

N. R.G. 72374/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **72374/2015** promossa da:

COND. CENTRALE SAN FELICE (C.F. 83510140151), con il patrocinio dell'avv. RESTELLI MARIO ed elettivamente domiciliato in VIA TIZIANO, 21 20145 MILANO presso il difensore avv. RESTELLI MARIO

ATTORE

Contro

ESMERALDA SOC. RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA (C.F. 08532510966), con il patrocinio dell'avv. ZANATI FABIO ed elettivamente domiciliata in VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, 8 20122 MILANO presso il difensore avv. ZANATI FABIO

SETTE IMM.RE SRL (C.F. 06064780155), contumace

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il supercondominio "Centrale San Felice" ha convenuto in giudizio la società Esmeralda s.r.l. , conduttrice di un negozio che si affaccia sulla piazza del Centro Commerciale sito all'interno del supercondominio, e la società Sette Immobiliare s.r.l. , proprietaria



dell'immobile locato, allegando che la conduttrice , in contrasto con la decisione espressa dai consiglieri del condominio centrale ed in violazione del regolamento condominiale e dell'art. 1122 c.c., ha modificato il colore degli infissi esterni , utilizzando una copertura di color alluminio chiaro non conforme alla standard di quartiere e chiedendo la condanna delle convenute, in via solidale o alternativa, alla rimessione in pristino dello stato quo ante degli infissi del negozio .

La società Esmeralda s.r.l.s. si è costituita in giudizio resistendo alle domande del condominio. In via preliminare ha eccepito l'improcedibilità delle domande per difetto di regolare procedura di mediazione e nel merito ne ha chiesto il rigetto per insussistenza delle violazioni denunciate dal condominio.

La società Sette Immobiliare s.r.l. è rimasta contumace.

Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 18.10.2017 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

1 - Vanno disattese le eccezioni pregiudiziali proposte dalla convenuta società Smeralda s.r.l.s.

Ha eccepito la convenuta l'improcedibilità delle domande proposte dal condominio per difetto di delibera condominiale prodromica all'introduzione della mediazione, prescritta dall'art. 71 quater comma 3° disp. Att. c.c.

L'eccezione è stato sollevata sotto un duplice profilo e, segnatamente, per difetto assoluto di tale delibera, e per essersi stata svolta la mediazione limitatamente alla violazione del regolamento condominiale e non del disposto di cui all'art. 1122 c.c..

Al punto 4 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 24.3.2015 è stata posto il seguente argomento: " Riconferma Amministratore , determinazione emolumento ed autorizzazione al ricorso media conciliativo " . Il punto è stato illustrato dall'amministratore, che ha evidenziato la necessità di attivare la mediazione ai fini della procedibilità della domanda giudiziale e dell'autorizzazione assembleare all'amministratore di parteciparvi e l'opportunità di inserire l'argomento all'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria, come era



stato fatto, allo scopo di evitare di convocare un'assemblea straordinaria a tale scopo. La questione non è stata fatta oggetto di delibera assembleare, avendo l'assemblea deliberato unicamente sulla nomina dell'amministratore, ma nessuno si è manifestato contrario all'introduzione da parte del condominio del procedimento di mediazione ed alla partecipazione ad essa dell'amministratore di condominio.

La mediazione è stata esperita dal condominio con la partecipazione della sola società proprietaria Sette Immobiliare s.r.l. ed ha avuto esito negativo.

Dunque risulta soddisfatta la condizione di procedibilità della domanda giudiziale, a norma dell'art. 5 D.lgs 28/2010 e successive modifiche.

La circostanza che l'amministratore non fosse stato investito di autorizzazione assembleare non rende nullo il procedimento di mediazione. Infatti il vizio è sanabile, prevedendo il disposto di cui all'art. 71 quater comma 4° disp. Att. c.c. la facoltà del mediatore di disporre, su richiesta dell'amministratore, proroga della prima comparizione allo scopo di consentire a quest'ultimo di munirsi di delibera assembleare. Nel caso di specie la richiesta non è stata formulata e sarebbe stata completamente inutile, risultando preclusa la possibilità per le parti di addivenire ad un accordo amichevole per la composizione della controversia con l'ausilio del mediatore, non essendosi presentata alla mediazione la società convenuta Esmeralda. Dunque, quand'anche l'amministratore fosse stata munito di delibera autorizzativa da parte dell'assemblea, l'esito della mediazione non sarebbe cambiato, essendo impossibile la soluzione della controversia in sede di mediazione in assenza della parte interessata. Pertanto, avuto riguardo alla ratio della mediazione obbligatoria, che è quella appunto di favorire la composizione amichevole della controversia, evitando il ricorso al giudizio, ed a quella del disposto di cui all'art 71 quater comma 3° disp. Att. c.c., che è quella di definire l'ambito entro il quale l'amministratore ha il potere di mediare la controversia, risulta soddisfatta la condizione di procedibilità della domanda giudiziali.

La convenuta ha contestato inoltre che, quand'anche si dovesse ritenere la mediazione regolarmente esperita, vi sarebbe comunque una difformità tra la domanda giudiziale e quello oggetto delle mediazione consistente nell'allegazione in sede di mediazione della violazione del solo regolamento condominiale, mentre con l'atto di citazione è stata contestata anche la violazione del disposto di cui all'art. 1122 c.c.. L'eccezione è infondata,



avendo avuto la mediazione ad oggetto gli stessi fatti dedotti in giudizio - colorazione degli infissi esterni del negozio prospiciente la piazza del centro commerciale , in locazione alla società Esmeralda s.r.l.s., con un colore difforme da quello degli altri esercizi commerciali - e la violazione del medesimo diritto - violazione dell'estetica e del decoro architettonico dell'edificio - bene tutelato tanto dal generale disposto di cui all'art. 1122 c.c. , quanto dalla norma speciale del regolamento condominiale.

2 - Ha eccepito la convenuta l'inammissibilità della domanda proposta dal condominio con la memoria ex art. 183 VI comma n.1 c.p.c. laddove è stata chiesta " la rimessione in pristino dello stato quo ante con riferimento a tutte le coperture di colore argento messe in opera (siano esse a mezzi di adesivi ovvero pannelli, in senso orizzontale od in senso verticale, considerate insegne oppure coperture di infissi ") ,avendo la domanda introduttiva ad oggetto unicamente gli infissi e non l'insegna.

L'eccezione è infondata alla luce del principio di diritto affermato dalle S.U. della Corte di Cassazione per il quale l'unico limite alla modifica della domanda - inteso come criterio di discriminare tra la *emendatio*, consentita , e la *mutatio* , vietata - è che l'originario elemento soggettivo della domanda resti immutato e che la vicenda sostanziale sia uguale o quanto meno collegata a quella dedotta in giudizio con l'atto introduttivo (Cass. S.U. 12310/2015). Nel caso di specie risulta evidente che il condominio con l'atto introduttivo ha utilizzato la parola "infissi " riferendosi a tutte le coperture in alluminio applicate all'esterno delle vetrine e sia in senso orizzontale che verticale, dunque anche alla parte di esse che sorreggono l'insegna. Più precisamente la contestazione del condominio non attiene al diritto della società convenuta di apporre un'insegna all'esterno del negozio, bensì all'impatto della fascia che sorregge l'insegna - pannello diverso dall'insegna e posto a copertura degli infissi superiori del negozio (cfr p. 3 della memoria di replica) - contrastante con lo standard della piazza.

3 - Nel merito si osserva quanto segue.

E' incontestato e risulta dalla documentazione fotografica versata in atti da entrambe le parti che la società convenuta ha modificato il colore degli infissi esterni del negozio, che presentavano una colorazione scura, con infissi di colore alluminio chiaro. Tale modifica è stata operata nonostante i Consiglieri del Condominio Centrale - cui la convenuta si era



rivolta , dopo avere ottenuto l' autorizzazione dall' amministratore del condominio di appartenenza e dalla proprietaria dell' immobile alla sostituzione degli infissi , allo scopo di ottenere informazioni circa le caratteristiche estetiche esterne alle quali si dovessero attenere i locali commerciali privati - avessero espresso parere contrario.

Il disposto di cui all' art. 25 del regolamento condominiale prevede il divieto dei condomini di collocare “ in modo visibile oggetti che contrastino con l' estetica del complesso “ (art. 25 lett. f). Inoltre , con riferimento “ alle torri ed agli edifici costituendi il cosiddetto centro commerciale “ , dunque anche per quanto riguarda il locale oggetto di causa, è prevista l' esenzione dal divieto di cui alla lettera b) con il quale il regolamento proibisce la collocazione di “ targhe o insegne , se non negli spazi a tal fine predisposti “ (cfr ultimo comma dell' art. 25 del regolamento). Si tratta di regolamento contrattuale, richiamato nell' atto di compravendita dell' immobile di proprietà della società Sette Immobiliare s.r.l. (cfr doc. 16 di parte attrice).

Dunque, con riferimento al negozio condotto in locazione della società convenuta Smeralda s.r.l.s, è indubbio il suo diritto alla collocazione all' esterno del locale delle insegna , delle dimensioni e colorazione liberamente scelta e nella posizione ritenuta più opportuna, e come del resto hanno fatto tutti gli esercizi commerciali che affacciano sul centro commerciale (cfr documentazione fotografica in atti).

Viceversa, relativamente al colore dei serramenti esterni, tanto di quelli orizzontali che verticali, la convenuta incontra il limite previsto dall' art. 25 lett. f del regolamento condominiale, accettato da tutti i proprietari con richiamo di esso nei contratti di compravendita (cfr atto di compravendita sub. doc. 16 di parte attrice), e quello più generale dall' art. 1122 c.c., che pone, con riferimento all' esecuzione di opere sulle proprietà private, il limite del pregiudizio “ al decoro architettonico dell' edificio “ .

La documentazione fotografica versata in atti dimostrata la violazione dei limiti imposti dalle richiamate disposizione normative, posto che i serramenti tanto verticali quanto orizzontali del negozio presentano una colorazione alluminio chiaro che contrasta con quella scura degli infissi degli altri esercizi commerciali che affacciano sulla stessa area (cfr fotografie sub 27 e 28 del condominio) .



Tale diversa colorazione, che ha appunto lo scopo di rendere evidente la presenza dell'esercizio commerciale della società convenuta , così da attrarre la clientela, viola il divieto di cui all'art. 25 del regolamento, che ha appunto lo scopo di assicurare una uniformità a tutto il complesso di esercizi commerciali che si affacciano sulla piazza. Tale conclusione non è smentita dalla documentazione fotografica prodotta dalla convenuta . Infatti i negozi riprodotti nella fotografia sub. doc. 6 di parte convenuta , per quanto presentino colorazioni differenti , hanno serramenti di colore scuro, che si confondono con quelli degli altri esercizi (cfr anche fotografie sub. 19,20 e 21) , diversamente dal negozio condotto dalla società Smeralda , che spicca per la lucentezza e la colorazione chiara degli infissi esterni, così da differenziarsi nettamente rispetto al colore scuro degli infissi degli esercizi commerciale dell'intero complesso (cfr fotografie sub. doc. 8 e 9 di parte convenuta). La documentazione fotografica prodotta dalla convenuta, sebbene dimostri la presenza di due esercizi commerciali che presentano una colorazione di infissi diversa rispetto allo standard del quartiere (16 e 17), non vale provare che vi sia una generale eterogeneità nel colore degli infissi , risultando, al contrario, da tutta la documentazione fotografica versata in atti la colorazione scura degli infissi dell'intero complesso.

La presenza, autorizzata dal condominio (cfr doc. 7 di parte convenuta), di tavolini in alluminio all'esterno dell'esercizio commerciale adiacente il locale commerciale della convenuta, non dimostra affatto che l'alluminio sia un colore in linea con lo standard del quartiere, trattandosi di arredi mobili , da ricoverarsi all'interno della gelateria al momento della chiusura , diversamente dagli infissi. Vigge inoltre per tali arredi un regime diverso, oggetto di specifica scrittura intercorsa tra il condominio e l'esercizio commerciale , non tacitamente rinnovabile e con scadenza concordata al 31.12.2016 (cfr scrittura sub. doc. 26 di parte attrice).

Sostiene la convenuta di avere diritto, in ragione della specifica esenzione di cui all'ultimo comma dell'art. 25 del regolamento, di collocare l'insegna nella parte alta della vetrina e conseguentemente di applicare sugli infissi orizzontali e verticali la decalcomania colore alluminio, che costituisce parte integrante dell'insegna.

L'assunto è infondato.



La società convenuta ha certamente il diritto di collocare l'insegna "Life Style" delle dimensioni, caratteristiche e colorazione di quella riprodotta nella documentazione fotografica in atti, come hanno fatto tutti gli altri esercizi commerciali che affacciano sull'area e che presentano insegne di colore, forma e dimensioni diverse l'una dall'altra.

Tuttavia la presenza dell'anzidetta insegna di colore alluminio chiaro, non giustifica la stessa colorazione degli infissi orizzontali e verticali, non costituendo essi parte dell'insegna e dovendo, come tali, sottostare allo standard estetico del quartiere.

Per tutto quanto sopra esposto deve accogliersi la domanda di rimessione in pristino proposta dal condominio limitatamente agli infissi sia orizzontali che verticali del negozio condotto in locazione della convenuta.

Deve invece respingersi la domanda diretta alla rimozione dell'insegna, risultando dimostrato dalla documentazione fotografica in atti la presenza di insegne di forma, colore e dimensioni molto diverse tra i vari esercizi commerciali, così da escludersi l'esistenza di uno standard uniforme relativamente ai manufatti in esame.

La società Sette Immobiliare s.r.l., proprietaria dell'immobile condotto in locazione dalla convenuta, è tenuta, in quanto condomina, al rispetto del regolamento condominiale ed è responsabile nei confronti del condominio del mancato rispetto del regolamento da parte della conduttrice, che ha autorizzato alla sostituzione degli infissi.

Pertanto entrambe le convenute vanno condannate in solido alla rimessione in pristino stato dei luoghi.

Le spese del giudizio vanno poste a carico delle convenute in applicazione del criterio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

accertata la violazione del divieto di cui all'art. 25 lett. f del regolamento condominiale e dell'art. 1122 c.c., condanna le società Esmeralda s.r.l.s., in qualità di conduttrice, e la società Sette Immobiliare s.r.l., in qualità di locatrice, in via tra loro solidale, alla rimessione in



pristino stato degli infissi esterni sia verticali che orizzontali del negozio condotto in locazione, riportando le coperture al colore nero;
respinge ogni altra domanda;
condanna le convenute al pagamento delle spese processuali, che liquida in euro 125,00 per spese ed euro 4.800,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, 23 gennaio 2018

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

