



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Marco Ciccarelli
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **14279/2023** promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*)

Parte_2 (C.F. *C.F._2*)

rappresentate dall'avv. [REDACTED] in forza di procura allegata all'atto di citazione

ATTORI

Contro

Controparte_1 *CP_2* (C.F. *P.IVA_1*),

rappresentato dagli avv. [REDACTED] in forza di procura
allegata alla comparsa di risposta

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera condominiale.

CONCLUSIONI

Pt_1 e *Pt_2*

“Voglia l'Ill.mo Tribunale, contrariis rejectis,

- NEL MERITO: accertare e dichiarare l'annullabilità, la nullità, l'illegittimità e comunque la giuridica inefficacia della delibera assembleare del 21/10/2022 adottata dal *Controparte_1* di [...] *CP_1 CP_1*, Grugliasco (TO) relativamente al punto 2) dell'Ordine del giorno della stessa.
- Respingere tutte le domande formulate nel merito e in via preliminare dal *Controparte_1* di *Controparte_1*, Grugliasco (TO) -di accertare e dichiarare la nullità della citazione, di accertare e dichiarare l'asimmetria tra il contenuto della domanda di mediazione e quello dell'atto di citazione, contenendo il thema decidendum ai soli argomenti, difese e domande riportate nella domanda di mediazione e di accertare e dichiarare l'avvenuta decadenza delle attrici dall'azione di annullamento della delibera oggetto d'impugnazione per decorso del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. - in quanto infondate per tutti i motivi e le ragioni di cui agli scritti difensivi ai quali si riporta integralmente.
- IN OGNI CASO, condannare il *Controparte_3* Grugliasco (TO), in persona del suo Amministratore pro tempore *Controparte_4*, al pagamento in favore delle attrici delle spese e dei compensi di difesa del presente giudizio, oltre rimborso forfettario 15%, successive occorrenze, CPA e IVA come per legge, oltre alle spese sostenute per la mediazione pari a € 244,98=. Con distrazione degli onorari e delle spese di giudizio ex art. 93 c.p.c. in favore del sottoscritto procuratore antistatario."

Controparte_5

"Piaccia all'III.mo Tribunale di Torino, previa ogni più opportuna declaratoria del caso e contrariis reiectis:

In via preliminare - Accertare e dichiarare la nullità dell'atto di citazione delle sigg.re *Pt_2* e *Pt_1* per tutti i titoli e le ragioni di cui in atti, dichiarando conseguentemente improcedibili le domande nello stesso contenute; - Accertare e dichiarare l'asimmetria tra il contenuto della domanda di mediazione e quello dell'atto di citazione, per tutti i titoli e le ragioni di cui in atti, dichiarando conseguentemente improcedibili le domande attoree; - In subordine, a fronte della dedotta ed accertanda asimmetria tra l'atto di citazione e la domanda di mediazione, contenere il thema decidendum ai soli argomenti, difese e domande riportate nella domanda di mediazione; Accertare e dichiarare l'avvenuta decadenza delle attrici dall'azione di annullamento della delibera oggetto d'impugnazione per decorso del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c.; - Rigettare la

domanda di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata in quanto non motivata e comunque infondata in fatto e in diritto;

Nel merito - Rigettare tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto e in diritto;

- Con vittoria di spese ed onorari, giudiziali, stragiudiziali, di mediazione, di CTU e CTP, oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA, CPA ed esposti, con sentenza immediatamente esecutiva ex lege."

MOTIVI DELLA DECISIONE

Parte_1 e *Parte_2*, rispettivamente nuda proprietaria e usufruttuaria dell'unità immobiliare sita al 1° piano dell'edificio di via [REDACTED] in Grugliasco, impugnano la delibera assunta in data 21.10.2022 dall'assemblea del *CP_1* convenuto, limitatamente al punto 2 dell'ordine del giorno. A fondamento dell'impugnazione allegano che:

- a) nel mese di giugno 2022 hanno installato inferriate alle finestre e alle porte-finestre che affacciano sui balconi del loro immobile;
- b) le inferriate sono state installate per la maggior sicurezza del proprio alloggio, anche in considerazione del fatto che la sig.ra *Pt_2*, che soffre di disturbi claustrofobici, ha la necessità di tenere sempre aperte le finestre di casa;
- c) le inferriate sono di modello e colore confacenti all'estetica dell'edificio condominiale;
- d) con la delibera impugnata il Condominio, a maggioranza, ha deliberato che le inferriate siano "rimosse" e "messe internamente".

Richiamano il diritto di ciascun condomino di servirsi della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. e sostengono che l'installazione delle grate è legittima, perché riconducibile a questa previsione. Concludono chiedendo che sia accertata *"l'annullabilità, la nullità, l'illegittimità e comunque la giuridica inefficacia della delibera assembleare del 21/10/2022"*

Controparte_6 *CP_2* :

- eccepisce preliminarmente la nullità dell'atto di citazione *"per assoluta indeterminatezza delle ragioni di diritto in virtù delle quali la delibera sarebbe nulla ovvero annullabile"*;
- eccepisce, sempre in via preliminare, la "asimmetria" fra la domanda di mediazione (in cui era stata dedotta soltanto la nullità della delibera) e quella giudiziale (in cui si chiede una

alternativa pronuncia di annullabilità); evidenzia altresì che nella domanda giudiziale sono stati dedotti anche fatti nuovi (i disturbi claustrofobici della sig.ra *Pt_2*);

- deduce che le attrici non allegano alcuna ragione di invalidità della delibera, limitandosi a richiamare il proprio diritto di utilizzo del bene comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.;
- evidenzia che il regolamento condominiale (art. 5 e 13) vieta le opere e le innovazioni che alterino l'aspetto estetico dell'edificio; e sostiene che la presenza di inferriate alle sole finestre e porte-finestre dell'alloggio delle attrici altera il decoro architettonico dello stabile.

Conclude per la nullità della citazione, per la improcedibilità delle domande e, in subordine, per il loro rigetto.

*

1. L'eccezione di nullità dell'atto di citazione, fondata sull'asserita *"indeterminatezza delle ragioni in diritto in virtù delle quali la delibera impugnata sarebbe nulla, ovvero annullabile, ovvero illegittima"*, è manifestamente infondata. Secondo il *CP_1* convenuto, le attrici non dovevano limitarsi ad argomentare la legittimità del proprio operato consistito nell'installazione e nel mantenimento delle inferriate, ma avrebbero dovuto *"evidenziare le criticità"* della delibera impugnata. E questa carenza ha compromesso il diritto di difesa del convenuto.

Va anzitutto evidenziato che la nullità dell'atto di citazione sussiste quando in esso manchi la determinazione della cosa oggetto della domanda (art. 163 n. 3) o l'esposizione dei fatti costituenti le ragioni della domanda (art. 163 n. 4). Al contrario, l'indeterminatezza delle ragioni di diritto non è causa di nullità dell'atto. In secondo luogo, le censure rivolte dalle attrici alla delibera sono chiarissime: esse sostengono che la delibera è invalida perché ha illegittimamente compresso il diritto di ciascun partecipante di servirsi della cosa comune nei limiti di cui all'art. 1102 c.c. Esse, dunque, hanno correttamente argomentato in merito alla sussistenza del loro diritto di installare le inferriate alle proprie finestre e sulla conformità del proprio operato alla legge e al regolamento.

Si osserva, da ultimo, che le modalità di esposizione della domanda non hanno compromesso in alcun modo il diritto di difesa del *CP_1* che, al contrario, si è ampiamente difeso (anche) nel merito, sostenendo la contrarietà della condotta delle attrici al regolamento condominiale e la compromissione del decoro architettonico dell'edificio.

2. Parimenti infondata è l'eccezione di improcedibilità della domanda per "asimmetria" fra la domanda di mediazione e quella giudiziale.

Sotto un primo profilo, il *CP_1* deduce che, in sede di mediazione, le attrici hanno fatto valere unicamente la nullità della delibera e che soltanto nel presente giudizio ne hanno sostenuto, alternativamente, l'annullabilità. L'eccezione è infondata. Come chiaramente esposto nella stessa sentenza citata dal convenuto (T. Roma 13.6.2023 n. 9450), la condizione di procedibilità è soddisfatta quando *"gli accadimenti narrati in fase di mediazione"* siano corrispondenti a quelli che saranno poi esposti in fase processuale. La sentenza precisa ancora: *"Pur non richiedendosi l'equivalente di un atto giudiziario sotto il profilo formale (e dell'indicazione degli elementi di diritto), l'istanza di mediazione deve ricalcare la futura domanda di merito, includendo tutti, e gli stessi, elementi fattuali che saranno introdotti nel futuro giudizio..."*. Ciò che rende "corrispondente" la domanda introdotta in sede di mediazione rispetto a quella giudiziale sono dunque gli elementi di fatto, non la qualificazione giuridica dell'invalidità in termini di nullità o di annullabilità.

La domanda di mediazione proposta dalle attrici (doc. 4 convenuto) individua i fatti posti a fondamento della domanda in termini del tutto corrispondenti a quelli proposti nel presente giudizio: *"violazione del diritto di proprietà privata delle istanti e del diritto che ciascun condomino ha di servirsi della cosa comune, per carenza di motivazione della decisione assunta dall'assemblea e per impossibilità della stessa"*. E' irrilevante che le attrici abbiano affermato in quella sede la nullità della delibera mentre in questa sede ne hanno sostenuto, alternativamente, l'annullabilità. Infatti, la qualificazione dell'invalidità in termini di nullità o di annullabilità è questione giuridica che non impedisce la piena conoscenza dei fatti posti a fondamento della domanda e non pregiudica, quindi, l'efficacia del procedimento di mediazione.

In ogni caso, come si dirà, l'invalidità dedotta dalle attrici costituisce causa di nullità della delibera, perché incide sul diritto individuale di singoli condomini sulla cosa comune. Pertanto, anche sotto il profilo della qualificazione giuridica, vi è piena corrispondenza rispetto alla domanda proposta in mediazione.

Sotto un secondo profilo, il *CP_1* deduce l'incompleta esposizione della domanda mediatrice perché le attrici, in quella sede, non hanno fatto riferimento al "disturbo claustrofobico" da cui è affetta la sig.ra *Pt_2* e che le renderebbe necessario tenere aperte le finestre di casa. L'omessa indicazione di questo fatto è però irrilevante. Il diritto azionato dalle attrici è quello di fare uso della cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c.; e le ragioni personali per cui esse intendono fare

un determinato uso del bene sono assolutamente irrilevanti. Non è, dunque, l'esistenza del disturbo claustrofobico a rendere legittima la condotta delle attrici; né esse affermano ciò, come risulta dalla lettura dell'atto di citazione, dove tale circostanza è esposta soltanto incidentalmente *ad colorandum*.

3. Le attrici invocano il diritto, riconosciuto dall'art. 1102 c.c., di servirsi della cosa comune, anche in modo più intenso rispetto agli altri condomini, senza alterarne la destinazione d'uso e senza impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Evidenziano che il regolamento del CP_1 [...] non vieta l'installazione di grate alle finestre; e che i manufatti installati, anche per la loro conformazione e il loro colore, non alterano le linee architettoniche dell'edificio. Il Condominio, per converso, richiama le norme del regolamento volte a preservare l'uniformità estetica e il decoro dell'edificio (art. 5 e 13) e sostiene che *“La presenza di inferriate alle sole finestre ed ai soli balconi delle attrici, peraltro sulla facciata esterna dello stabile, quando nessun altro appartamento ha finestre guarnite di grate costituisce indubbiamente una lesione del decoro architettonico dello stabile ed in ogni caso, ammesso e non concesso che la lesione del decoro architettonico indicato nel codice civile non sia così importante come dedotto da controparte, tuttavia non può non ritenersi che le inferriate in questione ledano l'uniformità estetica dell'edificio condominiale”*.

3.1 E' pacifico che il regolamento condominiale non contiene un espresso divieto di installare grate o inferriate agli infissi. Le previsioni invocate dal CP_1 si limitano a vietare quelle opere o quegli interventi di manutenzione che compromettono la “uniformità estetica” e “il decoro” dell'edificio, recependo, in sostanza, la previsione dell'art. 1120 ultimo comma c.c. Non pare, infatti, che le previsioni regolamentari intendano dettare una nozione più rigorosa e restrittiva di decoro architettonico, tale da escludere ogni e qualsiasi modifica dell'edificio. Il riferimento all' “aspetto estetico dell'immobile” (art. 13 regolamento) non può essere inteso in senso diverso rispetto al decoro architettonico, cioè – secondo la definizione comunemente recepita dalla giurisprudenza – all'insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti e imprimono alle varie parti dell'edificio una determinata fisionomia, unitaria e armonica. Una interpretazione strettamente letterale della previsione (*“è vietato eseguire opere o lavori ... che possano alterare l'aspetto estetico dell'immobile”*) finirebbe per impedire ogni intervento, anche di impatto minimo e trascurabile, giacché quasi tutti gli interventi alterano, in qualche modo, la struttura e l'estetica del fabbricato. Occorre dunque, in applicazione sia del regolamento che della generale

previsione dell'art. 1120 c.c., verificare se le inferriate realizzate dalle attrici alterino le note architettoniche e ornamentali caratteristiche dell'edificio condominiale.

3.2 L'esame delle inferriate realizzate dalle attrici (chiaramente visibili nei doc. 1 e 2 prodotti dal **CP_1** e nei doc. 5 di produzione attorea) evidenzia che:

- si inseriscono perfettamente nell'apertura dell'infisso esistente, senza ampliarla o alterarla;
- non creano volume aggiuntivo;
- hanno un disegno lineare e semplice, costituito da elementi orizzontali e verticali, che richiama quello della sagoma dell'edificio e delle ringhiere dei balconi;
- hanno lo stesso colore delle ringhiere dei balconi.

In definitiva, si tratta di elementi che non confliggono con le linee strutturali dell'edificio in cui sono inseriti e, proprio per questo, sono difficilmente percepibili come elemento di differenziazione ad un esame complessivo dell'immobile. Deve pertanto escludersi che essi alterino il decoro architettonico dell'edificio condominiale.

3.3 Infine, è appena il caso di rilevare che l'installazione delle inferriate da parte delle attrici non impedisce agli altri condomini di fare un analogo uso della facciata e installare, a loro volta, analoghi manufatti di protezione.

4. Alla luce delle considerazioni che precedono deve affermarsi che, nel caso di specie, l'installazione effettuata dalle sig.re **Pt_3** e **Parte_4** o inferriate sulle proprie finestre e porte finestre costituisce un uso della cosa comune pienamente legittimo ai sensi dell'art. 1102 c.c. Ne consegue che la delibera adottata il 21.12.2022 dall'assemblea del **Controparte_1**, con cui si dispone la rimozione di tali manufatti, è nulla perché viola i diritti spettanti ad alcuni condomini sulla cosa comune. La medesima delibera, nella parte in cui l'assemblea ha disposto che le inferriate "*vengano messe internamente*" è manifestamente nulla, perché diretta a imporre al singolo condomino un intervento su un bene di proprietà esclusiva. Va comunque rilevato che anche il **CP_1**, nelle sue difese, sostiene che la delibera, in questa parte, costituisce un semplice "consiglio" o "suggerimento", privo, dunque, di reale efficacia prescrittiva.

5. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vanno poste interamente a carico del **CP_1** convenuto. Esse vengono liquidate come segue, sulla base dei parametri di cui alla Tabella A allegata al D.M. Giustizia n. 55/2014 (come da ultimo modificata con D.M. 147/2022). Ai fini

della liquidazione fra il minimo e il massimo previsti dallo scaglione di riferimento, si tiene conto dell'importanza del procedimento, della complessità e del numero delle questioni trattate, nonché del pregio dell'attività difensiva, desunto anche dalle tecniche redazionali degli atti difensivi

- fase di studio € 1.701
- fase introduttiva € 1.204
- fase di trattazione € 1.300
- fase decisoria € 2.905

E dunque in totale € 7.110, oltre € 570 per spese vive; spese generali, IVA e CPA come per legge. Va ordinata la distrazione delle spese in favore del procuratore antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale di Torino, definitivamente pronunciando sulla domanda come sopra proposta, così provvede:

dichiara la nullità della delibera assunta in data 21.10.2022 dall'assemblea del [...]

Controparte_5, limitatamente al punto 2 dell'ordine del giorno;

condanna il *Controparte_5* all'integrale rimborso delle spese del giudizio in favore di *Parte_1* e *Parte_2*, liquidandole in € 7.110, oltre € 570 per spese vive; spese generali, IVA e CPA come per legge;

visto l'art. 93 c.p.c.,

ordina la distrazione delle spese in favore del procuratore antistatario avv. [REDACTED]

Torino, 5 novembre 2024

Il Giudice
Marco Ciccarelli