

GIURISPRUDENZA

Data udienza 29 maggio 2023

Integrale

**Condominio - Facciata edificio - Apposizione insegne - Conformità regolamento - Variante facciata - Insussistenza**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione Terza Civile

La Corte, composta dai magistrati

Dott. Roberto Aponte - Presidente

Dott. Maria Carla Rossi - Cons. rel.

Dott. Isabella Ciriaco - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa in grado d'Appello da:

(...) - CONFEDERAZIONE DELLA (...) (C.F. (...)), con sede in M., via R. di L., 9, in persona del Presidente pro tempore GEOM. (...), rappresentata e difesa dall'Avv. Ma.Re. (C.F. (...)) ed elettivamente domiciliata presso lo Studio dello stesso in Milano, via (...), giusta procura a margine dell'atto d'appello;

APPELLANTE

CONTRO

(...) (C.F. (...)) - in qualità di titolare della Galleria d'Arte "(...)" di Rho (MI), rappresentato e difeso dagli Avv.ti De.Gi. (C.F. (...)), Gi.Fr. ((...)) e Ro.Ba. (C.F. (...)) ed elettivamente domiciliato presso lo Studio degli stessi in Rho (MI), Via (...), giusta procura speciale allegata alla comparsa di costituzione e risposta in appello;

APPELLATO

OGGETTO: diritti della personalità (anche della persona giuridica) - appello avverso la sentenza n.544/2022 emessa dal Tribunale di Milano, Sezione Tredicesima civile, e pubblicata il 24.1.22.

## FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Il giudizio di primo grado:

Con atto di citazione in rinnovazione (...) - Confederazione della (...) conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Milano, (...) per chiedere la condanna di quest'ultimo al ripristino, a norma degli artt. 2043 e 2058 c.c., della targa di proprietà dell'attrice rimossa dallo stesso, nonché al risarcimento dei danni in proprio favore, quantificabili nella somma non inferiore a Euro 5.000,00 oltre interessi ai sensi del novellato art.1218 c.c. o di altra somma accertata e ritenuta di giustizia.

A sostegno della domanda proposta l'attrice deduceva:

- che l'immobile sito al piano terreno nel condominio di via L./via D., 9 a R., era condotto dalla delegazione locale della (...) autorizzata ad installare una targa pubblicitaria in Via D., con una scritta direzionale "(...)" sul muro perimetrale dell'edificio condominiale di Via D. 9. Il locatore per il tramite del proprio venditore (...) a ciò era stato a propria volta autorizzato dall'amministratore pro tempore con nota del 6.5.2011, sulla base della delibera assembleare del 5.5.2011;
- che, nonostante ciò, nella primavera/estate 2016 (...), titolare della Galleria d'Arte "(...)", senza alcun preavviso, aveva rimosso e distrutto la targa pubblicitaria con l'indicazione (...);
- che (...) aveva ammesso di aver rimosso l'insegna, dichiarando che il muro perimetrale condominiale fosse di sua proprietà, non riposizionando la targa rimossa;
- che l'installazione di una targa sul muro perimetrale condominiale, al di là dell'autorizzazione assembleare e della nota dell'amministratore doveva ritenersi consentita a norma dell'art. 1102 c.c..

Si costituiva in causa (...), contestando gli avversi assunti e chiedendo il rigetto delle domande attoree, delle quali eccepiva l'infondatezza in fatto ed in diritto ed in via riconvenzionale chiedeva l'accertamento e la dichiarazione dell'illegittimità per l'attrice di apporre targhe/insegne pubblicitarie sul muro perimetrale condominiale sito in R., via D. n. 9 per mancata necessaria preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Concessi i termini alle parti per il deposito delle memorie 183, VI c.p.c., esperito il tentativo di conciliazione con esito negativo, esperita l'istruttoria orale, precisate le conclusioni, il Tribunale rinviava la causa per la discussione orale e per la decisione ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

La causa veniva quindi decisa con la sentenza qui impugnata, nel seguente modo: "1) rigetta tutte le domande formulate da parte attrice; 2) accerta e dichiara che la (...), in persona del legale rappresentante, non è legittimata ad apporre targhe e insegne pubblicitarie sul muro perimetrale del Condominio sto in R., via D. n. 9;3) condanna la (...) - Confederazione della (...)-, in persona del legale rappresentante, alla rifusione delle spese di lite in favore del signor (...), liquidate in Euro 4.536,00 per competenze oltre spese generali al 15%, IVA e CPA. Sentenza esecutiva".

Il Tribunale, a sostegno della rassegnata decisione, ha:

- ritenuto non meritevole di accoglimento la domanda formulata da parte attrice in quanto non supportata da idonea prova;
- rilevato che l'esperita istruttoria orale non aveva confermato i fatti allegati dall'attrice a sostegno dei propri assunti, con riguardo alla rimozione della targa di proprietà della stessa da parte del convenuto;
- quanto alla domanda riconvenzionale proposta da (...), il Tribunale precisava che non risultava sussistente alcuna autorizzazione per l'apposizione di una targa: l'assemblea del 5.5.2011 di via D. n. 9 aveva autorizzato il sig. (...) (dante causa del locatore di C.) ad apporre una targa luminosa presso i locali di sua proprietà, ma tale autorizzazione veniva concessa per il locale prospiciente la via L., inoltre non risultava depositato alcun documento che provasse che la proprietà (...) fosse la stessa presa in locazione dalla (...) né che la predetta unità facesse parte del Condominio di via D. 13 in R.. Da ciò derivava l'accoglimento della domanda riconvenzionale con dichiarazione che, allo stato degli atti, la (...) non era legittimata ad apporre targhe e insegne pubblicitarie sul muro perimetrale condominiale prospiciente la via D., stante la mancanza della necessaria preventiva autorizzazione dell'amministratore, da chiedere ex art. 5 del regolamento disciplinante l'uso e la modalità di godimento delle parti comuni.

Il giudizio di appello:

Avverso la sentenza ha interposto appello (...) - Confederazione della (...) che, preliminarmente, nel paragrafo rubricato "LA QUIESCENZA DI (...) RISPETTO AL RIPRISTINO DELLA TARGA E AI DANNI" ha dichiarato di prestare quiescenza rispetto alla statuizione del Tribunale di Milano inerente al mancato accoglimento della domanda finalizzata a conseguire la remissione in pristino della targa/insegna direzionale e al risarcimento dei danni.

L'impugnazione parziale della sentenza risulta articolata secondo i seguenti motivi di gravame:

1. "Omessa pronuncia o violazione dell'articolo 1362 del Codice Civile in relazione all'interpretazione dell'articolo 5 del regolamento condominiale non contrattuale prodotto dal convenuto";

2. "Subordinatamente, errata applicazione dell'articolo 1138 del Codice Civile e dell'articolo 949 del Codice civile in relazione ai poteri del regolamento condominiale assembleare.";

3. "La compensazione delle spese di primo grado a norma dell'articolo 92 comma 2 c.p.c. e la condanna alla restituzione di quanto versato da C.".

Con il primo motivo d'appello, l'appellante censura l'impugnata sentenza per aver il Giudice di primo grado accertato e dichiarato che, allo stato degli atti, la (...) non era legittimata ad apporre targhe e insegne pubblicitarie sul muro perimetrale condominiale prospiciente la via D. in Rho, stante la mancanza della necessaria preventiva autorizzazione dell'amministratore, da chiedere ex art. 5 del regolamento condominiale, omettendo di pronunciarsi in relazione all'eccezione di (...) in punto interpretazione del predetto articolo del regolamento, di natura non contrattuale.

C. sostiene che tale eccezione era stata dedotta sia nelle note conclusive del 27.12.21, nelle quali aveva affermato di dubitare del fatto che l'articolo richiamato vietasse l'apposizione di qualunque targa o insegna, facendo lo stesso, al contrario, riferimento soltanto alle targhe o insegne luminose.

Anche nella memoria 183 comma VI n.1 c.p.c. del 21.11.18 era stato affermato il diritto di (...) di installare targhe e insegne, a prescindere dal consenso assembleare, che comunque riteneva di aver conseguito per l'installazione di una insegna nei pressi dei locali.

Rileva, inoltre, l'appellante che nel regolamento viene utilizzato l'aggettivo "luminoso" da riferire ad entrambi i sostantivi, targa e insegna, che la targa/insegna di direzione collocata da (...) su via D. non è luminosa, pertanto, in assenza di divieti contenuti nel regolamento condominiale, il condomino può installare targhe sulla facciata comune in assenza di patti di natura contrattuale opponibili all'odierna appellante, facendo valere gli artt.1102 e 1120 ultimo comma e 1122 c.c. che consentono al condomino l'uso del bene comune.

Con il secondo motivo d'appello, (...) censura la sentenza gravata nella parte in cui il Tribunale ha accolto la domanda riconvenzionale di (...), volta a negare il diritto di (...) di collocare targhe direzionali su via D. per mancata autorizzazione dell'assemblea ex art. 5 del regolamento, a nulla rilevando la distinzione tra regolamento contrattuale o meno.

L'appellante, a tal proposito, deduce che la clausola che subordina il diritto all'installazione della targa al consenso assembleare deve ritenersi inopponibile a (...) e non può comunque eccedere i limiti previsti dagli articoli 1102 e 1120 c.c. Secondo la prospettazione dell'appellante, l'installazione di targhe sul muro comune costituisce un diritto soggettivo e l'assemblea non ha alcun potere, se non quello di vietare la lesione del decoro architettonico o la lesione del diritto al pari uso.

Con il terzo ed ultimo motivo d'appello, l'appellante chiede la condanna della controparte al rimborso delle spese di lite versate dalla (...) in favore dell'appellato, sia che venga accolto il primo che il secondo motivo d'appello. E ove fosse respinta la domanda riconvenzionale si sarebbe in presenza, con riferimento al primo grado, di una soccombenza reciproca con conseguente compensazione delle spese.

Costituitosi in giudizio (...) ha eccepito l'inammissibilità, ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c. dell'appello, del quale ha chiesto in ogni caso il rigetto in quanto infondato in fatto e diritto, chiedendo altresì la condanna dell'appellante al pagamento di una somma da liquidarsi equitativamente ai sensi dell'art.96, III comma c.p.c. per aver agito nel presente giudizio con malafede o colpa grave.

L'appellato ha rilevato, in particolare, l'inammissibilità del primo motivo d'appello, per aver (...) tardivamente, in sede di note conclusive del giudizio di primo grado, introdotto la questione concernente l'interpretazione dell'art. 5 del regolamento, con riferimento all'attribuzione dell'aggettivo luminoso sia alle targhe che alle insegne. Sostiene in ogni caso l'O. che il termine luminoso vada riferito solo alle insegne e che è lo stesso appellante che definisce la targa "(...)" targa e non insegna.

Ha dedotto inoltre l'inammissibilità per incompatibilità logica del motivo formulato, in via subordinata, sostenendo la contraddittorietà nella quale sarebbe incorsa (...) nell'affermare, dapprima l'applicabilità dell'art. 5 del Regolamento e successivamente l'inapplicabilità per non aver l'O. dimostrato la natura contrattuale del Regolamento, con conseguente inopponibilità dell'articolo richiamato alla (...).

(...) ha, in ogni caso, affermato che la natura contrattuale del Regolamento o meramente regolamentare di ogni singola clausola, dipende solo dal contenuto della stessa e, riprendendo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità ha evidenziato che "l'art.1102 c.c. nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purchè 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" E ancora "l'ampiezza della facoltà dei singoli condomini di utilizzare le parti comuni dell'edificio, riconosciuta ad essi dalla legge, può essere ridotta dal regolamento condominiale anche se non è contrattuale". (...), dunque, ha evidenziato che, nel caso di specie, il regolamento non ha vietato in maniera assoluta l'affissione di targhe/insegne sui muri perimetrali condominiali, ma ne ha disciplinato le modalità di esercizio per le parti comuni, subordinando l'affissione alla preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

La causa veniva trattenuta in decisione dalla Corte, con ordinanza del 28.2.2022, sulle conclusioni precisate telematicamente dalle parti ai sensi dell'art. 83 comma 7 lett. H) del D.L. n. 18 del 2020 (convertito in L. n. 7 del 2020) e con assegnazione dei termini

ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti conclusivi finali.

Preliminarmente, va disaminata l'eccezione di inammissibilità dell'appello, ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c. formulata da (...).

Sotto il profilo dell'art. 348 bis c.p.c., deve richiamarsi la pronunzia della Suprema Corte n. 10409 dell'1.6.2020 in uno con quella delle S.U. n. 27199 del 16.11.2017. Pertanto, non può che osservarsi che i motivi di appello svolti dall'odierna ricorrente meritano approfondita disamina, procedimento incompatibile, in ogni caso, con una pronunzia preliminare di natura sommaria. L'art. 348 ter, comma 1, c.p.c. dispone che:

"all'udienza di cui all'art. 350 il giudice, prima di procedere alla trattazione, sentite le parti, dichiara inammissibile l'appello, a norma dell'art. 348 bis c.p.c., primo comma, con ordinanza succintamente motivata, anche mediante il rinvio agli elementi di fatto riportati in uno o più atti di causa e il riferimento a precedenti conformi". La previsione secondo la quale l'ordinanza, per il cui tramite l'impugnazione è dichiarata inammissibile per non avere "una ragionevole probabilità di essere accolta", debba essere pronunciata dal giudice competente prima di procedere alla trattazione della causa, corrisponde alla natura complessiva del giudizio prognostico che la caratterizza, necessariamente esteso a tutte le impugnazioni relative alla medesima sentenza ed a tutti i motivi di ciascuna di queste. Di talché, ne consegue che l'ordinanza invocata dall'appellata non può essere emessa ad esito dell'udienza di precisazione delle conclusioni, perché con la predetta fase del processo si attua la compiuta esposizione delle ragioni in fatto ed in diritto che sorreggono le domande e le eccezioni proposte, ad esito del confronto tra i difensori delle parti e cioè nel pieno contraddittorio processuale stesse. Il provvedimento di fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni è del tutto incompatibile con la pronunzia sommaria invocata dalla difesa di (...). Sotto tale profilo, l'eccezione deve essere respinta in quanto superata, perché 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 (c.d. "ordinanza filtro).

Potendosi, quindi, esaminare il suddetto appello nel merito, si devono svolgere le seguenti considerazioni.

L'appello è infondato e va rigettato.

I motivi possono trovare disamina entro unico contesto motivazionale.

In primo luogo, va rilevato che la statuizione con la quale il Tribunale ha rigettato la domanda di (...) volta alla condanna di (...) al ripristino della targa, che si assume dal medesimo essere stata rimossa, non è stata attinta da motivo di appello ed anzi accettata per acquiescenza dall'odierna appellante.

Di talché, in merito a ciò si è formato il giudicato.

Per quanto concerne i motivi di appello, ritiene la Corte che l'eventuale tardività del motivo afferente all'interpretazione dell'art. 5 del Regolamento condominiale e cioè se l'aggettivo luminoso debba o meno essere riferito sia alle targhe che alle insegne, è irrilevante.

Ai fini della presente decisione va, infatti, sottolineato quanto segue:

- l'autorizzazione dell'amministratore del Condominio concessa al dante causa dell'odierno locatore di (...) (tale (...)) ai fini dell'apposizione di un'insegna sul muro condominiale non è opponibile all'O.: come già rilevato dal Tribunale nell'impugnata decisione, a prescindere dalla natura dell'autorizzazione e da quella del Regolamento condominiale, non vi è prova del fatto che la predetta autorizzazione concerna proprio i locali condotti in locazione dalla C.;

- in conformità all'orientamento giurisprudenziale costante, deve poi affermarsi che l'apposizione di insegne, ove realizzata conformemente ad eventuali regolamenti amministrativi sulle affissioni e fatto salvo il disposto dell'art. 1120 u.c. c.c., costituisce un normale esercizio del diritto di usare la cosa comune, ex art. 1102 c.c., ed il divieto "di fare varianti ? alle facciate dell'immobile", previsto dal regolamento condominiale, non preclude tale uso, non costituendo l'apposizione di un'insegna (nella specie di dimensioni contenute) una variante alla facciata dell'immobile (cfr. Corte di Appello Torino sez. II, 19/05/2020, n.537);

- tuttavia, nel caso di specie, l'art. 5 del Regolamento condominiale del Condominio di R. alla Via D., via L. prescrive espressamente che l'apposizione di targhe o insegne luminose (l'aggettivo non può che ritenersi riferito alle insegne, atteso che senza il requisito della luminosità si tratta meramente di targhe), sia sottoposto all'autorizzazione dell'amministratore (previa autorizzazione assembleare o ratifica dell'organo condominiale);

- (...) non ha dimostrato di aver acquisito alcuna autorizzazione ai fini dell'apposizione della targa della quale si controverte.

Come si è detto sopra, l'apposizione sulla facciata dell'edificio condominiale di targhe, insegne pubblicitarie e cartelli per dare risalto alla propria attività professionale o commerciale, costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune poiché non ne altera la naturale e specifica destinazione di sostegno dell'edificio condominiale, sempre che non impedisca agli altri condomini di fare uguale uso del muro (già in passato Cass. 21/08/2003, n. 12298 nonché Cass. 3.12.2002 n. 17156 in merito all'estensione del diritto al conduttore dell'immobile dato in locazione).

Tuttavia, la norma di carattere generale trova contemperamento con le previsioni del Regolamento condominiale, che tutela le ragioni della maggioranza al fine del controllo del decoro architettonico, impedendo qualsiasi mutamento dei muri perimetrali e

dell'aspetto generale dell'edificio e disponendo i criteri che dovranno essere adottati anche in futuro.

Ne consegue la correttezza di quanto ritenuto dal Tribunale, a sostegno dell'accoglimento della domanda riconvenzionale svolta da (...) in primo grado.

Del resto, la decisione appare in linea con l'esigenza di bilanciare il diritto del singolo condomino (o inquilino) di uso della cosa comune, con quello della maggioranza assembleare di disciplinare i comportamenti individuali, uniformandoli alle esigenze di decoro dello stabile.

Pertanto, ben avrebbe potuto e dovuto l'interessata (...) sottoporre all'assemblea la propria richiesta di affissione.

La sentenza di primo grado va dunque confermata.

Non ricorrono peraltro gli estremi onde dar corso alla richiesta condanna dell'appellante, ex art. 96 III comma c.p.c.

Conseguono le statuizioni di cui in dispositivo.

Le spese processuali del presente grado di giudizio seguono il principio della soccombenza e sono liquidate a favore di parte appellata.

Le stesse sono liquidate in conformità ai parametri di cui alle vigenti tabelle ministeriali (aggiornate dal D.M. n. 147 del 13 agosto 2022), in relazione al valore indeterminabile della causa (scaglione di valore da Euro 26.000,01 ad Euro 52.000,00), fatta applicazione dei valori medi previsti, attesa la media difficoltà delle questioni trattate, riferiti alle tre fasi effettivamente svolte (con esclusione di quella istruttoria non celebrata): Euro 2.058,00 per la fase di studio; Euro 1.418,00 per la fase introduttiva ed Euro 3.470,00 per la fase decisionale e così complessivamente Euro 6.946,00 oltre 15% spese generali, IVA e CPA come per legge.

Da ultimo, va dichiarata la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater D.P.R. n. 115 del 2002 per il pagamento da parte dell'appellante di ulteriore importo, pari al contributo unificato già versato.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) - CONFEDERAZIONE DELLA (...) contro (...) avverso la sentenza n. 544/2022 del Tribunale di Milano, Sezione Tredicesima civile, pubblicata in data 24.1.2022, così provvede:

1. rigetta l'appello;

2. condanna l'appellante alla rifusione delle spese processuali del grado a favore della parte appellata, liquidate così complessivamente in Euro 6.946,00 oltre 15% spese generali, IVA e CPA come per legge.

3. dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater D.P.R. n. 115 del 2002 per il pagamento da parte dell'appellante di ulteriore importo, pari al contributo unificato già versato.

Così deciso in Milano il 29 maggio 2023.

Depositata in Cancelleria il 6 giugno 2023.

#### **GIURISPRUDENZA**

Data udienza 29 maggio 2023

Massima redazionale

#### **Condominio - Facciata edificio - Apposizione insegne - Conformità regolamento - Variante facciata - Insussistenza**

---

L'apposizione di insegne, ove realizzata conformemente ad eventuali regolamenti amministrativi sulle affissioni e fatto salvo il disposto dell'art. 1120, ultimo comma c.c., costituisce un normale esercizio del diritto di usare la cosa comune, ex art. 1102 c.c., ed il divieto di fare varianti alle facciate dell'immobile, eventualmente previsto dal regolamento condominiale, non preclude tale uso, non costituendo l'apposizione di un'insegna una variante alla facciata dell'immobile.