



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Tribunale di Milano 17/03/2017, n. 3222 tredicesima sezione civile.

SE IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO NON PREVEDE RESTRIZIONI LE ZANZARIERE SONO LEGITTIME

Il Tribunale di Milano, ha rigettato la domanda del Condominio, che richiedeva ad una condomino di rimuovere una zanzariere dal proprio balcone. Nel caso specifico nel regolamento non sussisteva né “un divieto specifico di apposizione di zanzariere ... nelle proprietà private e sulla facciata”, né disposizione alcuna volta a dare una più rigorosa definizione del concetto di decoro architettonico ex art. 1120 c.c.. Pertanto il Tribunale ha valutato in concreto il difetto di qualsivoglia pregiudizio estetico del complesso edilizio.

Estratto a cura del Centro Studi Nazionale ANACI

...°°°...

TRIBUNALE MILANO 17 MARZO 2017 N. 3222

**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. 55976/2015 R.G. promossa da:

OMISSIS con il patrocinio dell'avv. OMISSIS con elezione di domicilio in omissis presso l'avvocato suddetto

ATTORE

CONTRO

OMISSIS con il patrocinio dell'avv. OMISSIS OMISSIS con elezione di domicilio in omissis presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTA

- **OGGETTO:** uso e tutela di beni in condominio.

- **CONCLUSIONI DELLE PARTI:** come da verbale di causa del 18/11/2016

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

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

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c., ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitasi la convenuta, all'esito della prima udienza di trattazione venivano assegnati alle parti i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c.; depositate le stesse, all'esito della successiva



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

udienza, ritenuta la causa compiutamente istruita e matura per la decisione, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 18/11/2016. In tale udienza le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale in atti e la causa è stata rinviata alla odierna con termine per note illustrative e conclusionali; depositate le stesse nelle more, all'esito della odierna udienza, la causa è stata decisa con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) — La presente controversia prende le mosse dalla domanda formulata dal Condominio attore di condanna della condomina convenuta alla riduzione in pristino dell'aspetto della facciata condominiale sul presupposto della sua alterazione a seguito della apposizione di zanzariere con relativi supporti collocati in corrispondenza del terrazzino di proprietà esclusiva della stessa convenuta. Si costituiva la convenuta che si opponeva alle domande attoree, chiedendone il rigetto e per l'effetto, di autorizzarla al mantenimento della zanzariera perché non lesiva dello stile architettonico del condominio medesimo.

La domanda attorea non è fondata e va rigettata per i motivi di seguito evidenziati. Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione anche fotografica prodotta, risulta provato e documentato in atti e, comunque, pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principi dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- esiste regolamento condominiale del 16/03/1995 (doc.4 convenuta) dal quale non rilevasi alcun divieto specifico di apposizione di zanzariere quali quella oggetto di causa nelle proprietà private e sulla facciata condominiale;
- parte convenuta ha installato sul proprio balcone, al quale si accede dal suo locale cucina, una zanzariera perimetrale rimuovibile i cui montanti sono dello stesso colore bianco delle ringhiere dei balconi siti sulle facciate condominiale e ricoperta da tendaggi da sole di colore simile a quello delle altre tende da sole infisse sui balconi siti sulle facciate condominiale (doc. 3 e 4 parte convenuta).

Tenuto conto degli elementi di fatto sopra riassunti e accertati in atti, osserva questo Giudice che, come è noto, le norme di un regolamento di condominio, aventi natura contrattuale possono derogare od integrare la disciplina legale. Tali norme, in particolare, possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., sì da estendere il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva. In tali casi ne deriva l'illegittimità di tutte le opere che violino quanto disposto dal regolamento condominiale. (Cass. civ. Sez. II, 17/06/2015, n. 12582; Cass. civ., Sez. 11, 23/05/2012, n. 8174).

Tale più restrittiva regolamentazione non è emersa nel caso in esame per quanto sopra rilevato, con specifico riferimento a proprietà private quali il balcone in esame.

Tanto evidenziato in punto di diritto, rileva questo Giudice che si è altresì precisato che in tema di condominio degli edifici, la tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120, secondo comma, c.c. - è stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della consequenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e, quindi, anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile di valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o che, quello economico possa ritenersi insito. (Cass. 27/10/2003 n. 16098).



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Centro Studi Nazionale

Nel caso in esame, non rilevasi una alterazione avente le sopra richiamate caratteristiche evidenziate dalla giurisprudenza di legittimità e, comunque, tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile di valutazione economica, tenuto conto di quanto rilevato in fatto in ordine alle qualità intrinseche (rimuovibilità della struttura) ed estrinseche (i montanti ed i tendaggi) della zanzariera e che la stessa è apposta in una proprietà privata quale il balcone in esame; nonché di quanto appare dei luoghi condominiali rappresentati dalle fotografie in atti ed in mancanza di diversa prova che non si rinviene in atti.

Ne consegue, infine, che deve rigettarsi la domanda di parte attrice, con assorbimento di ogni altra domanda e questione sollevata in giudizio tra le parti.

2) - Le spese e competenze del presente giudizio e della mediazione, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico del CONDOMINIO attore, in persona dell'amministratore pro-tempore e a favore della convenuta e, determinate sulla base dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

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

- Rigetta la domanda del Condominio attore, come in motivazione.
- Condanna il Condominio attore, in persona dell'amministratore pro-tempore, a corrispondere in favore della convenuta, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €. 2.000,00 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, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano 17 marzo 2017.

Il Giudice
Dott. Pietro Paolo Pisani