



SENT. N° 8486/05  
REP. N° 62195/05

Sentenza n.

RG n. 19764/04

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

[REDACTED]

In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 19764/2004 promossa con atto di citazione notificato il 18.03.2004

DA

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED] presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende in virtù della delega a margine dell'atto di citazione

- attori -

**CONTRO**

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende in virtù della delega a margine della comparsa di risposta

- convenuto -

**CONCLUSIONI**

così come precisate dagli attori all'udienza del 23.12.2005:



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 18.03.2004 [redacted] e [redacted] evocavano in giudizio il [redacted] per vederlo condannare alla restituzione di tutte le somme versate dagli attori per la manutenzione delle scale e dell'ascensore condominiale non dovute ma percepite indebitamente ex art. 2033 c.c. per €. [redacted]

Gli attori assumono che detta somma è stata percepita indebitamente dal Condominio alla luce della sentenza n.4171/99 emessa dal Tribunale di Milano in data 26.04.1999 che annullava la delibera condominiale ivi impugnata, e veniva dichiarato che, essendo gli attori proprietari di unità immobiliari poste ai piani terreno nonché dotate di ingresso autonomo rispetto a quello principale dell'edificio condominiale, queste non richiedevano per l'accesso l'uso dell'ascensore e del vano scala centrale e che per tale ragione nulla era dovuto dai Sig.ri [redacted] e [redacted] per il rifacimento dell'ascensore.

Costituendosi in giudizio il Condominio convenuto rilevava preliminarmente la nullità dell'atto di citazione ai sensi dell'art. 164 quarto comma c.p.c. perchè non erano certi gli elementi di diritti su cui si fondava la domanda di parte attrice e nel merito chiedendo il rigetto delle domande perchè infondate.

Instauratosi regolarmente il contraddittorio, con le memorie 180 cpc e 183 V comma cpc parte attrice precisava che le somme richieste in ripetizione non erano dovute perchè addebitate sulla base di criteri non rispettosi del regolamento condominiale e di quanto stabilito nella sentenza n.4171/99 del Tribunale di Milano ed inoltre chiedeva la condanna del Condominio alla ripetizione delle dette somme sia ex art. 2033 c.c. che ex art. 2041 c.c.: il Condominio chiedeva così che fossero dichiarate inammissibili ed improponibili le domande così come formulate da parte attrice.

Nel corso del giudizio, il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che dava esito negativo.

All'udienza del 12.07.2005, il Giudice ritenendo la causa matura per la decisione senza introdurre la fase istruttoria ritenuta superflua ai fini del decidere, rinviava per la precisazione delle conclusioni.



All'udienza del 23.12.2006, le parti precisavano le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti i termini per il deposito delle comparse conclusionali ed eventuali repliche.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

E' pacifico che gli attori siano proprietari di un'unità immobiliare facente parte del complesso condominiale sito in via [redacted] dotata di ingresso autonomo rispetto a quello principale del complesso condominiale; tale unità immobiliare non richiede per l'accesso l'uso del vano scala e dell'atrio centrale annesso al vano scala. Gli attori, in considerazione del mancato uso da parte loro del vano scala e del relativo atrio centrale in quanto non necessari al fine di accedere alla propria unità e anche alla luce della sentenza del Tribunale di Milano del 31.01.1999 – 26.04.1999, chiedono la restituzione ex art. 2033 c.c. o 2041 c.c. delle somme percepite dal convenuto a titolo di pagamento per le spese relative all'illuminazione, pulizia delle scale e alla manutenzione dell'atrio centrale annesso al vano scala. Il Condominio convenuto si oppone a tale richiesta fondando le sue ragioni sul presupposto preliminare che gli attori avrebbero dovuto impugnare le delibere assembleari con le quali venivano approvate la ripartizione delle spese e nel merito che le spese sostenute per la manutenzione delle scale e dell'atrio centrale sarebbero di competenza di tutta la collettività in quanto afferenti ad un bene di proprietà comune, tale dovendosi considerare anche a prescindere dall'uso fattone dai singoli, ed eccepisce che la cantina e alcuni servizi (antenna centralizzata, vaso d'espansione dell'impianto di riscaldamento, autoclave, quadro centrale dell'impianto elettrico, locale ex portineria, tetto) comuni a tutti i condomini, sono situati nel corpo centrale del fabbricato e per la loro fruizione o manutenzione il Condominio si serve del corpo centrale del fabbricato.

Va preliminarmente rilevato che la domanda ex art. 2041 c.c. formulata da parte attrice risulta inammissibile in quanto proposta solo con la memoria ex art. 180 c.p.c e poiché non è conseguenza delle domande svolte dal Condominio convenuto, deve ritenersi tardiva: sul punto quindi nulla potrà statuirsi.

Quanto alla domanda di ripetizione di indebito ex art. 2033 c.c. si rileva che secondo un principio giurisprudenziale ormai consolidato e già espresso nella sentenza del Tribunale di Milano del

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.



31.01.1999 – 26.04.1999 la presunzione di comunione prevista dall'art. 1117 C.c. si fonda sul presupposto della "permanente ed oggettiva destinazione di determinate cose o parti al servizio e godimento collettivo, cioè di tutti i condomini, sicchè deve ritenersi superata tutte le volte in cui il bene, per le sue oggettive caratteristiche strutturali e funzionali da accertare e verificare in concreto, serva in modo esclusivo ad una parte soltanto dell'edificio e conseguentemente al godimento di alcuni condomini.

E' dunque necessario, ai fini dell'attribuzione delle spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, accertare se lo stesso rientra nella comunione nel senso sopra indicato ovvero ne sia escluso.

Risulta non contestato dagli attori che le scale e l'atrio centrale vengano utilizzate da tutti i condomini (e quindi anche dagli attori) per accedere ad alcuni servizi comuni quali la cantina, l'antenna centralizzata, il vaso d'espansione dell'impianto di riscaldamento, l'autoclave, il quadro centrale dell'impianto elettrico, il locale ex portineria e il tetto.

Alla luce di tale non contestata circostanza, risulta dunque che i beni in questione pur non essendo quotidianamente utilizzati dagli attori per accedere al loro immobile, tuttavia sono compresi nella comunione condominiale permettendo ai Sig.ri [redacted] e [redacted] di accedere a servizi per i quali non avrebbero altre vie d'accesso.

Considerato ciò, non è giustificata l'esclusione dal pagamento delle spese di mantenimento relative a tali beni dei Sig.ri [redacted] [redacted] che, pur non avendone un assiduo utilizzo, traggono comunque vantaggio dal servizio d'illuminazione e dal servizio di pulizia del vano scale e dell'atrio centrale, allorquando detto vano viene utilizzato; senza dimenticare inoltre che il vano ex portineria attiguo all'atrio centrale è attualmente in affitto e i proventi derivati da tale affitto portano vantaggio anche ai Sig.ri Bolzoni e Molinari.

I pagamenti fino ad oggi effettuati dai Sig.ri Molinari e Bolzoni sono dunque dovuti al Condominio alla luce di quanto sopra considerato a nulla valendo il riferimento del disposto di cui alla sentenza del Tribunale di Milano n.4171/99 poiché, sebbene resa tra le medesime parti, ha statuito circa l'esenzione dal pagamento delle spese di manutenzione dell'ascensore, servizio comune per gli altri condomini ma non per gli attori in quanto non ne facevano uso.

Le domande di parte attrice vanno dunque rigettate per le motivazioni sopra dedotte.



Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano in Euro [redacted] (di cui Euro [redacted] per diritti, Euro [redacted] per onorari ed Euro [redacted] per spese) oltre oneri accessori.

La sentenza è esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando sul ricorso di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- respinge le domande attoree;
- condanna i Sigg.ri [redacted] e [redacted] in solido tra loro, al pagamento delle spese di lite che si liquidano in complessivi Euro [redacted] (di cui Euro [redacted] per diritti, Euro [redacted] per onorari ed Euro [redacted] per spese) oltre oneri accessori di legge.

Così deciso in Milano, 09.05.2006

Il Giudice

