risulta conseguente all'accoglimento della nullità della delibera assembleare; in ogni caso si evidenzia la connessione logico -giuridica sia in termini di petitum sia in termini di causa petendi; inoltre, pur in disparte tale profilo, sussiste comunque legittimazione del condominio secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale secondo cui in tema di controversie condominiali, la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato passivo ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, non incontra limiti e sussiste, anche in ordine all'interposizione d'ogni mezzo di gravame che si renda eventualmente necessario, in relazione ad ogni tipo d'azione, anche reale o possessoria, promossa nei confronti del condominio da terzi o da un singolo condomino (trovando ragione nell'esigenza di facilitare l'evocazione in giudizio del condominio, quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini)

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert, n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 9 di 19

in ordine alle parti comuni dello stabile condominiale, tali dovendo estensivamente ritenersi anche quelle esterne, purché adibite all'uso comune di tutti i condomini (cfr.

Cass. 4.5.2005, n. 9206). "(in termini con giurisprudenza citata Cass. 26.09.2018, n.22911)

Parimenti infondata l'eccezione di difetto di legittimazione passiva del convenuto sig. [REDACTED], risultando a riguardo irrilevante che quest'ultimo sia stato convenuto come persona fisica e non titolare di Partita Iva, stante la palese e non contestata coincidenza soggettiva sul piano giuridico.

Sempre in via preliminare, non si ravvisa alcun contenuto strictu sensu offensivo o sconveniente ex art. 89 c.p.c. negli atti di parte attrice appellante; premesso che l'istanza di cancellazione risulta formulata in modo generico dal convenuto [REDACTED] (e quindi in contrasto con i criteri stabiliti da recente orientamento giurisprudenziale Cass., 22.07.2016, n. 15137) segnatamente, nel merito, i riferimenti all'attività politica del sig. [REDACTED] nonché la qualificazione della condotta di questi come "atteggiamento spregiudicato e tracotante" (sic atto di citazione pag.2), sia pure ad colorandum taluni aspetti caratteriali del [REDACTED], non risultano eccessivi rispetto alla fisiologica dialettica processuale, né palesano un intento dispregiativo nei confronti del convenuto; tali deduzioni, inoltre, almeno latamente, sono funzionalmente connesse alla causa petendi, relativa all'annullamento di delibera condominiale approvata, pacificamente, dalla maggioranza dei condomini prevista ex lege e mirano proprio a rafforzare l'idea di un'indebita influenza del convenuto sul condominio.

In ragione di quanto esposto, non ricorrono i presupposti ex art. 89 c.p.c. come modulati dalla preferibile e maggioritaria giurisprudenza (Cass., 31.08.2015, n.17325), e la relativa domanda viene respinta.

Parimenti infondata l'eccezione preliminare di inammissibilità dell'appello "per difetto dei requisiti indefettibili previsti dall'art. 324 c.p.c. e disposizioni correlate," (sic parte convenuta Condominio) in quanto l'atto di citazione in appello contiene comunque una compiuta esplicitazione dei motivi di impugnazione nonché una specificazione di descrizione in fatto e in diritto del thè ma decidendum oggetto di controversia.

Premessa l'infondatezza delle eccezioni preliminari, questione dirimente nel merito

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Reperi, n. 2419/2020 del 11/11/2020

risulta essere la corretta qualificazione della domanda formulata da parte attrice appellante in primo grado e in grado di appello.

Orbene, sulla base della causa petendi e del petitum, come sopra riportati, rispettivamente, nella ricostruzione dello svolgimento del processo e nelle conclusioni, la domanda dell'attrice risulta volta ad accertare la nullità della delibera assembleare adottata dal condominio ██████████, in data 27 settembre 2018; conseguentemente si palesa inconferente il richiamo all'art. 1137 c.c. circa la presunta decadenza del termine per impugnare contenuto nella sentenza 3/2020 del Giudice di Pace di Voghera, concernente viceversa le ipotesi di annullabilità; al contrario, la nullità della delibera risulta rilevabile senza alcuna limitazione temporale dal soggetto titolare di interesse.

In ragione di quanto esposto risulterà meritevole di modifica in parte qua la citata decisione del giudice di primo grado; purtuttavia la domanda principale di parte attrice risulta infondata.

In via generale e in punto di diritto le Sezioni Unite hanno precisato come " debbano qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto. Debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritte dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificata maggioranza in relazione all'oggetto ." (Cass. 07.03.2005, n.4806)

Premesse tali coordinate giurisprudenziali generali, rattrice ha dedotto plurime violazioni di legge attinenti alla citata delibera idonee, almeno astrattamente, ad integrare il vizio di nullità; tali deduzioni risultano tuttavia infondate.

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 11 di 19

In primo luogo, in ordine alla presunta violazione dell'art. 1102 c.c. la giurisprudenza consolidata ha precisato come " la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art-1102 c.c., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione (ex multis, Sez. 2, n. 7466,14/4/2015, Rv. 635044); sicché, i limiti posti dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo condòmino, se rispettati, di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità (Sez. 2, n. 6458, 6/3/2019, Rv. 652935) " (in termini, con giurisprudenza citata Cass. 02.09.2020 n. 18191)

In adesione a tale maggioritario e preferibile orientamento giurisprudenziale, pertanto l'utilizzo in modalità difforme della cosa comune non risulta vietato così come, coerentemente, è consentito uno sfruttamento maggiormente intenso del bene comune da parte di singolo condòmino.

Nella fattispecie in esame, l'apposizione di quattro motori per il condizionamento d'aria non preclude né ostacola l'apposizione di altri macchinari sulla facciata, come emerge dalla documentazione fotografica depositata dalla stessa attrice (cfr pag. 4 della relazione tecnica su b doc. 1 fascicolo di primo grado) residuando un ampio spazio a beneficio di altri; a fortiori, sul punto, detti impianti risultano collocati proprio in prossimità dello studio del dott. ████████, non essendo quindi neanche astrattamente configurabile un impedimento di uso ai terzi condomini del mu ro esterno.

A quest'ultimo proposito risulta inconferente il richiamo giurisprudenziale contenuto in comparsa conclusionale dell'attore (pag. 22) a supporto di tale argomentazione in quanto, nello stesso estratto di pronuncia (Cass. 13.07.2017 , n. 17400), si fa riferimento ad un'occupazione del 60% della superficie comune da parte dell'impianto, circostanza di fatto non provata e neanche allegata nel presente giudizio . oltre che contraddetta dalla

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020
RG n. 1262/2020
Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 12 di 19

stessa documentazione fotografica depositata

A quest'ultimo proposito, le stesse deduzioni attoree si palesano generiche e, in modo contraddittorio rispetto alla citata deduzione riconoscono la possibilità che, qualora volessero, anche gli altri condomini potrebbero, in punto di fatto apporre motori di condizionamento (" basti pensare a cosa diverrebbero la facciata e il cortile condominiali se ciascun condomino dotasse la propria abitazione di quattro motori per impianto di condizionamento e relativi compressori " sic comparsa conclusionale pag. 22); inoltre, a fortiori, dalla documentazione fotografica depositata emerge come lo spazio occupato dai motori sia ridotto se rapportato all'intera superficie delle mura condominiali.

Parimenti infondata la deduzione circa una presunta violazione dell'art. 1120 c.c.

Segnatamente, ai sensi dell'ultimo comma del citato articolo: " Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino "

Nulla quæstio in ordine al profilo della stabilità e della sicurezza del fabbricato, in quanto neanche allegata dall'attrice appellante .

In secondo luogo, in punto di fatto, per le ragioni già sopra esposte con riferimento all'art. 1102 c.c. l'apposizione dei motori non ha comportato alcuna inservibilità della parte comune all'uso o al godimento della parte comune interessata (muro esterno)

Parte attrice appellante ha eccepito, a riguardo, in particolare, l'alterazione e il pregiudizio del decoro architettonico.

Sul punto, in base ad orientamento consolidato della Cassazione " per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, nonché all'edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (Cass. 23.10.1993 n. 10513; Cass. 7.12.1994 n. 10507; Cass. 8.6.1995 n. 6496) "; (in termini con giurisprudenza citata Cass. 14.12.2005, n.27551 Cass. 16.01.2007, n.851) .

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Reperi, n. 2419/2020 del 11/11/2020

La violazione del decoro architettonico " si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio " (in termini Cass. 22.09.2020, n. 19858: nello stesso senso Cass. 24.08.2015, n. 17072). Infine, è stato ulteriormente precisato che, il condomino, nell'eseguire opere su parti di sua proprietà, altera il decoro architettonico dello stabile se, tenendo conto delle caratteristiche dello stabile al momento dell'opera, reca un pregiudizio tale da comportare un deprezzamento dell'intero fabbricato e delle unità immobiliari in esso comprese (in tal senso Cass. 03.01.2014, n.53; Cass., 25.10.2012, n. 18334; per il principio Ca ss. 15.05.1987, n.4474) A quest'ultimo proposito, è stato argomentato come risulti " lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a un'utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità (Cass. 18334/2012 cit.)

Premesse tali coordinate giurisprudenziali, l'apposizione di quattro motori di condizionamento nella fattispecie in esame non altera il decoro architettonico dell'immobile.

In via preliminare, sul punto, è circostanza pacifica, riconosciuta dalla stessa attrice appellante, che, nella medesima posizione, vi era già un motore di condizionamento sia pure di ridotte dimensioni; tale profilo, sebbene non valga ad escludere ex se la lesione del decoro, purtuttavia costituisce elemento indiziario che attenua in modo significativo il profilo lesivo dell'impianto oggi presenti.

In secondo luogo, parimenti circostanza pacifica che, altri condomini presso lo stabile abbiano apposto motori di condizionamento, risultando pertanto tale compresenza ulteriore elemento di riduzione dell'impatto visivo dello stesso; tale dato emerge altresì per tabulas dal contenuto della stessa delibera condominiale oggetto di impugnazione non contestata in pari e qua dall'attrice appellante (" i condizionatori erano già presenti di svariata e diversa proprietà... ") e risulta confermato dalle fotografie depositate dalla stessa

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Reperi, n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 14 di 19

attrice (cfr doc. 7 nonché 8,9 10 allegati alla memoria ex art. 320 c.p.c.)

In terzo luogo, è sempre circostanza pacifica che il citato impianto sia collocato su muro prospiciente area condominiale, riducendo pertanto la visibilità dello stesso all'esterno e la sua percezione all'esterno; tale dato, oltre che attestato dalla documentazione fotografica e non contestato dall'attrice, trova altresì riscontro nel verbale di assemblea dalle dichiarazioni di condomini ("i condizionatori non occupano in maniera imperativa il prospetto").

In quarto luogo, la relazione peritale di parte attrice, in ordine alla lesione del decoro, risulta alquanto generica, deducendo il pregiudizio alla "pulizia stilistica e continuità architettonica della facciata" (cfr relazione pag.4); orbene il posizionamento degli apparecchi, sia pure modificativo dell'assetto della facciata, ad avviso del Tribunale, non determina alcuna alterazione significativa o, come lamentato, "estrema", grossolana ed invasiva; al contrario sia pure non minimale, esso non può qualificarsi lesivo e pregiudizievole del decoro dell'immobile giacché il concetto di decoro non coincide con la continuità della facciata o l'assenza sic et simpliciter dei manufatti su di essa: nella fattispecie in esame, trattasi peraltro di edificio moderno in relazione al quale non può predicarsi un decoro coincidente con l'assenza di manufatti.

In quinto luogo, sotto ulteriore e connesso profilo, non è dedotto né a fortiori comprovato, alcun depauperamento o deprezzamento dell'immobile derivante dai condizionatori; tale omissione, in adesione al rigoroso orientamento giurisprudenziale sopra evidenziato, comporterebbe ex se il rigetto della domanda.

In sesto luogo, l'apposizione dei motori del condizionamento risponde a esigenze e interessi meritevoli di tutela almeno pari a quelli lamentati dalla parte attrice appellante: anzitutto la tutela della salute e, in particolare, del benessere fisico dei pazienti dello studio medico, già sottoposti a trattamenti; inoltre, la tutela dell'attività economica, stante il carattere di studio professionale dell'unità immobiliare servita dai condizionatori.

Ulteriore elemento a supporto di tale ricostruzione circa l'assenza di pregiudizio al decoro architettonico è data dalla considerazione che i condomini, a maggioranza, abbiano approvato l'apposizione di tali motori di condizionamento: la valutazione discrezionale

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 15 di 19

dell'assemblea condominiale costituisce infatti, elemento quantomeno indiziario a supporto dell'assenza di lesione al decoro, secondo un certo orientamento della giurisprudenza di merito meritevole di adesione (Trib.Torino, 09 .01 .2008, n.167)

In ragione di quanto esposto non sussiste alcuna lesione del decoro architettonico conseguente all'apposizione dei quattro motori per il condizionamento .

Risulta inconferente, infine, il richiamo di parte attrice appellante all'art. 1122 c.c.

in quanto le opere sono state realizzate su bene comune e non già su bene di proprietà o uso individuale.

In definitiva, sul punto, non è ravvisabile alcun vizio di nullità inficiarne la delibera del 27 settembre 2018 che, pertanto, viene confermata.

Per le ragioni sopra esposte risultano parimenti infondate le domande formulate in via subordinata da parte attrice /appellante relative alla rimozione dei motori . in assenza di qualsivoglia pregiudizio al decoro architettonico e all'utilizzo comune del bene ; a diversa conclusione non poteva pervenirsi pur ammettendo le istanze istruttorie dedotte dall'attrice in quanto i capitoli di prova sono relativi alla corretta convocazione dell'assemblea, irrilevante ai fini del giudizio

Risulta viceversa fondato il capo di domanda sulle spese.

Segnatamente, la liquidazione dei compensi effettuata dal giudice di primo grado, sia con riferimento al condominio, pari a EUR3690,00 oltre oneri, sia con riferimento al condomino ██████████, pari a EUR2436,00 oltre oneri, si palesa, oltre che non motivata, incongrua e non corretta alla luce dei parametri ex DM 55/2014 tenuto conto del valore di causa e della concreta attività processuale svolta.

A riguardo i compensi di primo grado si liquidano, per entrambi i convenuti, ex D.M. 55/2014 in relazione a cause instaurate innanzi al Giudice di pace di valore compreso tra EURI 100 e EUR5200, secondo dichiarazione di valore dell'attrice, conforme al valore effettivo di causa, stimato sulla base del costo dei lavori di eliminazione dei motori di condizionamento, come indicati nella consulenza di parte (pari a EUR5000,00), non contestato specificatamente in parte qua dai convenuti e ritenuto congruo dal Tribunale; in secondo luogo, la liquidazione avviene applicando il parametro medio per la fase di studio e

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Reperi, n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 16 di 19

introduttiva, minimo per l'istruttoria (stante il carattere esclusivamente documentale della controversia) e minimo per la decisionale (ripetitiva di questioni già affrontate) risultando quindi pari a EUR 903,00 oltre spese generali al 15 % iva e epa. Sono escluse altresì le spese della procedura di mediazione in quanto tale fase non risulta avere " autonoma rilevanza " (sic art. 20 D.M. 55/2014) essendo preliminare sul piano procedurale rispetto alla controversia di merito e caratterizzata dalla medesima causa petendi ; sotto ulteriore profilo i compensi di tale fase sono altresì da ritenersi compresi nella fase di studio; parimenti non dovuto l'incremento per la pluralità di parti atteso che ciascun convenuto aveva quale unico ed effettivo contraddittore l'attrice, sia in fase di primo grado sia in secondo grado.

Parimenti fondata la domanda di correzione materiale in quanto emerge per tabulas che nella pronuncia di primo grado non siano state allegate le conclusioni corrette; conseguentemente, ai sensi de gli artt. 287 e 288 c.p.c. le conclusioni devono essere corrette come da dispositivo.

In ordine alle spese del presente giudizio sussistono le condizioni per disporre la compensazione parziale tra le parti ; in particolare, secondo l'interpretazione maggioritaria della giurisprudenza di legittimità " la nozione di soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale tra le parti i delle spese processuali (art. 92 c.p.c., comma 2), sottende - anche in relazione al principio di causalità - una pluralità di domande contrapposte, accolte o rigettate e che si siano trovate in cumulo nel medesimo processo fra le stesse parti ovvero anche l'accoglimento parziale dell'unica domanda proposta, allorché essa sia stata articolata in più capi e ne siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri ovvero quando la parzialità dell'accoglimento sia meramente quantitativa e riguardi una domanda articolata in un unico capo " (in termini recentemente Cass. 30.9.2015 n. 19520, nello stesso senso Cass. 23.9.2013 n. 21684).

Premesse tali coordinate giurisprudenziali, nel presente giudizio è stata confermata l'infondatezza della domanda principale for nudata da parte attrice , sia pure con diversa motivazione , mentre è stata accolta la domanda sulle spese , essendo stato addebitato in primo grado un importo particolarmente significativo e privo di fondamento ; risulta irrilevante il profilo della correzione materiale giacché "L'istanza di correzione non integra

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 17 di 19

motivo di gravame (v. Cass. n. 19284 del 12/09/ 2014) e conseguentemente - allo stesso modo il suo accoglimento da parte del giudice d'appello di per sè non può assumere alcun rilievo ai fini della valutazione della soccombenza nel relativo giudizio, la quale va esclusivamente riferita all'esito della controversia quale delimitata dai motivi di gravame veri e propri e dalle eccezioni eventualmente riproposte ai sensi dell'art. 346 c.p.c. " (in termini Cass. 19.03 .2018), n.6701) In ragione di quanto esposto, risultano integrati gli estremi per la soccombenza reciproca tra attrice/appellante e i convenuti appellati ex art. 92 c.p.c. in relazione alle spese di grado di appello idonea a giustificare la compensazione; tale compensazione risulta tuttavia parziale al 50% restando addebitato comunque il restante 50% su parte attrice appellante attesa la prevalenza, sul piano giuridico sostanziale, oltre che economico, della domanda principale relativa alla declaratoria di nullità della delibera rispetto a quella sulle spese.

I compensi del presente grado di giudizio si liquidano , per ciascun convenuto appellato, tuttavia, non come da nota spese, in quanto eccessiva, ma ex DM 55/2014 per cause di valore compreso tra **EUR 100 e 5200** innanzi al Tribunale, applicando un parametro intermedio tra il minimo e il medio per le fasi di studio e introduttiva (la causa era già nota alle parti), esclusa l'istruttoria (non svolta) minimo per la decisionale, (prevalentemente ripetitiva di questioni già affrontate) risultando astrattamente pari a **EUR1013,00** e quindi, in virtù della citata compensazione al **50%** da addebitare fino a **EUR 506,5** oltre spese generali al **15%** iva e epa su parte attrice appellante [REDACTED].
P.Q.M.

Il Tribunale in grado di appello , definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone :

Raccoglie nei limiti e per le ragioni di cui in motivazione, l'appello formulato da [REDACTED] (c.f. [REDACTED] e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza 3/2020 - r.g. 275 /2019 del giudice di pace di Voghera depositata in data 7.1.2020;

a) rigetta perché infondate le domande di parte attrice [REDACTED] ,

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

pagina 18 di 19

relative alla declaratoria di nullità della delibera condominiale e alla rimozione/sostituzione dei motori, confermando la delibera condominiale, adottata in data 27 settembre 2018 dal Condominio

b) condanna la parte attrice appellante a rimborsare alla parte appellata le spese di lite di primo grado di giudizio che si liquidano in EUR903,00 per compensi oltre spese generali al 15% iva e c.p.a. ;

c) condanna appellante a rimborsare alla parte appellata Condominio in persona dell'amministratore le spese di lite di

primo grado che si liquidano in EUR903.00 per compensi oltre spese generali a 115% iva e c-p.a. ;

II) dispone la correzione materiale della sentenza di primo grado, nel senso di sostituire alle conclusioni di parte attrice ivi allegate, quelle corrette "Voglia Ill.mo Giudice di Pace adito, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione In via principale: previo accertamento e declaratoria di nullità della delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio nella seduta del 27 settembre 2018 per le ragioni esposte in narrativa, preso atto della violazione degli articoli 1102 e/o 1120 e/o 1122 del codice civile, condannare il dott. alla rimozione/spostamento dei quattro motori dell'aria condizionata posti sulla facciata dello stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale ed al ripristino dello stato dei luoghi. In via subordinata: nella denegata ipotesi di non accoglimento della domanda svolta in via principale, previo accertamento e declaratoria di nullità della delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio nella seduta del 27 settembre 2018 per le ragioni esposte in narrativa, preso atto della violazione degli articoli 1102 e/o 1120 e/o 1122 del codice civile, condannare il dott. alla rimozione di almeno tre motori dell'aria condizionata posti sulla facciata del lo stabile e del compressore posizionato sul cortile condominiale; In via ulteriormente subordinata: nella non creduta ipotesi in cui la delibera assunta dall'Assemblea Condominiale del Condominio nella seduta del 27

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

settembre 2018 venisse ritenuta valida ed efficace, condannare il dott. a rimuovere il compressore cuboidale in lamiera bianca posizionato sul cortile condominiale. In ogni caso condannare il Dott. [REDACTED] ed il Condominio [REDACTED] in persona del legale rappresentante prò tempore, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite e delle spese di mediazione a favore di parte attrice da liquidarsi in via equitativa. In via istruttoria; laddove il Giudice lo ritenesse necessario, si chiede ammettersi prova per testi sulle circostanze relative all'effettivo invio della convocazione dell'Assemblea condominiale del 27 settembre 2018 e sulle modalità dell'eventuale ricevimento del suddetto invio, indicando quali testi il sig. [REDACTED] residente in [REDACTED], e la signora [REDACTED] residente in Casteggio, e indicando i seguenti i capitoli di prova; 1) Vero che mai ha ricevuto l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale che si è svolta in data 27 settembre 2018? 2) Vero che l'avviso relativo alla convocazione dell'Assemblea condominiale viene consegnato mediante consegna a mano nella buca delle lettere? - Si richiede laddove ritenuto necessario ai fini della decisione, che nil.mo Giudice di Pace ordini al Condominio [REDACTED] in persona del legale rappresentante prò tempore di produrre le ricevute di ritorno delle convocazione dei condomini relative alla seduta dell'Assemblea del 27 settembre 2018" ;

III) condanna altresì la parte attrice/appellante [REDACTED] a rimborsare alla parte convenuta /appellata [REDACTED] il 50% delle spese di lite del presente grado di giudizio, che si liquidano in EUR 506,5 per compensi, oltre rimborso spese gen. al 15%, c.p.a. e iva. ;

IV) condanna altresì la parte attrice/appellante [REDACTED] a rimborsare alla parte convenuta appellata Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore il 50% delle spese di lite del presente grado di giudizio, che si liquidano in Euro 506,5 per compensi, oltre rimborso spese gen. al 15%, c.p.a. e iva.

Pavia, 10 novembre 2020

Il Giudice

dott. [REDACTED]

Sentenza n. 1070/2020 pubbl. il 11/11/2020

RG n. 1262/2020

Repert. n. 2419/2020 del 11/11/2020

