

N. R.G. 9942/2013



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Monza, Prima Sezione Civile, nella persona del Giudice monocratico, dott. Carlo Albanese, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 9942/2013 promossa

DA

MARINA AGODI, C.F. GDAMRN40B43B313K, residente in Seregno, piazza Madonnina n. 2, elettivamente domiciliata in Monza, via Italia n. 50 presso lo studio degli Avv.ti Claudio e Paola Colombo che la rappresentano e difendono, congiuntamente e disgiuntamente, come da procura posta a margine dell'atto di citazione;

ATTRICE

NEI CONFRONTI DI

CONDOMINIO "PALLADIO" 2 SITO IN SEREGNO PIAZZALE MADONNINA N. 2, C.F. 83049240159, in persona dell'amministratore *p.t.*, prof. Enzo Di Giuliano, elettivamente domiciliato in Seregno, via Torricelli n. 112 presso lo studio dell'Avv. Emiliana Sola che lo rappresenta e difende come da procura posta a margine della comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

Oggetto: Impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI

All'udienza del 2.3.2015 entrambe le parti hanno precisato le conclusioni come di seguito letteralmente riportato:

PER L'ATTRICE

"IN VIA PRELIMINARE: Ordinare la sospensione dell'esecuzione della delibera assunta in data 21.5.2013 dall'Assemblea del Condominio "Palladio 2" di Seregno, nella parte in cui ingiunge alla



Sig.ra Agodi di ripristinare il "modello di serramento esistente entro 30 giorni dalla notifica del presente verbale" sotto comminatoria dell'avvio di azioni legali;

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE: *Dichiarare nulla, ovvero annullare e/o dichiarare inefficace, per le motivazioni di cui all'atto di citazione e agli atti di causa, nonché di cui alla relazione del C.T.U. nominato, la delibera assunta in data 21.5.2013 dall'Assemblea del Condominio "Palladio 2" di Seregno;*

NEL MERITO IN VIA SUBORDINATA: *Dichiarare nulla, ovvero annullare e/o dichiarare inefficace, per le motivazioni di cui all'atto di citazione e agli atti di causa, nonché di cui alla relazione del C.T.U. nominato, la delibera assunta in data 21.5.2013 dall'Assemblea del Condominio "Palladio 2" di Seregno, nella parte in cui ingiunge alla Sig.ra Agodi di ripristinare il "modello di serramento esistente entro 30 giorni dalla notifica del presente verbale" sotto comminatoria dell'avvio di azioni legali ("trascorso inutilmente detta scadenza il Condominio procederà senza indugio per le vie legali");*

CON RIFERIMENTO ALLA DOMANDA RICONVENZIONALE AVVERSARIA:

In via preliminare, dichiarare l'inammissibilità della costituzione del Condominio convenuto, nonché l'inammissibilità e la improponibilità della domanda riconvenzionale spiegata dal Condominio "Palladio 2" di Seregno nei confronti della Sig.ra Agodi, per le motivazioni di cui agli atti di causa; nel merito, respingere la predetta domanda riconvenzionale, in quanto inammissibile, improponibile, e comunque infondata in fatto ed in diritto, per le motivazioni di cui agli atti di causa.

IN VIA ISTRUTTORIA: *Soltanto occorrendo e per mero tuziorismo si chiede l'ammissione dei capitoli di prova per interrogatorio formale dell'Amministratore pro – tempore del Condominio convenuto e testi articolati nella seconda memoria ex art. 183 - VI comma – c.p.c. depositata il 14.2.2014, da intendersi in questa sede integralmente ritrascritti, con i testi indicati; ci si oppone all'ammissione dei capitoli di prova articolati dal Condominio convenuto, qualora reiterati in sede di precisazione delle conclusioni, per le motivazioni esposte nella terza memoria ex art. 183 – VI comma – c.p.c. depositata il 5.3.2014, e, nella denegata ipotesi di loro ammissione, si chiede di essere ammessi a prova contraria con i testi già indicati".*

PER IL CONVENUTO

"In via principale e nel merito:

Respingere le domande attoree poiché infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa da liquidarsi ex art. 96 c.p.c..



In via riconvenzionale:

Previa declaratoria della legittimità della delibera assembleare del 21.05.2013 condannare l'attrice alla rimozione degli infissi mod. A arbitrariamente installati e alla loro sostituzione con infissi aventi la stessa tipologia di quelli esistenti.

Con vittoria di spese ed onorari di causa

In via istruttoria:

Si chiede ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

- 1. "Vero che i serramenti a riquadri orizzontali sono oggi disponibili" come da documento che mi si rammostra (doc. 8);*
- 2. "Vero che, nell'estate del 2013, il condomino signor Riva ha sostituito il serramento originario con un nuovo serramento a riquadro orizzontale" come da documentazione fotografica che mi si rammostra (doc. 9)".*

Si chiede sin d'ora di essere ammessi a prova contraria sugli eventuali capitoli di prova ex adverso dedotti".

IN FATTO

Con atto di citazione ritualmente notificato Marina Agodi, titolare di un'unità immobiliare posta all'interno del Condominio "Palladio 2" sito in Seregno, piazza Madonnina n. 2, ha impugnato la delibera assembleare emanata in data 21.5.2013 con cui il suddetto Condominio, riesaminando e sostituendo quanto precedentemente deliberato nel corso dell'assemblea straordinaria tenutasi in data 21.3.2013, stante l'illegittimità della suddetta decisione per evidente violazione del decoro architettonico del fabbricato l'aveva invitata a ripristinare all'interno dell'appartamento di sua proprietà il modello di serramento preesistente, già sostituito dall'Agodi sulla base di quanto precedentemente "consentitole", diffidandola che, in caso contrario, avrebbe adito le vie legali.

L'attrice ha dedotto la nullità e/o l'annullabilità della delibera impugnata essendo la sostituzione dei propri serramenti, diversi da quelli "a ghigliottina" preesistenti, pienamente legittima sia in quanto effettuata nella piena vigenza dell'autorizzazione concessale con la delibera assembleare emanata in data 21.3.2013 e già adottata dal Condominio gemello "Palladio 1", sia in quanto la tipologia preesistente era ormai fuori produzione oltre che comportante una maggiore dispersione energetica.

Nel costituirsi il Condominio "Palladio 2" ha evidenziato il comportamento gravemente scorretto posto in essere dall'attrice che, pur avendo ricevuto prima del 20.5.2013 l'avviso di convocazione dell'assemblea del 21.5.2013, il cui unico punto all'ordine del giorno era costituito dal "riesame" della precedente delibera così come sollecitato da tanti condomini rappresentanti ben 502 millesimi e la cui efficacia esecutiva era stata per di più momentaneamente sospesa dallo stesso amministratore, aveva



deciso di sostituire gli infissi senza attendere che sulla questione si pronunciasse nuovamente l'assemblea condominiale.

Ha eccepito, inoltre, la piena legittimità dell'operato dell'amministratore il quale, al fine di evitare l'applicazione di una delibera dannosa per il Condominio, l'aveva provvisoriamente sospesa, e, comunque, l'avvenuta violazione ad opera dell'attrice del decoro architettonico del fabbricato insistendo, pertanto, per il rigetto dell'impugnazione proposta e per la condanna dell'Agodi sia all'immediata rimozione degli infissi installati sia alla sostituzione degli stessi con altri aventi le medesime caratteristiche strutturali di quelli precedenti in quanto attualmente in commercio.

Acquisita la documentazione prodotta, rigettate le richieste di ammissione della prova orale rispettivamente articolate, ammessa ed espletata solo una CTU al fine di verificare l'avvenuta violazione ad opera dell'attrice del decoro architettonico del fabbricato condominiale e l'effettiva attuale reperibilità sul mercato degli infissi c.d. "a ghiogliottina" sostituiti da quest'ultima all'interno del proprio appartamento, all'udienza del 2.3.2015, previa precisazione delle conclusioni come in epigrafe e concessione alle parti dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi conclusionali, la causa è stata trattenuta in decisione.

IN DIRITTO

Occorre, innanzitutto, necessariamente precisare che, contrariamente a quanto eccepito in questa sede dal convenuto, all'amministratore del Condominio non è riconosciuto alcun potere/facoltà di sospendere "autonomamente" l'efficacia esecutiva di una decisione legittimamente assunta dall'assemblea condominiale, essendo egli deputato *ex lege* a darne compiuta esecuzione e ben potendo semmai tale potere essere esercitato dal Tribunale in sede di impugnazione proposta da uno o più condomini.

Al contrario, è piena facoltà dell'assemblea condominiale revocare (in via di autotutela privata al pari di quanto previsto in materia societaria) quanto deciso nell'ambito di una precedente delibera assembleare laddove, però, il contenuto e l'oggetto di questa si pongano in contrasto con la legge e/o con il regolamento di condominio.

Nel caso di specie, quindi, l'eventuale legittimità di quanto oggetto della decisione assunta dal Condominio in data 21.5.2013 ed impugnata da Marina Agodi è necessariamente subordinata all'accertamento - oggetto del presente giudizio - dell'effettiva violazione del decoro architettonico del fabbricato a seguito dell'autorizzazione concessale con la delibera precedentemente approvata in data 21.3.2013 e della conseguente installazione di infissi aventi struttura e caratteristiche diverse da quelli attualmente presenti in tutti gli altri appartamenti dello stabile condominiale.



Sul punto, come noto, il decoro architettonico va valutato, in aderenza alla giurisprudenza consolidata della Suprema Corte di Cassazione, con riferimento al fabbricato condominiale nella sua totalità; l'alterazione del decoro deve, inoltre, essere apprezzabile, dovendosi trovare una situazione di equilibrio tra i contrapposti interessi della comunità condominiale e quelli del singolo condomino che ha agito sulla sua proprietà esclusiva, nonché tradursi in un pregiudizio economico comportante un effettivo deprezzamento dell'intero fabbricato e delle singole porzioni in esso comprese (cfr. in tal senso Cass. Civ., Sez. II, 27.12.2011 n. 28919 nonché in precedenza Cass. Civ. n. 128/2010; Cass. Civ. n. 5899/04; Cass. Civ. n. 16098/2003).

Ciò in quanto la tutela del decoro architettonico di cui all'art. 1120 c.c. è stata apprestata dal legislatore in considerazione della diminuzione del valore che la sua alterazione arreca all'intero edificio e, quindi, anche alle singole unità immobiliari che lo compongono ed è per siffatta ragione che il giudice del merito, per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti lesa o turbato, deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, dovendo considerarsi lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni ad un'utilità idonea a compensare l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità (cfr. in tal senso Cass. Civ. 15.5.1987 n. 4474).

Applicando i suesposti principi al caso di specie e pur condividendosi quanto affermato dalla difesa del Condominio in ordine all'effettiva sussistenza di un "decoro architettonico" tutelabile come tale anche con riferimento a quegli edifici, quale quello in esame, privi di particolari pregi architettonici, trattandosi di concetto relativo applicabile allo stile di ciascun singolo edificio, anche "popolare", e al complesso delle sue linee architettoniche principali e secondarie preesistenti alla modifica, ritiene il Tribunale che la sostituzione degli infissi "a ghigliottina" effettuata dall'attrice non sia affatto in contrasto con quanto disposto dall'art. 1120 c.c..

Orbene, anche volendo prescindere dalle "critiche" mosse dal CTU alla "qualità edilizia" del fabbricato, ai materiali ("*banali e ripetitivi*") e alle tecnologie utilizzate, certamente ridondanti e, comunque, irrilevanti ai fini del decidere, ciò che realmente induce il Tribunale a ritenere fondata l'impugnazione proposta dall'Agodi è sia l'assenza di una svalutazione effettiva del valore del fabbricato (e, conseguentemente, delle altre unità immobiliari che lo compongono), sia l'assenza di una concreta e percepibile distonia tra i serramenti "a ghigliottina" preesistenti e quelli, certamente migliori sotto molteplici punti di vista, installati dall'attrice.

Volendo iniziare da tale ultimo profilo, l'esame della fotografia n. 4 allegata alla CTU, che rappresenta il raffronto tra la tipologia installata dall'attrice situata al piano superiore e la tipologia preesistente



situata al piano sottostante, denota chiaramente l'assenza di un impatto visivo negativo dei nuovi infissi sulle linee architettoniche preesistenti del fabbricato condominiale, essendone anzi difficilmente percepibile la diversità strutturale se non ad un occhio particolarmente attento e, comunque, a distanza certamente ravvicinata.

Ed anche esaminato sotto il secondo profilo, è davvero arduo solo ipotizzare una perdita di valore degli appartamenti degli altri condomini semplicemente a seguito di tale modifica laddove, al contrario, come sottolineato dal CTU, una sostituzione generalizzata di tutti gli altri serramenti, a quanto consta già eseguita dal Condominio gemello "Palladio 1", sebbene comportante un iniziale investimento economico gravante su ognuno dei condomini, comporterebbe un innegabile vantaggio futuro sia in termini di risparmio energetico (cfr. in tal senso quanto affermato dal CTU in ordine alla notevole dispersione energetica riconducibile al serramento c.d. a ghigliottina) sia in termini di conseguente aumento del valore di ciascun singolo appartamento.

E' in tal senso, d'altronde, che va interpretata la dura critica effettuata dal CTU secondo cui *"la sostituzione del serramento nell'appartamento della Sig.ra Agodi - risultando anche analoga all'installazione di altri serramenti nel Condominio gemello limitrofo - non ha arrecato alcuna lesione all'estetica ed al decoro del complesso condominiale e non ha alterato le caratteristiche costruttive dello stesso, anzi semmai rappresenta un tentativo - che andrebbe vivamente suggerito anche agli altri condomini - di migliorare la qualità del loro abitare ed anche il complessivo impatto estetico dell'edificio"* (cfr. in tal senso a pagina 11) tanto più se si considera che, come parimenti segnalato dall'arch. Rigamonti, l'attuale condizione dello stabile condominiale non sembrerebbe essere perfettamente in linea con i parametri legislativi di risparmio energetico attualmente in vigore e, quindi, solo un'effettiva integrale sostituzione potrebbe consentire di rispettare tali parametri con conseguente riduzione dei costi energetici di gestione ed aumento dell'appetibilità di tutte le unità immobiliari che attualmente lo compongono.

Pertanto, a parere del Tribunale, non essendo rinvenibile alcuna concreta lesione del decoro architettonico del fabbricato a seguito della sostituzione degli infissi effettuata dall'attrice in data 20.5.2013, la delibera assembleare assunta in data 21.5.2013 non avrebbe potuto revocare quella precedente del 21.3.2013 e, anzi, ponendosi in contrasto con il pieno diritto dell'Agosi di intervenire su un bene di sua proprietà esclusiva, deve ritenersi affetta da totale nullità.

Ciò comporta anche il conseguente rigetto della domanda riconvenzionale proposta dal Condominio.

Le spese di lite si liquidano come da dispositivo sulla base dei nuovi criteri di cui al D.M. n. 55/2014 che, anche se sopravvenuto al giudizio da cui deriva il compenso, va applicato ex art. 28 (*"le disposizioni del decreto si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore"*), sulla base



di un principio di diritto già chiarito dalla Suprema Corte a Sezioni Unite (cfr. in tal senso Cass. Civ., Sez. Un., sentenza 12 ottobre 2012 n. 17406) con riferimento all'applicabilità ai giudizi pendenti del D.M. n. 140/2012.

Del pari, le spese di CTU, separatamente liquidate nel corso del giudizio, nonché quelle corrisposte dall'attrice al proprio CTP così come documentate per complessivi € 1.395,68, vanno definitivamente poste a carico della parte soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale di Monza, Sezione I Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- in accoglimento della domanda attorea, accerta e dichiara la nullità della delibera assunta in data 21.5.2013 dal Condominio "Palladio 2" sito in Seregno, piazza Madonnina n. 2;
- per l'effetto, rigetta la domanda riconvenzionale articolata dal Condominio "Palladio 2" sito in Seregno, piazza Madonnina n. 2;
- in aderenza al principio di soccombenza, condanna il Condominio "Palladio 2" sito in Seregno, piazza Madonnina n. 2, in persona dell'amministratore *p.t.*, a rifondere integralmente le spese di lite sostenute dall'attrice nell'ambito del presente giudizio che si liquidano in complessivi € 6.477,00, di cui 477,00 per spese esenti e 6.000,00 per compensi, oltre 15% a titolo di spese generali, C.P.A. ed I.V.A., quest'ultima se ed in quanto dovuta, come per legge;
- pone definitivamente a carico del convenuto le spese di CTU così come liquidate nel corso del giudizio e quelle di CTP sostenute dall'attrice per complessivi € 1.395,68.

Così deciso in Monza in data 3 giugno 2015.

Il Giudice
dott. Carlo Albanese

