

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 26 novembre 2015 a ministero dell'Ufficiale Giudiziario presso la Corte d'Appello di Milano

DA

A. C. (C.F.: ...), rappresentata e difesa dall'avv. D. B. in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, ...

- ATTRICE -

CONTRO

Condominio di Via X. n. 13 in Milano in persona dell'amministratore *pro tempore* (C.F.: 80278020153), rappresentato e difeso dall'avv. G. C. come da procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, ...

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio l'attrice A. C., sul presupposto di essere condomina del Condominio di Via X. n. 13 in Milano, ha impugnato la deliberazione assunta dal Condominio di Via X. n. 13 in Milano in data 9 ottobre 2015 (per reperire il relativo verbale si veda il doc. n. 5 del fascicolo di parte attrice) nella parte in cui tale delibera aveva approvato, al punto numero 5) dell'ordine del giorno, l'installazione dell'ascensore nel corpo condominiale verso strada: in particolare l'attrice A. C. ha dedotto avverso tale delibera

ben nove profili di doglianza asserendone la nullità e/o l'annullabilità, tra l'altro, per il fatto che non erano stati allegati all'avviso di convocazione assembleare le opportune documentazioni – quali i pareri tecnici, i progetti esecutivi e i calcoli statici – affinché i condomini potessero deliberare sul punto con cognizione di causa a seguito di una corretta valutazione circa la fattibilità, la sicurezza e la non contrarietà a legge dei lavori da intraprendere.

Costitutosi in giudizio, il Condominio di Via X. n. 13 in Milano ha sostenuto la legittimità del proprio operato chiedendo il rigetto dell'avversa impugnazione, e ciò sulla considerazione che era pieno diritto dei condomini provvedere alla posa dell'ascensore anche a prescindere da qualsivoglia statuizione assembleare giusta applicazione dell'art. 1102 c.c. che abilita il singolo condomino ad utilizzare la cosa comune sia pur non alterandone la destinazione e non impedendo il pari uso agli altri comproprietari.

Instaurato il contraddittorio tra le parti di causa, senza alcuna istruttoria orale la causa è giunta al naturale epilogo dopo il deposito degli scritti difensivi di cui all'art. 190 del codice civile.

Questi i fatti di giudizio e le rispettive posizioni difensive delle parti, reputa il Tribunale che l'impugnazione spiegata dall'attrice A. C. debba essere accolta stante l'accoglimento del primo dei nove motivi di impugnazione con cui la condomina attrice ha dedotto l'invalidità del deliberato gravato per la violazione del diritto del condomino ad essere esaustivamente informato circa gli argomenti posti all'ordine del giorno su cui il consesso assembleare è chiamato a deliberare.

Giova premettere che ciascun condomino ha il diritto di installare una cabina ascensore presso lo stabile condominiale in cui abita secondo quanto previsto sia dal combinato disposto degli artt. 1102 e 1120 c.c. sia dalla normativa sulle barriere architettoniche, e ciò a prescindere dall'adozione o meno di una delibera assembleare che l'eventuale intervento di installazione autorizzi o meno: occorre però che l'intervento non sia in contrasto con la

previsione di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c. che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Ad avviso del Tribunale utile si palesa il riferimento al contenuto della sentenza della Suprema Corte di Cassazione n. 24006 del 27.12.2004 che, avendo affrontato i rapporti tra il diritto dei condomini all'uso più intenso della cosa comune e la disciplina delle innovazioni, ha affermato principi valevoli anche nella presente sede.

Tali principi possono così essere riassunti:

- 1) l'art. 1120 c.c. riguarda le innovazioni che, stante la impossibilità della loro utilizzazione separata, devono gravare su tutta la totalità dei condomini anche dissenzienti, mentre l'art. 1102 c.c. riguarda le innovazioni che ciascun condomino intende realizzare a proprie spese senza gravare sulle tasche degli altri condomini, purché tali innovazioni non alterino la destinazione della cosa comune cui accedono e non impediscano agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il rispettivo diritto;
- 2) il disposto di cui all'art. 1120, ultimo comma, c.c. – norma che vieta 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 – ha portata generale e si applica anche alle innovazioni che il singolo condomino può apportare alla cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c.: la norma è stata ubicata dal Legislatore nelle maglie dell'art. 1120 c.c. proprio per rimarcare il fatto che il divieto ivi contenuto costituisce limite invalicabile anche alla maggioranza dei condomini;
- 3) per realizzare innovazioni, sia pur nei limiti di cui agli artt. 1102 e 1120 c.c., il condomino non ha necessità di chiedere l'autorizzazione

dell'assemblea, salve eventuali limitazioni contenute dei regolamenti condominiali di natura contrattuale cui i condomini si siano vincolati in sede di costituzione del condominio o di acquisto del bene in condominio, rientrando il potere di realizzazione di innovazione nell'orbita di un diritto soggettivo spettante al singolo condomino sia pure nei limiti previsti dalla legge;

- 4) spetta al Condominio od ai singoli condomini che vogliano contrastare l'innovazione di volta in volta considerata dimostrare in concreto l'esistenza di un elemento ostativo rientrante tra quelli menzionati nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. o nell'art. 1102 c.c. pena, in mancanza, la declaratoria di nullità della delibera assembleare che ne abbia rigettato la fattibilità.

Secondo la ricostruzione sopra evidenziata, sussiste il diritto dei condomini dello stabile di Via X. n. 13 in Milano ad installare a proprie spese l'ascensore nel corpo condominiale verso strada, ma tale diritto deve essere esercitato secondo legge nei limiti previsti dagli artt. 1102 e 1120 del codice civile.

Allorché però i condomini decidano di investire il consenso assembleare della decisione relativa all'autorizzazione alla installazione di un vano ascensore a beneficio delle porzioni di proprietà esclusiva, le delibere che eventualmente statuiscono sul relativo punto posto all'ordine del giorno devono essere assunte in conformità alle disposizioni di legge o del regolamento di condominio.

Nel caso al vaglio del presente giudizio è emerso che l'avviso di convocazione inviato ai condomini per l'assemblea del Condominio di Via X. n. 13 in Milano datata 9 ottobre 2015 (per reperire l'avviso si veda il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice) non sia stato corredato con le opportune documentazioni – quali i pareri tecnici, i progetti esecutivi e i calcoli statici – necessarie affinché i condomini potessero deliberare sul punto con cognizione di causa a seguito di una corretta valutazione circa la fattibilità, la sicurezza e la non contrarietà a legge dei lavori da intraprendere: ciò lo si

evinces da un lato dal testo del verbale assembleare in cui è stato riportato il fatto che la predetta documentazione è stata fornita dall'amministratore al legale della condomina attrice "*all'istante*", vale dire in occasione della discussione assembleare, e dall'altro dalla considerazione che tale omissione non è stata contestata dalla difesa di parte convenuta nel primo scritto difensivo utile; piuttosto la difesa del Condominio convenuto ha dato atto, a pagina 9 della comparsa di costituzione e risposta, di riservare al prosieguo della causa la produzione dei progetti esecutivo e di fattibilità che rendessero in concreto fattibile l'installazione del vano ascensore nel corpo condominiale verso strada dello stabile di Via X. n. 13 in Milano, con ciò implicitamente confermando la doglianza prospettata dalla difesa della parte attrice.

L'omessa allegazione all'avviso di convocazione assembleare dei pareri tecnici a corredo dell'opera di installazione del vano ascensore, dei progetti esecutivi e di fattibilità a supporto della predetta innovazione, nonché dei calcoli statici ai fini della compatibilità della posa dell'ascensore sulla scala dell'edificio condominiale di Via X. n. 13 in Milano con le caratteristiche strutturali e statiche dello stabile, ha minato, ad avviso di questo Giudice, il diritto della condomina attrice a partecipare fattivamente alla delibera in esame e ad esprimere con piena consapevolezza e conoscenza il proprio diritto di voto e, per il suo tramite, il corretto procedimento di formazione delle maggioranze assembleari (si veda sul punto la sentenza del Supremo Collegio n. 12650 del 2008): ciò ha comportato la invalidità della delibera gravata per lesione del diritto soggettivo ad una corretta informazione spettante alla condomina odierna attrice.

Consegue in definitiva l'accoglimento della domanda di annullamento di parte attrice e la condanna del Condominio convenuto al pagamento delle spese di lite, nella misura di cui al dispositivo, in quanto parte soccombente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) in accoglimento della domanda di A. C., annulla la deliberazione assunta dal Condominio di Via X. n. 13 in Milano in data 9 ottobre 2015 nella parte in cui la predetta deliberazione ha approvato, al punto numero 5) dell'ordine del giorno, l'installazione dell'ascensore nel corpo condominiale verso strada;
- 2) Condanna il Condominio di Via X. n. 13 in Milano al pagamento, a favore di A. C., delle spese di lite liquidate in Euro 545,00 per anticipazioni, Euro 100,00 per spese ed Euro 4.200,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15 %, i.v.a. e c.p.a. come per legge.

Milano, 20 febbraio 2017

Il Giudice
Dott. Giacomo Rota