



Rep. 7402/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice Onorario del Tribunale di Milano, avv. Paola Folci, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella controversia iscritta al n. r.g. 18594/04

TRA

[Redacted names]

Con l'avv. [Redacted]

- attori -

E

[Redacted name]

Con l'avv. [Redacted]

- convenuto -

E

[Redacted name]

- convenuta contumace -

CONDOMINIO [Redacted]

Con l'avv. [Redacted]

- terzo chiamato -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

\*\*\*



[REDACTED]

Con atto di citazione regolarmente notificato gli attori convenivano in giudizio [REDACTED] al fine di sentirlo condannare al pagamento in favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dell'importo di € [REDACTED] e in favore dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] della somma di € [REDACTED] a titolo rispettivamente di integrazione di quota e di quota intera per la partecipazione delle spese di proprietà di un ascensore che era stato installato nello stabile di via [REDACTED] originariamente solo a iniziativa di alcuni condomini.

Si costituiva in giudizio il convenuto<sup>70<sup>le</sup></sup> resistendo alle domande attrici e chiedendo l'autorizzazione alla chiamata in causa dell'amministratore del Condominio.

Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo il rigetto delle domande attrici.

All'udienza del 20.10.04 il Giudice, rilevata la corretta instaurazione del contraddittorio rinviava la causa alla data del 11.01.05 per la comparizione personale delle parti.

Esperito senza esito il tentativo di conciliazione, ritenuta la causa sufficientemente istruita, all'udienza del 4.04.06 venivano precisate dalle parti le rispettive conclusioni come da fogli che, qui di seguito, si allegano. La causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione di termini per il deposito di memorie ex art. 190 c.p.c.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

In corso di causa è risultato pacifico che nel 1995 nella scala "b" del Condominio d [REDACTED] solo alcuni condomini decidevano di realizzare *ex novo* l'ascensore. L'uso dell'ascensore veniva limitato ai soli condomini che avevano partecipato alle spese attraverso l'utilizzazione di una chiave.

Nel 2003 il condomino convenuto e la convenuta contumace, proprietari di 3 unità immobiliari all'interno del condominio, che non avevano partecipato all'originaria realizzazione dell'impianto, chiedevano all'amministratore del Condominio la possibilità di utilizzare l'ascensore, in relazione a due unità immobiliari di loro proprietà una con 12 millesimi e l'altra con 17 millesimi, provvedendo a corrispondere la quota di competenza.

Quota di competenza che veniva calcolata dall'amministratore del Condominio che provvedeva a distribuire il ricavato tra gli altri proprietari delle unità immobiliari aventi diritto all'accesso all'ascensore.

Sulla legittimità della partecipazione successiva all'ascensore di un condomino si è espressa pacificamente la giurisprudenza di legittimità (Cass, 18 agosto 1993, n. 8746).

In un edificio sprovvisto l'ascensore può essere installato anche solo a cura di alcuni condomini purchè sia fatto salvo il diritto degli altri a partecipare in qualunque momento ai vantaggi della innovazione, contribuendo ovviamente nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'impianto.

Trattasi, dunque, di diritto potestativo del condomino a partecipare successivamente ai vantaggi dell'innovazione. Diritto potestativo subordinato esclusivamente al pagamento della quota d'ingresso e non alla volontà degli altri comunisti.

La quota d'ingresso è stata calcolata dall'amministrazione del condominio che ha provveduto al conteggio tenendo conto delle quote di comproprietà dei proprietari dell'ascensore del costo dell'opera, dell'ammortamento per la vetustosità del bene e della quota di interessi alla spesa inizialmente accorsa per la relativa realizzazione dell'impianto.

Le modalità di calcolo della quota d'ingresso attuate dall'amministratore, sono conformi agli orientamenti espressi in merito dalla giurisprudenza e non meritevoli di alcuna censura.



Non può trovare fondamento la pretesa di parte attrice che la quota di ingresso del convenuto per l'utilizzo dell'ascensore avrebbe dovuta essere conteggiata calcolando l'intera quota millesimale dei convenuti in relazione alle tre unità immobiliari di loro proprietà.

La richiesta dei convenuti di partecipare alla comunione dell'ascensore è stata limitata a solo due unità di loro proprietà. Correttamente l'amministratore ha provveduto a conteggiare la quota d'ingresso sui millesimi delle sole sue unità. Le tre unità di proprietà dei convenuti sono giuridicamente del tutto indipendenti e, dunque, l'amministratore non avrebbe potuto imporre l'acquisto del servizio anche per l'unità immobiliare non richiesta.

Del resto ne deriva che nell'ipotesi in cui i convenuti alienassero a terzi l'unità immobiliare per la quale non è stata richiesta la partecipazione alla comunione dell'ascensore, di questo diritto non potrebbero certamente beneficiare gli acquirenti.

In merito alle posizioni processuali delle parti in causa si osserva:

non può trovare fondamento <sup>la</sup> ~~al~~ pretesa estraneità del condominio al contenzioso sollevata da parte attrice.

Il dott. [redacted] interviene nel presente giudizio nella qualità di amministratore del Condominio che ha provveduto <sup>ai</sup> conteggi delle quote d'ingresso per la partecipazione alla comunione dell'ascensore e, dunque, il condominio <sup>è</sup> legittimato passivo.

Deve essere dichiarata la carenza di legittimazione attiva degli attori [redacted] e [redacted] che – come emerso in corso di causa – hanno provveduto alla vendita delle loro unità immobiliare, nell'anno 2002, al sig. [redacted]. Con tale vendita gli attori hanno altresì alienato il diritto pertinenziale, destinato durevolmente al servizio della cosa principale, all'utilizzo dell'ascensore e, dunque, nessuna pretesa possono fondatamente sollevare in merito al diritto alla ricezione della quota d'ingresso corrisposta nel 2003 dal convenuto.

Gli attori [redacted] e [redacted] è risultato che al momento della costituzione dell'ascensore erano titolari di due unità immobiliari, una con 14 e una con 16 millesimi.

Nel 1998 è risultato che hanno venuto l'unità di 16 millesimi. Per i principi di pertinenzialità sopra esposti il diritto alla partecipazione al ricavato della quota d'ingresso corrisposta dai convenuti deve essere limitata alla quota spettante solo all'appartamento del quale hanno conservato la proprietà.

Le domande di parte attrice sono infondate e non meritano accoglimento.



Le spese seguono in criterio della soccombenza

**P. Q. M.**

Il giudice definitivamente pronunciando così decide::

- rigetta ogni domanda di parte attrice
- condanna gli attori alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto e del terzo chiamato che liquida, in favore di ciascuno, nell'importo € [redacted] oltre accessori di legge

Milano, li 30/8/2006

Il Giudice

Avv. Paola Folci

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PUBBLICATO OGGI**  
**12 SET. 2006**  
**IL CANCELLIERE**

CANCELLIERE  
Cristina [redacted]