



SENT. N° 9839/08
REP. N° 7026/08

RG n. 4050/2007

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

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Boconcello ha pronunciato la seguente **SENTENZA**

nella causa RG 4050/2007 promossa con atto di citazione notificato in data 17.1.2007

DA

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi dall'Avv. Roberto Mangione, presso lo studio della quale in Milano, Corso Italia 6 eleggono domicilio, giusta procura a margine dell'atto di citazione

- attori-

CONTRO

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Manici e Domenico Paladino con domicilio eletto presso lo studio di questi in Milano, P.le principessa Clotilde 4, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuta-

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 18.4.2008



Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 17.1.2007 gli attori di cui in epigrafe, proprietaria di immobili siti tutti nello stabile di [redacted] Cesano Boscone (MI), convenivano in giudizio la [redacted] [redacted] per sentirla condannare al rimborso delle somme dagli attori versate a favore del condominio [redacted] per far fronte alle spese relative all'allacciamento delle linee telefoniche ed al collaudo degli ascensori, nonché all'accertamento della nullità, annullabilità e inefficacia delle clausole relative all'esonero del pagamento delle spese condominiali inerenti gli appartamenti invenduti di proprietà della convenuta, inserite nei contratti di compravendita di ogni attore con la condanna della convenuta al pagamento delle spese anticipate per suo conto dagli attori pro quota millesimale per appartamento.

La [redacted] si costituiva in giudizio depositando la propria comparsa di costituzione e risposta con la quale, preliminarmente eccepiva la carenza di legittimazione attiva degli attori e nel merito chiedeva il rigetto di tutte le domande attoree in quanto infondate in fatto e diritto.

Concessi i termini ex art. 183 VI comma cpc il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava la causa all'udienza del 18.4.2008 per la precisazione delle conclusioni.

Alla fissata udienza, le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione, concedendo termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle relative repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In merito all'eccezione di carenza di legittimazione attiva.

Il presente giudizio è stato instaurato dagli attori quali acquirenti da [redacted] di immobili siti nel Condominio [redacted]

Essi lamentano il mancato adempimento da parte della convenuta di clausole contrattuali concordate tra le parti in sede di compravendita degli immobili, nonché la nullità della clausola limitativa alla contribuzione di oneri condominiali.



Assumono infatti dapprima che la convenuta si è resa inadempiente per non aver provveduto a sua cura e spese all'allacciamento delle linee telefoniche ed al collaudo degli ascensori come concordato nel rogito notarile.

Poi deducono la nullità e l'inefficacia della clausola contrattuale in relazione alla limitazione al contributo della convenuta al corrispettivo degli oneri condominiali.

Come noto la legittimazione generale all'azione è riservata ai soggetti che abbiano interesse alla pronuncia, non esimendo però il soggetto che propone la relativa azione, dal dimostrare la sussistenza di un proprio concreto interesse ad agire, per cui l'azione stessa non è proponibile in mancanza della dimostrazione, da parte dell'attore, della necessità di ricorrere al giudice per evitare una lesione attuale di un proprio diritto ed il conseguente danno alla propria sfera giuridica.

Ne consegue che per le sopra dedotte argomentazioni gli attori risultano legittimati ad agire nei confronti della convenuta stante il lamentato inadempimento contrattuale nonché la dedotta nullità di clausole contenute nei rispettivi rogiti, inter partes stipulati.

Nel merito si rileva quanto segue.

Gli attori assumono che la [REDACTED] avrebbe dovuto farsi carico delle spese di allacciamento delle linee telefoniche e di collaudo degli ascensori a fronte di accordi intercorsi in sede di preliminare, accordi che indicavano specificatamente che gli attori avevano corrisposto alla convenuta importi anche per detti allacciamenti e collaudi.

La documentazione in atti evidenzia come, all'art.10 dei "Patti e condizioni speciali" del preliminare di vendita, le parti abbiano concordato tra l'altro che le spese per gli allacciamenti alle pubbliche utenze e per i collaudi di tutti gli impianti così come previsto per legge restavano a carico di parte acquirente la quale corrispondeva alla convenuta una maggiorazione del 3% del prezzo pattuito per la vendita.

Ne consegue chiaramente e senza dubbio interpretativo, che intendimento delle parti era di far eseguire tutti allacciamenti e collaudi a cura della convenuta ma a spese degli attori e che per tale prestazione gli attori avrebbero corrisposto una maggiorazione sul prezzo di vendita concordato pari al 3%.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



E' pacifico infine, perché non contestato, che il corrispettivo per l'esecuzione delle dette prestazioni da parte della convenuta è stato regolarmente versato dagli attori.

Ciò posto, è condivisibile con quanto dedotto da parte convenuta che per "allacciamento" deve intendersi la realizzazione dell'impianto e l'installazione dei cavi sino al raggiungimento del fabbricato mentre per "attivazione" deve intendersi il collegamento ad un determinato operatore telefonico che è scelto liberamente da ogni singolo utente.

Si rileva che dalla documentazione in atti le spese inerenti le linee telefoniche di cui gli attori richiedono il rimborso alla convenuta si riferiscono non all'allacciamento alle utenze pubbliche bensì al costo di attivazione della linea, al costo abbonamento ed al costo consumo ovvero a quei costi inerenti il singolo utente ed utili per l'attivazione della linea telefonica, operazioni successive alla realizzazione degli impianti per collegare il fabbricato all'utenza pubblica.

In assenza di specifica previsione inerente l'addebito del costo di attivazione della linea telefonica a carico della convenuta, la relativa domanda dovrà essere rigettata.

Va invece accolta la parte di domanda inerente il rimborso delle spese sostenute dagli attori per il collaudo degli ascensori (art. 10 del preliminare), voce di spesa da loro anticipata, inserita tra quelle da eseguirsi a cura della convenuta e che pertanto dovrà essere da quest'ultima rimborsata.

Per tale voce di spesa, vi è prova in atti che gli attori abbiano versato la somma di € 3000,00 (doc n. 136 e 137 parte attrice) che la convenuta è condannata a pagare agli attori a titolo di restituzione oltre gli interessi legali da calcolarsi dalla data del pagamento (20.9.2005 doc 137) al saldo effettivo.

Quanto infine alla richiesta di nullità, annullabilità ed inefficacia della clausola contrattuale inerente l'esonero della convenuta al rimborso delle spese condominiali si rileva quanto segue.

Gli attori lamentano che la clausola contrattuale inserita non solo nel preliminare di vendita ma anche nell'atto definitivo con la quale la convenuta si riservava la possibilità di non pagare le spese condominiali relative agli appartamenti di sua proprietà fino a che non fosse in qualche modo usati in quanto vessatorie, sono nulle o annullabili per difetto.

La documentazione in atti evidenzia che nel rogito stipulato da ogni singolo attore è inserita la clausola del seguente tenore "Con riferimento alle spese condominiali ordinarie di gestione le



parti precisano e dichiarano che le unità che restano di proprietà della società venditrice non concorrono al pagamento delle spese, detta esenzione resterà valida ed efficace sino a che le predette unità non saranno vendute, locare o comunque usate."

Come noto l'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima, non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

Va però precisato che tale previsione può essere riferita solo a quelle spese condominiali cosiddette di gestione (quelle cioè inerenti l'uso e la manutenzione ordinaria dei beni comuni), con specifica esclusione delle spese di proprietà alle quale non si può derogare perché inerenti la manutenzione straordinaria e conservazione dei beni comuni, spese a cui il proprietario è obbligato a partecipare a tutela anche della sua proprietà.

In tale prospettiva deve ritenersi legittima la clausola contrattuale inserita nel rogito di compravendita che esonera il costruttore/venditore dal pagare le sole spese condominiali di gestione inerenti gli appartamenti rimasti invenduti e non utilizzati, non potendosi ritenere tale clausola vessatoria ed, in quanto abusiva, nulla perché contraria alla normativa a tutela del consumatore.

Tale determinazione, quella cioè di escludere che nel caso che ci occupa la clausola contenuta nei rogiti degli attori di esonero del costruttore/venditore dal pagamento delle spese di gestione per un tempo determinato sia da ritenersi vessatoria, è stata raggiunta da questo Tribunale tenuto conto della natura del bene oggetto del contratto e facendo riferimento alle circostanze esistenti al momento della sua conclusione: in particolare tenuto conto della presenza dell'accordo di esonero sia in sede di preliminare che in sede di compravendita oltre che della specifica possibilità ai sensi dell'art. 1123 c.c. di consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali di gestione.

Quanto alla circostanza che alcuni appartamenti di proprietà della convenuta siano oggi utilizzati da terzi (i sigg.ri [redacted] sebbene tale circostanza debba ritenersi pacifica perché non contestata dalla convenuta (pur non rilevando allo stato il titolo che li autorizza ad occuparli), in



considerazione del disposto di cui all'art. 112 cpc che limita la decisione del giudice a quanto chiesto dalla parti, nulla potrà statuirsi in merito posto che nessuna specifica domanda è stata posta dagli attori sul tema, sebbene l'uso degli appartamenti di proprietà della convenuta da parte di terzi ben possa legittimarli alla richiesta di contribuzione alle spese di gestione pro quota millesimale, proprio in virtù della suddetta clausola contrattuale.

L'esito del giudizio, che ha visto parzialmente soccombenti entrambi le parti, giustifica la compensazione delle spese di lite.

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- condanna la [REDACTED] al pagamento in favore degli attori della somma di €.3000,00 a titolo di restituzione, oltre gli interessi legali da calcolarsi dal 20.9.2005 al saldo effettivo.
- rigetta ogni altra domanda
- compensa tra le parti le spese di lite
- sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, il 21 luglio 2008

Il Giudice

