

n. 39775/2005 R. G.

n. reg. dep.

SENT. N° 6505/08
REP. N° 5188/08



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII civile

in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Paola Folci, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da:

[REDACTED], rappresentato e difeso, giusta procura a margine dell'atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, dagli Avv.ti Francesco Paola, Raffaele Pastore e Marcello Longo, presso il cui studio in Milano, Piazza 5 Giornate n. 3, è elettivamente domiciliato

- attore opponente -

[REDACTED] contro
[REDACTED] rappresentata e difesa, giusta procura a margine del ricorso per decreto ingiuntivo opposto, dall'avv. Amedeo Rovatti, presso il cui studio in Milano, viale Premuda n. 21, è elettivamente domiciliata

- convenuto opposto -

avente a oggetto: opposizione a decreto ingiuntivo

sulle seguenti conclusioni delle parti:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente e tempestivamente notificato, [REDACTED] proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo r.g. 10642/2005 emesso dal Tribunale di Milano, con il quale gli veniva ingiunto il pagamento della somma di € 3.034,14 (oltre interessi e spese) a favore di [REDACTED] in relazione alla fattura n. 2043/M del 2004 e relativa a spese di gestione ordinaria a preventivo per l'esercizio 2004.

L'opponente, assegnatario di n. 3 posti barca e di un box sottopiastra nel [REDACTED] el quale la società opposta è concessionaria demaniale, affermava di nulla dovere per "inadempimenti vari" della Concessionaria; chiedeva, quindi, la revoca del decreto opposto.

Costituendosi ritualmente in giudizio, [REDACTED], contestata sotto ogni profilo la tesi difensiva avversaria, concludeva per l'integrale rigetto dell'opposizione e per la conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto. Nel corso del processo, concessa clausola di provvisoria esecutorietà del decreto opposto, ritenute le istanze istruttorie dedotte da entrambe le parti irrilevanti ai fini della decisione, sulle conclusioni precisate come da fogli allegati, la causa veniva trattenuta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La difesa di parte opponente si fonda, principalmente, sul presupposto della nullità del contratto o, meglio, di alcune clausole del contratto in essere con la [REDACTED] e dal quale discendono le obbligazioni inadempite di cui al credito azionato da parte opposta in via monitoria.

Nullità, a dire dell'opponente, per contrasto delle clausole contrattuali *de quibus* con normativa inderogabile dettata in materia di condominio degli edifici.


L'eccezione è priva di fondamento.

Nella fattispecie oggetto di causa sono, infatti, del tutto assenti elementi essenziali e irrinunciabili perché possa ravvisarsi l'istituto del condominio: il bene immobile è di proprietà demaniale (unico proprietario lo Stato); gli utenti e,

con essi; l'attore, sono meri titolari di diritto temporaneo di superficie non esteso, per giunta, alle presunte parti comuni; la società opposta, concessionaria, ha il compito di gestire, nell'interesse degli utenti, secondo le direttive impartite dalla Organizzazione dello Stato e recepite dai singoli contratti stipulati con gli utenti stessi, il bene.

La giurisprudenza indicata dall'opponente in tema di condominio orizzontale, ovvero in tema di supercondominio, non è pertinente posto che il principio ivi dettato (si veda, da ultimo, Cass., 2305/2008) prende pur sempre in considerazione fattispecie in cui sia presente una pluralità di soggetti titolari, tutti, di diritto di piena proprietà e, non certo, di diritto di superficie per giunta temporaneo.

Non si vede, insomma, come possa seguirsi il ragionamento di parte attrice opponente senza ignorare che la pretesa, pedissequa applicazione delle norme in tema di condominio escluderebbe, di fatto, qualsivoglia concreta partecipazione alla gestione dell'ente asseritamente condominiale, proprio dell'unico proprietario (lo Stato) con conseguente trasferimento dei poteri dello Stato medesimo ai presunti condomini cui farebbe, per giunta, inevitabile seguito, la revoca, da parte dello Stato estromesso, della concessione alla

.
Ritiene, in definitiva, il giudicante, che la natura demaniale del bene sia, di per sé, atta ad escludere alla radice la configurabilità, nella fattispecie, dell'istituto del condominio e ad escludere, altresì, l'applicabilità, ancorchè in via meramente analogica, delle norme dettate in materia condominiale laddove, come ravvisabile nelle pretese dell'opponente, tali norme si pongano in contrasto con quelle imposte dallo Stato nel provvedimento autorizzativo alla gestione del bene e recepite nei singoli contratti sottoscritti dagli utenti.

Senza poi dire che, la presunta inderogabilità "*tout court*" delle norme in materia di condominio, semplicemente non sussiste ovvero, quantomeno, non sussiste nei termini pretesi da parte opponente, posto che le relative prescrizioni e, in

particolare, quelle invocate in materia di parti comuni dell'edificio condominiale, ben possono subire deroghe convenzionali ove, come nella fattispecie, tali deroghe siano avallate dalla totalità dei presunti condomini perché recepite nei singoli, rispettivi contratti, attraverso i quali la totalità, appunto, degli utenti presunti condomini, ha conferito alla concessionaria [REDACTED] mandato irrevocabile alla gestione del bene e, quindi, delle parti di uso comune, alle medesime condizioni.

- Va, in conclusione, esclusa la natura condominiale del bene e, con essa, la nullità delle clausole contrattuali per asserito contrasto con la legge che disciplina l'istituto del condominio.

Passando, ora, all'esame delle singole contestazioni sollevate da parte opponente in relazione al credito portato dal decreto ingiuntivo opposto occorre, anzitutto, evidenziare come sia priva di pregio l'eccezione di inadempimento (della concessionaria), sia che si voglia ravvisare, nel ruolo ricoperto dalla [REDACTED] [REDACTED] a peraltro inesistente natura di amministratore condominiale come, anche, quella effettiva di mandatario.

L'eccezione in commento, infatti, si riduce alla enunciazione mera di principi astratti senza alcuno specifico riferimento al caso concreto nè, tantomeno, al personale pregiudizio che, dall'asserito inadempimento, sarebbe derivato a parte opponente.

Del resto le spese che, a dire della opponente, non riguarderebbero le "parti comuni" (*rectius* le parti di uso comune), quali il costo del personale, l'acquisto di attrezzature, le spese di cancelleria (etc...), non vengono contestate nel loro ammontare nè complessivo nè *pro quota* millesimale ma, unicamente, nella loro stessa imputabilità agli utenti.

L'argomentazione è priva di pregio trattandosi, con ogni evidenza ed in assenza di specifiche contestazioni, di spese sostenute dalla Concessionaria per la gestione e il materiale funzionamento del "complesso porto" e, in quanto tali, da rimborsarsi *pro quota* da ciascuno utente che, per l'appunto, *pro quota*, ne

benefica direttamente.

Nè, oltretutto, parte opponente ha dedotto, dimostrato o anche solo offerto di dimostrare, che dette spese siano in tutto o, anche solo in parte, estranee alla gestione del Porto.

Inesistente e, comunque, non provato, l'asserito, presunto contro-credito, che parte opponente vanterebbe (e che oppone in compensazione) per rimborso i.v.a..

I documenti prodotti a sostegno di tale tesi non possono essere ritenuti idonei allo scopo e, anche a voler prescindere dalla forma, dimostrerebbero, al più, la sussistenza di trattative, in fase di stipula dei singoli contratti preliminari, in merito ad un futuro obbligo di rimborso di parte dell'i.v.a. eventualmente recuperata dalla concessionaria.

Nessuna prova è stata, viceversa, fornita, in merito alla positiva conclusione di tali trattative.

Del resto, nel contratto definitivo col quale, come noto, ben possono essere superare le pattuizioni contenute nel contratto preliminare, nessun accenno è contenuto ad un eventuale obbligo della concessionaria in tal senso: e, tanto, in assenza di valida prova in merito ad eventuali "patti aggiunti", è da ritenersi decisivo.

Infondata, altresì, l'eccezione in forza della quale parte opponente contesta il computo di quota di spese che si sarebbero, a suo dire, dovute imputare, previa rettifica delle tabelle millesimali, in relazione (anche) a numerosi nuovi posti barca.

Parte opposta ha, infatti, dato prova documentale che i nuovi posti barca sono stati terminati solo a fine 2006, in periodo, dunque, abbondantemente successivo a quello nel corso quale sono maturate le spese in contestazione.

XXXXXXXXXX in definitiva e contrariamente da quanto sostenuto da parte opponente, ha dato prova documentale così dell'"*an*" come del "*quantum*" della pretesa azionata in via monitoria.

Al riguardo appare del tutto strumentale la contestata inattendibilità dei conteggi forniti dalla concessionaria tenuto anche in considerazione che tale contestazione è stata avanzata solo in corso di causa e che, mai prima, parte opponente ha richiesto alla [redacted] di esaminare, nel dettaglio, i conteggi con le relative pezze giustificatrici.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando:

- rigetta l'opposizione
- conferma il decreto ingiuntivo opposto anche in punto spese
- condanna parte opponente alla rifusione delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi € 2.500,00 oltre i.v.a. e c.p.a..

Così deciso in Milano, 19 maggio 2008

Il Giudice

(dott.ssa Paola Folci)

