REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16506/2023 R.G. promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. CORREALE EUGENIO ANTONIO e dell'avv. TONONI ALESSANDRA, elettivamente domiciliata in VIALE CAMPANIA, 26/A 20133 MILANO presso il difensore avv. CORREALE EUGENIO ANTONIO

ATTORE

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1* , con il patrocinio dell'avv. MESSUTI GENNARO, elettivamente domiciliato in VIA LAMARMORA, 40 20122 MILANO presso il difensore avv. MESSUTI GENNARO

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c.*.

- CONCLUSIONI DELLE PARTI*: come da verbale di causa del 14/05/2025 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi dalla Corte di Cassazione, SS.UU., sentenza n. 642 del 16/01/2015.

Ci si limiterà pertanto ad una succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione potrà fondarsi su precedenti conformi.

Per quanto riguarda le domande, le eccezioni e le richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'art. 132 n° 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp att. c.p.c., che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

La presente controversia è stata introdotta dalla sig.ra *Parte_2* con atto di citazione notificato del

19/4/23con il quale conveniva in giudizio il *Controparte_2* in Milano per sentire:

"1*) dichiarare la nullità, l'annullabilità e comunque l'invalidità di ogni contraria delibera o di ogni diniego opposto alla deducente per violazione dei diritti dell'attrice e per eccesso di potere, secondo quanto indicato in narrativa; 2) dichiarare legittime le opere che l'attrice intende realizzare, descritte nella documentazione in atti e dichiarare illegittimi i rifiuti e le opposizioni del convenuto condominio; 3) dichiarare le modalità comunque consentite per la realizzazione della fabbrica de qua nell'ambito delle facoltà di legge; 4) dichiarato che l'attrice ha diritto di eseguire l'intervento de quo, in relazione alle facoltà di legge, ordinare al CP_1 convenuto di astenersi da ogni turbativa e di consentire la realizzazione delle opere medesime; 5) condannare il convenuto al risarcimento dei danni patiti e patiendi dagli attori, nella misura che risulterà in esito alla istruttoria ovvero nella misura che sarà ritenuta di giustizia, con interessi e rivalutazione monetaria*".

Si costituiva il Condominio contestando quanto dedotto dalla attrice e prodotto perché infondato in fatto e in diritto, così concludendo nel merito: "*accertato l'illegittimità del comportamento dell'attrice e/o del suo inquilino nonché l'infondatezza delle rispettive pretese come riportate in citazione, respingere le domande tutte attoree per i motivi di cui al presente atto*".

Tentata infruttuosamente la conciliazione giudiziale e stragiudiziale della lite, all'esito venivano ammesse le prove orali, dirette e contrarie, articolate dalle parti nelle loro memorie ex art.171 ter c.p.c..

Svolte le stesse e, all'esito, ritenuta la causa matura per la decisone, la stessa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale ai sensi dell'art.281 sexies cpc, assegnando alle parti termine per note.

Effettuati i depositi e discussa la causa, oggi la stessa viene decisa con la presente sentenza.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Nel merito della controversia va osservato che la attrice *Parte_1* ha sostenuto in atti la illegittimità della delibera assembleare del 10/11/2022 del *CP_1* convenuto che, relativamente al suo punto secondo dell'Odg, *(installazione di targa fronte strada Monte Napoleone da parte di Secret srl (inquilino proprietà Pt_1 come da progetto allegato*), così ha deciso: "*L'assemblea, all'unanimità dei presenti, non autorizza quanto richiesto*".

Parte attrice a sostegno della impugnativa ha allegato in atti, in punto di fatto, quanto segue:

- di aver acquistato in data 27/07/2021 l'unità immobiliare posta al primo piano dello stabile di via Monte Napoleone 25 il Milano dalla *CP_3* che a sua volta aveva acquistato in data 19/12/2019 l'immobile dal signor *CP_4* ;
- che l'attività di quest'ultimo era pubblicizzata con una targa che è stata rimossa solo dopo l'acquisto effettuato dall'attrice e su iniziativa dell'attuale inquilina della stessa;
- di aver chiesto in data 20/10/2022 all'amministratore di consentire l'installazione di una targa pubblicitaria sul lato destro dell'ingresso della "Galleria Monte Bigli", lato Monte Napoleone sulla parete condominiale;
- che tale richiesta è stata respinta dall'assemblea condominiale del 10/12/2022 che successivamente a tale decisione l'amministratore condominiale l'ha diffidata, tra le altre cose, a non apporre la detta targa.

- che il suo atto di acquisto (doc. 2 e 3) non contiene alcun riferimento a convenzioni che limitino i diritti dei condomini sulle parti comuni, quali regolati dall'articolo 1102 c.c. e dalle norme che disciplinano l'istituto condominiale e che lo stesso è a dirsi per l'atto di acquisto della sua dante causa;
- che neppure nelle note di trascrizione degli atti di costituzione del condominio sono comprese clausole idonee ad amputare i diritti e le facoltà che competono ad ogni condomino, comproprietario delle parti comuni;
- che il condominio avrebbe concesso ad altri soggetti l'uso dei muri della "Galleria Monte Bigli" per il posizionamento di alcune vetrine;
- che il prospetto del condominio sulla via Monte Napoleone è stato usato per insegne a parete e per l'apposizione di targhe;
- che la targa pubblicitaria oggetto di causa non ha potenzialità lesiva del decoro dell'edificio.

Su tali presupposti ha eccepito che la decisione della assemblea sarebbe illegittima perché violerebbe i diritti e le facoltà che l'articolo 1102 c.c. assegna ad ogni condomino e contrasterebbe con il diritto all'uso diretto delle parti comuni.

Il *CP_1* convenuto allega di contro la legittimità del deliberato assembleare perché lo stesso sarebbe stato reso nel rispetto del regolamento condominiale che sarebbe contrattuale, trascritto e richiamato nei rogiti di acquisto.

Allega sul punto che:

- l'art.5 del regolamento testualmente recita: "*Art. 5°) L'apposizione di targhe, iscrizioni pubblicitarie anche luminose, all'esterno dell'edificio è consentita ai singoli condomini in corrispondenza nelle rispettive unità immobiliari, ed in conformità delle norme seguenti: a) devono essere in ogni caso rispettate i vigenti regolamenti comunali e le targhe e le iscrizioni devono risultare confacente al carattere dell'edificio e non deturpare l'estetica. All'uopo occorrerà ottenere l'autorizzazione scritta dell'amministratore del condominio. b) i condomini del piano terreno hanno piena libertà di apporre con le limitazioni di cui sopra targhe ed iscrizioni anche su tutta l'altezza del loro piano*".
- la proprietà *Pt_1* non affaccia direttamente su via Monte Napoleone;
- la targa che è oggetto di controversia non sarebbe confacente all'immobile condominiale e deturperebbe per le immagini riprodotte la sua facciata, risultando differente rispetto a quelle degli altri esercizi commerciali insistenti su via Monte Napoleone.
- la proprietà e la sua conduttrice Secret srl, non si sarebbero uniformate alla volontà del Condominio neppure dopo la diffida fattale dall'amministratore, apponendo una targa pubblicitaria raffigurante un cane.

Ciò posto va innanzitutto osservato che l'interpretazione consolidata della Corte di Cassazione ritiene che il regolamento di condominio può validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. ed imporre limiti maggiori di quelli previsti da tale norma al godimento delle cose comuni da parte dei singoli condomini (Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n.11268 e cfr. di recente tra le altre Cass. Civ. sez. VI n°29924/2019).

Detta interpretazione giurisprudenziale, in particolare, con riguardo a disposizioni quali quella dell'art. 5 del

regolamento del Condominio convenuto, (cfr. tra le altre Cass. Civ. sez. VI n°29924/2019 e Cass. Civ. sez. II n°37852/2022): ”*riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamento può validamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c. e supposta dal medesimo art. 1102 c.c., arrivando al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio*”.

La attrice ha però eccepito che detta clausola non le era comunque opponibile sia perché il regolamento condominiale non aveva natura contrattuale, sia perché la singola clausola non era stata oggetto di trascrizione specifica.

Per pacifica interpretazione giurisprudenziale, il cd. regolamento contrattuale è sia quello predisposto dall’originario unico proprietario di tutto lo stabile poi divenuto condominio, - che può o meno essere anche l’originario costruttore – e poi allegato ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, che quello formato con il consenso unanime di tutti i condomini; nonchè che le clausole in esso contenute hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare (cfr.: Cass. Sezz. UU, Sentenza n. 943 del 1999).

Per quanto in atti non vi è prova, che incombeva a parte convenuta, che il regolamento allegato in atti abbia natura contrattuale e come tale, vincoli tutti i condomini e anche i successivi acquirenti relativamente alle clausole che disciplinano l'uso ed il godimento dei servizi e delle parti comuni.

La clausola dell’art. 5 del regolamento condominiale invocata dal Condominio, a sua volta, per il suo contenuto recante limiti ai diritti dei condomini sulle proprietà comuni, risulta avere carattere contrattuale.

Per essa non era necessaria la trascrizione con “*apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto*”, occorrente invece solo per quelle che impongono limitazioni dell’uso e del godimento delle proprietà individuali dei condomini “*in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino*” (cfr. sul punto: Cass. civ. Sez. II Sent., 19/03/2018, n. 6769; Cass. Sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. Sez. 2, 31/07/2014, n. 17493).

Ma affinché le limitazioni in essa contenute siano opponibili anche a chi non l’abbia pattuita e dunque ai successivi acquirenti, quali la odierna attrice, occorre che il regolamento sia trascritto nei pubblici registri oppure che lo stesso sia accettato espressamente nei successivi atti d'acquisto o perlomeno che sia accettata espressamente la singola clausola in esame.

Circostanze di cui, nel caso di specie, non vi è prova in atti, che incombeva a carico di parte convenuta, nonché come peraltro si rileva in base ad una semplice lettura degli atti di compravendita allegati da parte attrice.

In mancanza di trascrizione o di espressa accettazione, dunque, a nulla rileva a tali fini il semplice richiamo del regolamento condominiale in tali atti di compravendita e neppure la allegazione in atti effettuata da parte attrice

dello stesso.

Ne consegue che alla attrice non è opponibile la disposizione dell'art.5 del regolamento condominiale e che la delibera condominiale impugnata non verte quindi in tema di interpretazione ed attuazione del regolamento condominiale.

Attese le domande formulate in atti da entrambe le parti risulta conseguentemente necessario valutare l'uso particolare o più intenso del bene comune oggetto di causa, costituito dalla parete condominiale ed il tema del decoro condominiale.

In punto di diritto vengono quindi in rilievo le due differenti discipline dettate dagli articoli 1102 e 1120 c.c.

La Corte di Cassazione, anche da ultimo (Cassazione, sentenza 25790 del 13 novembre 2020), posto che il Codice civile stabilisce diverse limitazioni alle modifiche ed all'uso delle parti comuni, a seconda che vengono apportate dai singoli o deliberate dai partecipanti riuniti in assemblea, ha evidenziato che "l'art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. sono disposizioni non sovrapponibili, avendo presupposti ed ambiti di operatività diversi. Le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 c.c., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 19/10/2012, n. 18052)".

Per quanto riguarda poi la disciplina dell'articolo 1102 c.c. va osservato che tale norma è rivolta ad assicurare al singolo partecipante le maggiori possibilità di godimento della cosa comune condominiale e dunque lo legittima, - nel rispetto dei due limiti del divieto di mutarne la destinazione e di non impedire il pari godimento agli altri condomini secondo il loro diritto -, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità (Cfr.: Cassazione, sentenza 25790 del 13 novembre 2020).

Detti principi vanno applicati anche alla apposizione della targa oggetto di causa.

Per quanto è dato rilevare dalla copiosa documentazione fotografica allegata in atti e dalla prova testimoniale svolta in giudizio risulta accertato che sulla facciata dello stabile condominiale e all'interno della galleria dove si trova l'unità immobiliare nella quale viene svolta l'attività commerciale che la conduttrice dell'attrice intenderebbe pubblicizzare con la targa oggetto di causa, sono state apposte da sempre ed ancora attualmente insegne e bacheche pubblicitarie, mentre non è contestato che le stesse siano state autorizzate nel tempo dal *CP_1* convenuto.

Sempre dalla documentazione fotografica allegata in atti emerge che la targa oggetto di controversia tra le parti raffigura dei piccoli animali domestici (cani da appartamento e compagnia di piccola taglia) e pubblicizza il nome dell'attività commerciale esercente attività di abbigliamento ed accessori per gli stessi, con una freccia indicativa della direzione della galleria nella quale trovarla.

Dalle immagini fotografiche allegate in atti emerge poi che i colori di tale targa sono tenui e contenuti in una gamma di rosa, azzurro, giallo oro, marroncino, nero e grigio.

Non è provato in atti, invece, che detta realizzazione abbia comportato una trasformazione della cosa comune, la parete della galleria o la facciata condominiale, atteso che la stessa non risulta visibile a distanza dalla strada ma solo ove l'osservatore si ponga in posizione ravvicinata all'ingresso della galleria ed in prossimità della parete dove la stessa è apposta, come emerge dalla documentazione fotografica in atti.

Ne consegue che non vi è prova che abbia modificato la destinazione della parte comune condominiale o impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, né che determini una lesione della stabilità o sicurezza del fabbricato.

Detta installazione rientra quindi tra le "*modificazioni*" cui si riferisce l'art. 1102 c.c. e non ha carattere di "*trasformazione*" quale quella richiesta dall'articolo 1120 c.c. affinché si realizzi la fattispecie della innovazione.

In merito poi alla asserita violazione del decoro della facciata condominiale, va osservato quanto segue.

La Corte di cassazione ha costantemente ribadito (cfr. da ultimo Cass. II, Ord. 11 settembre 2020, n. 18928) il seguente principio di diritto: "*Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione*" (Sez. 2, Sent. n. 10350 del 2011)

Dalla documentazione fotografica allegata in atti da entrambe le parti emerge invece il carattere gradevole ed armonico della targa pubblicitaria così come sopra richiamata e descritta e sostanzialmente la permanenza, anche dopo la sua apposizione, di un impianto generale armonico della facciata condominiale e della parete della galleria.

Né a seguito della sua apposizione si ravvisano sulla facciata *CP_5* e sulla parete della galleria alterazioni delle linee preesistenti e dunque della loro originaria fisionomia, che possano incidere sul decoro architettonico del fabbricato *CP_5*

Ciò posto, per quanto sopra rilevato e ritenuto sia in punto di fatto che di diritto, non emerge in atti la violazione dei limiti imposti dall'art.1102 cc con la apposizione della targa oggetto di causa; nè era necessaria la autorizzazione assembleare per tale uso più comodo della cosa comune.

Non sussistendo quindi alcun potere della assemblea di autorizzare o vietare l'uso della parte comune condominiale con la apposizione della targa in esame, emerge quindi il profilo di illegittimità sollevato da parte attrice, rilevante sotto il profilo della nullità del deliberato assembleare impugnato (Cfr.: Cass. Sez. U. Sentenza n° 9839/2021)

Ne consegue infine l'accoglimento della domanda di impugnativa della delibera assembleare in esame, nonchè la declaratoria del diritto dell'attrice alla apposizione della targa oggetto di causa sulla parte della parete condominiale della galleria con accesso dal civico 25 di Via Monte Napoleone, in Milano, nel punto individuato dalle fotografie in atti (docc. 3 e 5 convenuto).

Ritenuto poi che manchi la prova in atti, incombente a carico dell'attrice, dei presupposti di fatto per

l’accoglimento della domanda rivolta ad ottenere l’ordine al *CP_1* convenuto da astenersi da ogni turbativa e di consentire la apposizione della targa oggetto di causa, la rigetta.

Per quanto riguarda, infine, la richiesta di condanna al risarcimento dei danni asseriti come subiti e subendi dalla attrice per quanto oggetto di causa, va osservato che la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che, in tema di condominio negli edifici, laddove il singolo partecipante sia privato dei propri diritti individuali su una parte comune dell'edificio, la circostanza integra un fatto potenzialmente idoneo ad arrecare danno al condòmino medesimo, che ha dunque la facoltà di chiedere la condanna al risarcimento del danno subito dal *CP_1*, quale centro di imputazione degli atti e delle attività compiute dalla collettività condominiale e delle relative conseguenze patrimoniali sfavorevoli.(Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23076 del 26/09/2018); giungendo a ritenere che il danno patrimoniale in questi casi sarebbe da ritenere "in re ipsa" (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 17460 del 04/07/2018).

Ma, secondo le recenti stauizioni della Corte di Cassazione a Sezioni Unite rese nella sentenza n°33645/2022, in tali casi la locuzione “danno in re ipsa” va sostituita con quella di “danno normale” o “danno presunto”, privilegiando la prospettiva della presunzione basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio allegato (cfr. sul punto anche: Cass. 7 gennaio 2021, n. 39; 20 gennaio 2022, n. 4936; 22 aprile 2022, n. 12865).

Dunque l’attore deve pur sempre provare il danno subito in conseguenza della condotta dannosa in modo idoneo a consentire al giudice, in applicazione della "regula iuris" di cui all'art. 116 cod. proc. civ., una valutazione in concreto - e cioé caso per caso, anche a prescindere da mere regole statistiche - dell'assunto attoreo, rappresentato in termini conseguenziali di verificazione dell'evento di danno/conseguenza ingiustamente dannosa, secondo la regola di inferenza probatoria del "più probabile che non". (Cass. civ., Sez. III, 13/06/2008, n. 15986).

Ciò posto, per quanto in atti, va ritenuto che la attrice non ha provato le conseguenze dannose che assume di aver subito come era suo onere ai sensi dell’art.2697 cc. e ne consegue che la domanda sul punto va quindi rigettata.

Con assorbimento di ogni altra domanda e questione sollevata in giudizio tra le parti, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008) .

Le spese e competenze del presente giudizio e della mediazione seguono la soccombenza, ai sensi dell’artt.91 c.p.c., e vanno poste a carico del convenuto *CP_1* ed a favore dell’attore e, determinate sulla scorta dei parametri dettati dal D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014 come modificato con Decreto del 13 agosto 2022 , n. 147, in considerazione del valore della domanda e della attività svolta, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra eccezione, domanda o istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede, come in motivazione:

- Dichiara la nullità della delibera assembleare del 10/11/2022 del *Parte_3* in Milano, convenuto, con riferimento al punto 2 del suo Ordine del giorno.

- Accerta il diritto dell'attrice *Parte_1* ad apporre la targa oggetto di causa sulla parte della parete condominiale della galleria con accesso dal civico 25 di Via Monte Napoleone in Milano, nel punto individuato dalle fotografie in atti.

- Rigetta ogni altra domanda dell'attrice *Parte_1* e del *Parte_3* in Milano, convenuto.

- Condanna il convenuto *Controparte_6*, in persona dell'amministratore legale rappresentante pro-tempore, a corrispondere all'attrice *Parte_1* le spese e competenze del presente giudizio e della mediazione, liquidate in €.600,00 per spese ed €.5.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge e resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 28 maggio 2025.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani