

N. R.G. 2473/2021



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione terza civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Maria Grazia Federici	Presidente
dr. Maura Caterina Barberis	Consigliere
dr. Daniela Eugenia Maria Nardozza	Consigliere est. Giudice Ausiliario

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa d'appello promossa avverso la sentenza di primo grado del Tribunale di Milano n. 3693/2021, pubblicata il 3.05.2021, posta in decisione nella camera di consiglio del 15.05.2023

DA

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████  
██████████ presso il cui studio in VIA ██████████ elettivamente domiciliata  
APPELLANTE

CONTRO

██████████  
██████████ con il patrocinio dell'avv ██████████  
presso il cui studio in ██████████ è elettivamente domiciliato  
APPELLATO

Oggetto: appello avverso sentenza del Tribunale di Milano n. 3693/2021 in materia di "Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare, spese condominiali."

sulle seguenti conclusioni:

Per ██████████

"Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Milano, ogni contraria domanda, eccezione e deduzione respinta, in totale riforma della sentenza del Tribunale di Milano N. 3693/2021, nella causa ██████████ pubblicata in data 03/05/2021, non notificata, così giudicare: NEL MERITO - dichiarare la nullità e/o l'annullamento della delibera dell'assemblea del condominio di Viale ██████████

██████████ del 23/04/2018 per i motivi indicati in narrativa; - condannare il Condominio ██████████

██████████ in persona del suo amministratore p.t., alla rifusione di spese e compensi del giudizio di primo e di secondo grado, oltre spese generali ed oneri accessori come per legge. IN VIA ISTRUTTORIA Richiesta di ammissione di capitoli di prova per testi: Si chiede l'ammissione a testi dei tecnici ed esperti in materia edilizia e di decoro architettonico che hanno redatto i pareri e le relazioni tecniche prodotte dall'attrice. 1) vero che dopo l'esecuzione delle opere di ripristino e verniciatura della facciata eseguita dalla ██████████ si constatava che il colore risultava



totalmente difforme da quello originario nella parte superiore dell'edificio, mentre la parte inferiore (primo piano F.T.) risultava lasciata parzialmente nello stato originale, come si evince dalle fotografie prodotte da parte attrice come doc. 8; 2) vero che la modifica del colore dell'edificio di [REDACTED] e le modalità di esecuzione delle opere di ripristino della facciata hanno dato luogo alla lesione del decoro architettonico; 3) vero che il complesso di [REDACTED] rientra nei N.A.F. (nuclei di antica formazione), come si evince dai docc. 1 e 2 prodotti da parte attrice; testi sui cap. 1, 2 e 3 - arch. [REDACTED]

[REDACTED] 4) vero che dopo ispezione dei luoghi ha redatto per conto del dott. Nava il parere / relazione tecnica prodotta da parte attrice come doc. 14; - teste: Ing. [REDACTED]

[REDACTED] 5) vero che dopo apposita ispezione dei luoghi ed attento esame delle opere e del relativo capitolato ha redatto il parere / relazione tecnica del 23/07/2018 prodotto da parte attrice come doc. 15; - teste: arch. [REDACTED]

[REDACTED] 6) vero che dopo apposita ispezione dei luoghi ha redatto il parere / relazione tecnica del marzo 2019 prodotto da parte attrice come docc. 16a, 16b, 16c e 16d; testi: - [REDACTED]

[REDACTED] 7) vero che conferma come proprio il parere di cui alla comunicazione del Dott. [REDACTED] 10/03/2018 prodotto da parte attrice come doc. 17;- teste: arch. [REDACTED] Richiesta di ammissione CTU Inoltre, si chiede che il G.U. voglia disporre CTU volta ad accertare se il colore dell'edificio sia stato modificato rispetto a quello originario, se tale modifica fosse prevista nel capitolato delle opere in questione, se le opere di ripristino della facciata siano state eseguite a regola d'arte e se sussista lesione del decoro architettonico dell'edificio".

---

Per [REDACTED]

"Piaccia alla Ecc.ma Corte di Appello di Milano, contrariis reiectis, previa ogni più opportuna declaratoria di legge, così giudicare: -Respingere l'appello proposto dalla Sig.ra [REDACTED] contro la Sentenza n. n. 3693/21 del Giudice Unico del Tribunale di Milano, perché infondato sia in fatto che in diritto per tutte le contestazioni e le ragioni in atti, con conferma dell'impugnata sentenza in ogni sua parte, anche se con altra motivazione; -Con vittoria di spese e competenze legali del presente giudizio di appello, oltre oneri fiscali di legge. In via istruttoria: nel riportarci al contenuto tutto delle memorie n.2-3 ex art 183 VI comma c.p.c. depositate dalle scrivente difesa nel giudizio di primo grado e da intendersi qui integralmente richiamate e trascritte, ci si oppone, recisamente, all'ammissione delle richieste istruttorie formulate dall'appellante, perché vertenti su circostanze documentali, comunque non demandabili ai testi e in ogni caso superflue e inconferenti ai fini del decidere e ciò in particolare alla richiesta CTU, del tutto generica e inconferente circa il merito della delibera impugnata".

#### MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO ED IN DIRITTO

-Nella descrizione dei fatti: con atto notificato in data 04/07/2018, la prof.ssa [REDACTED] citava davanti al Tribunale di Milano il [REDACTED] per sentir dichiarare la nullità e/o l'annullamento della delibera dell'assemblea condominiale del 23/04/2018, per violazione del decoro architettonico dell'edificio condominiale, realizzato all'inizio del '900 e classificato come "nucleo di antica formazione. La sig.ra [REDACTED] sosteneva che nel mese di ottobre del 2016, il Condominio aveva dato incarico all'architetto [REDACTED] di redigere una relazione per descrivere le opere necessarie al "ripristino delle facciate storiche" del complesso immobiliare; in data 17/11/2016, nel corso di un incontro con i condomini,



l'architetto illustrava le caratteristiche dell'intervento di ripristino delle facciate; successivamente, in data 03.05.2017 veniva convocata l'assemblea condominiale, nel corso della quale i condomini a maggioranza approvavano le opere proposte [redacted] affidandole all'Impresa [redacted] [redacted] 7: delibera 03/05/2017); successivamente, l'impresa appaltatrice dava corso ai lavori, iniziando dalla facciata dell'edificio di [redacted] ma una volta rimosso il ponteggio posizionato in [redacted] si accorgeva che la parte superiore della facciata risultava di un colore diverso rispetto a quello della parte inferiore, che, invece, era stata lasciata nello stato originale, tanto che anche altri condomini avevano chiesto chiarimenti all'allora amministratore [redacted] i quali confermavano che la tinteggiatura era stata effettuata sulla base della scelta di tonalità più simile a quella esistente, mediante una raccolta di firme dei condomini presso la portineria dell'edificio; a questo punto, i condomini chiedevano la convocazione di una assemblea straordinaria, fissata per la data del 12.03.2018, prevedendo all'ordine del giorno: "1) *delibere in ordine ai lavori della facciata con valutazione degli interventi da eseguire ai fini di mantenere le sue caratteristiche – delibere conseguenti*"; alla assemblea del 12/03/2018, n. 17 condomini (per millesimi 515,98) si dichiaravano contrari alla colorazione realizzata in viale [redacted] [redacted] autorizzando, la prosecuzione solo del "lavaggio" e della ricostruzione delle altre due facciate; successivamente veniva, quindi, convocata l'assemblea straordinaria del 23/04/2018 per discutere e deliberare sui seguenti punti: 2) *Relazione da parte dei delegati sull'esito della trattativa [redacted] Deliberazioni inerenti e conseguenti*; 3) *... esame complessivo delle problematiche insorte in corso di esecuzione dei lavori di restauro delle facciate. Provvedimenti inerenti e conseguenti.*" In sede di verbale assembleare del 23.04.2018, veniva sottoposta alla votazione la seguente proposta: "Finire le due facciate [redacted] con modalità differenti [redacted] come indicato dalla commissione per la quale tutti i presenti si dichiarano edotti e con colorazioni indicate dai tecnici stanziando la somma di € 150.000 (iva compresa) per il rifacimento di [redacted] [redacted] [redacted] In caso di rifiuto di questa proposta l'amministratore proseguirà i lavori come deliberato secondo capitolato e realizzato in viale [redacted] [redacted] alla detta proposta, risultavano favorevoli n. 11 condomini (per millesimi 324,16), contrari n. 23 condomini (per millesimi 490,81) astenuti n. 7 condomini (per millesimi 149,32) (doc. 10: verbale 23/04/2018) quindi la detta proposta non veniva approvata, con la conseguenza che la facciata di via [redacted] sarebbe rimasta del colore oggetto di contestazione da parte [redacted] tuttavia non presente alla assemblea. La Sig.ra [redacted] in quanto contraria alle opere realizzate in viale [redacted] n. 9, in relazione alla difformità di colore della facciata di [redacted] rispetto al colore originario, dopo aver inutilmente esperito il procedimento di mediazione nei confronti [redacted] con esito negativo per la mancata partecipazione di quest'ultimo al prefissato incontro, promuoveva il presente giudizio, per ottenere la dichiarazione di nullità e/o annullamento della delibera del 23/04/2018. -Si costituiva in giudizio il Condominio, contestando le domande della sig.ra [redacted] e chiedendone il rigetto. Il primo Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, invitava le parti a precisare le rispettive conclusioni e fissava la discussione ex art. 281 *sexies* c.p.c. per l'udienza del giorno 03/05/2021, autorizzando il deposito di note conclusive. All'esito della discussione, il Giudice rigettava la domanda della [redacted] ritenendo valida la delibera impugnata per non aver violato il decoro architettonico dell'edificio condominiale in quanto non era stato previsto alcun intervento modificativo della facciata oggetto di lite, rispetto a quanto già deciso con la delibera del 3/5/2017, mentre, al contrario, solo con la precedente delibera del 3/05/2017 (non impugnata) erano stati approvati i lavori di rifacimento delle facciate condominiali, accettando il contratto di appalto, con allegato il preventivo che al punto 24 aveva previsto la tinteggiatura con vernice di colore simile all'esistente, come indicato nella relazione tecnica dell'arch. [redacted] Inoltre, il Giudice del Tribunale osservava che -in relazione alla tonalità di colore per la pitturazione delle facciate tramite la raccolta di firme dei condomini in portineria- la stessa [redacted] si era affidata alla scelta dei condomini, ratificandone quindi l'operato (doc. 15).



-Da ultimo, il primo Giudice riteneva, comunque, l'insussistenza della lamentata "alterazione del decoro architettonico" dell'edificio, dato che a seguito [redacted] promosso da alcuni condomini e anche dalla [redacted] ma non proseguito con giudizio di merito il CTU aveva concluso che "le lavorazioni eseguite e i materiali utilizzati, sono stati autorizzati dal condominio a seguito di campionatura ... che dette lavorazioni sono state eseguite ... a regola e tecnica d'arte - e, qui, per quanto interessa- gli interventi eseguiti ... non hanno leso o diminuito il valore architettonico dell'edificio".

-Pertanto, il Giudice del Tribunale così statuiva "Rigetta la domanda attorea 2. Condanna l'attrice al pagamento a favore del Condominio delle spese di lite che si liquidano in € 3.800 per compensi ed € 50.00 per spese oltre IVA e CPA e 15% spese generali ..."

-Contro questa sentenza, con atto di citazione notificato il 3.09.2021, è stato proposto appello da [redacted] che ha chiesto, in sua riforma, l'accoglimento delle conclusioni come in epigrafe indicate.

-E' stato chiesto il rigetto dell'appello dall'appellato [redacted] che ha replicato ai motivi di impugnazione e ha concluso come in epigrafe riportato.

-All'udienza del 14/02/2023 i procuratori delle parti hanno precisato le rispettive conclusioni; su di esse, e sulle memorie successivamente depositate, la causa è stata assunta in decisione.

--

**Con il primo motivo**, l'appellante [redacted] sostiene che -pur in mancanza di una delibera assembleare autorizzativa- sarebbe stata realizzata la pitturazione delle facciate condominiali in due diversi colori, modificando lo stato monocromatico originario dell'edificio, dato che le opere eseguite sulle facciate dell'edificio condominiale sono difformi da quelle effettivamente approvate nel corso dell'assemblea condominiale del 03/05/2017. L'appellante, pertanto, lamenta che all'assemblea del 23/04/2018 sarebbe stata approvata la sostanziale ratifica delle opere realizzate sulle facciate dell'edificio in difformità da quelle originariamente approvate dall'assemblea condominiale del 03/05/2017; di conseguenza il primo Giudice avrebbe dovuto dichiarare la nullità e/o annullabilità della delibera condominiale del 23/04/2018 oggetto di impugnazione per: a) Mancanza di delibera autorizzativa della modifica del colore dell'edificio, per b) Approvazione / ratifica di opere di alterazione del decoro architettonico dell'edificio.

-Secondo l'appellante, invece, il Giudice si sarebbe limitato ad esaminare [redacted] ma non anche le numerose relazioni e pareri tecnici prodotti in giudizio, che avevano confermato la violazione del decoro dell'edificio [redacted] omettendo, dunque, di considerare la violazione delle norme regolamentari del piano di governo del territorio vigente nel Comune di Milano per i nuclei di antica formazione (NAF) e la violazione del regolamento contrattuale che, all'art. 5 lett. g) e m), vieta "ogni innovazione o modifica delle cose comuni" e "dell'estetica del fabbricato" (doc. 3).

**-Con il secondo motivo**, l'appellante lamenta che il Giudice avrebbe erroneamente ritenuto che la prof.ssa [redacted] non si fosse opposta a quanto realizzato, sostenendo che "... l'attrice si è affidata alla scelta dei condomini ("a me va bene la scelta dei condomini" - doc. 15 convenuto)" e che ... "l'attrice sarebbe potuta intervenire esprimendo le sue idee in merito; così non è stato". L'appellante sostiene che il primo Giudice avrebbe fatto riferimento alla sola mail del 21/11/2017, prodotta dal Condominio (doc. 15) ma non ha tenuto conto delle ulteriori comunicazioni della [redacted] che dimostrano l'esistenza di richiesta di spiegazioni, una volta avuta la consapevolezza della gravità della situazione relativa alla realizzazione delle modifiche operate sulla facciata dell'edificio.

**-Con il terzo motivo**, l'appellante insiste nella nullità/annullabilità della delibera del 23.04.2018 rilevando che quanto riportato nel verbale dell'assemblea del 23/04/2018 costituirebbe una vera e propria delibera (anche se invalida) con la quale è stato fornito un supporto giuridico alla modifica dell'estetica e del colore dell'edificio condominiale, modifica che non era stata autorizzata in



precedenza in base al capitolato approvato il 03/05/2017, e che, in ogni caso sarebbe stata illegittima per la mancanza di autorizzazione da parte dell'assemblea, per la violazione delle norme relative ai [REDACTED] per la violazione delle norme del regolamento contrattuale del Condominio e per la lesione del decoro architettonico dell'edificio in base all'art. 1120 comma 4, c.c.

**-Con il quarto motivo**, da ultimo, l'appellante lamenta l'erroneità della sentenza anche con riguardo alla sua condanna alle spese di lite che sarebbe, a suo parere, in contrasto con i principi di giustizia e di equità, visto che il Condominio aveva deliberato di non presenziare all'incontro informativo del procedimento di mediazione promosso dall'attuale appellante, ponendosi così in contrasto con la *ratio* del D. Lgs. 28/2010. Pertanto, il Giudice avrebbe dovuto, a fronte di ciò, almeno compensate tra le parti le spese del giudizio.

---

**-Il primo, il secondo ed il terzo motivo** di appello, da trattare congiuntamente per ragioni di stretta connessione, non meritano accoglimento.

-Si premette che ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale fisionomia sia stata già gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cass. n. 14598/2021) pertanto, 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 (Cass. 18928/2020). L'indagine volta a stabilire in concreto se un'innovazione determini o meno l'alterazione del decoro architettonico spetta al giudice di merito, il cui apprezzamento si sottrae al sindacato di legittimità (Cass. 2741/2012).

-Ciò premesso, nel caso in esame, nell'ambito dei lavori di tinteggiatura delle facciate dell'edificio condominiale, con delibera condominiale del 5.07.2017 i condomini avevano deliberato a maggioranza la tinteggiatura delle facciate esterne dell'intero edificio, nel colore simile a quello allora esistente (di colore bianco); in esecuzione dei lavori veniva praticata la pittura liscia rispetto a quella originaria graffiata, la scelta della tonalità simile a quella esistente era stata fatta su campioni di colore esposti presso la portineria del Condominio, ove a maggioranza i condomini avevano scelto il colore 9274 con fondo [REDACTED] scelta a cui aveva aderito la stessa [REDACTED] odierna appellante, con propria comunicazione scritta inviata all'amministratore di condominio in data 21.11.2017 (doc. 15) espressamente dichiarando *"a me va bene la scelta dei condomini"*. Pertanto, sia la velatura della facciata (per togliere l'effetto graffiato) e sia la tonalità di bianco (chiaro) sono stati scelti dalla maggioranza dei condomini con il bene *placet* della stessa [REDACTED] che ne ha, dunque, ratificato l'operato con propria formale comunicazione di assenso.

*-Quindi, correttamente il primo Giudice ha ritenuto che con la delibera del 23.04.2018, oggetto di impugnativa, i condomini non avevano ratificato alcuna modifica o alterazione del decoro architettonico, non avendo previsto alcun lavoro sulla facciata rispetto a quanto già deciso con la delibera del 3.05.2017.*

-Inoltre, si osserva che, nelle premesse della relazione tecnica di parte, è lo stesso perito di parte appellante a dichiarare che *"è pur vero che smog e polveri nel tempo possono aver contribuito a scurire il tono del colore originario"* [REDACTED] come risulta, peraltro, dalle fotografie dei luoghi allegate alla stessa relazione ove la differenza di tonalità è minima (tra bianco sporco e bianco chiaro).

-Dunque, la tinteggiatura della facciata in una tonalità più chiara (in quanto priva di tracce di sporco dovute alle polveri ed allo smog) rispetto a quella preesistente non ha alterato l'entità sostanziale della facciata condominiale, e neppure ha compromesso il decoro architettonico dell'edificio, attesa la sostanziale identica colorazione del bianco (nella tonalità bianco-chiaro rispetto al bianco-sporco).

-Infine, anche la scelta del fondo con velatura sulla facciata e quindi della pittura liscia rispetto al graffiato- volta a facilitare il fluire dell'acqua piovana rispetto appunto al graffiato - è da considerare



un intervento di pregio, poiché ha reso più duraturo il godimento del bene comune, preservandone la colorazione nel tempo, esposta alle intemperie e agli agenti atmosferici, quali polveri e smog.

-Di conseguenza: nel caso in esame, il cambio di tonalità del colore della facciata (da bianco sporco a bianco chiaro) non rappresenta una innovazione vietata dal regolamento condominiale o un intervento vietato dalla Pubblica Autorità, non essendo minimamente considerabile quale alterazione del decoro architettonico dell'edificio, tenuto conto che il processo di usura del tempo, riporterà le parti tinteggiate in chiaro ad assumere la stessa tonalità di bianco/sporco come voluto dalla [REDACTED] e ciò in applicazione del principio di diritto secondo cui per aversi alterazione del decoro architettonico, l'intervento deve risultare peggiorativo nonché economicamente valutabile: *"per stabilire se in concreto vi sia stata lesione di tale decoro, oltre ad accertare se esso risulti lesa o turbato, si deve anche valutare se tale lesione o turbativa determini o meno un deprezzamento dell'intero fabbricato, essendo lecito il mutamento estetico che non cagioni un pregiudizio economicamente valutabile o che, pur arrecandolo, si accompagni a una utilità la quale compensi l'alterazione architettonica che non sia di grave e appariscente entità"* (Cass. 18334/2012; Cass. 4474/1987).

-Il terzo motivo non merita accoglimento.

-Si osserva che il D. Lgs. N. 28/2010, art. 8, commi 4 bis, e 13, nel disciplinare le conseguenze della mancata partecipazione o del rifiuto della proposta di mediazione, non prevede sanzioni di tipo risarcitorio a carico della parte che non vi abbia partecipato. A tale proposito, sono previsti due tipi di conseguenze, rilevanti sul piano processuale: a) dalla mancata partecipazione in assenza di giustificato motivo, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio, in base all'art. 116, comma 2, c.p.c.; b) il giudice condanna la parte costituita la quale, nei casi di cui all'art. 5 D. Lgs. 28/2010, in assenza di giustificato motivo non abbia partecipato al procedimento di mediazione a versare, all'entrata del bilancio dello Stato, una somma di ammontare pari al contributo unificato dovuto per il giudizio.

-Pertanto, la richiesta della appellante di compensare le spese tra le parti a fronte della mancata partecipazione del Condominio al prefissato incontro di mediazione obbligatoria, non ha alcun fondamento giuridico e deve essere di conseguenza respinta.

---

-Al rigetto dell'appello consegue la conferma della sentenza impugnata e la condanna dell'appellante, secondo il principio di soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., al pagamento delle spese del presente grado di giudizio a favore dell'appellato, liquidate con riferimento al D.M. 147/2022 per procedimenti di valore indeterminato (come dichiarato dall'appellante) applicati i valori medi (attesa la media difficoltà delle questioni trattate, per le fasi effettivamente svolte, esclusa quindi quella istruttoria di fatto non svoltasi) nella misura complessiva di € 6.946,00, di cui € 2.058,00 per la fase studio, € 1.418,00 per la fase introduttiva ed € 3.470,00 per la fase decisionale, oltre spese generali forfettarie del 15% ed oltre IVA e CPA secondo legge.

-All'integrale rigetto dell'appello consegue, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 13 DPR n.115/2002 (comma inserito dall'art. 1 comma 17 L. n.228/2012) l'obbligo per l'appellante di pagare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

#### P.Q.M.

-La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 3693/2021, pubblicata il 3.05.2021, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

-a) rigetta l'appello;

-b) condanna l'appellante al pagamento in favore dell'appellato [REDACTED]

[REDACTED] delle spese del presente grado di giudizio che si liquidano in complessivi € 6.946,00, di cui € 2.058,00 per la fase studio, € 1.418,00 per la fase introduttiva ed € 3.470,00 per la fase decisionale, oltre spese generali forfettarie del 15% ed oltre IVA e CPA secondo legge;



-c) dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo corrispondente al doppio contributo unificato ex DPR n. 115/2002, art. 13 comma 1 quater, comma inserito dall'art. 1 co. 17 L. n. 228/2012.

Così deciso nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte il 15.05.2023

Il Consigliere est

Daniela Eugenia Maria Nardozza

Il Presidente

Maria Grazia Federici

