



Oggetto: "140011 - Vendita di cose immobili"

Conclusioni precisate all'udienza del 10.3.2005 come da fogli allegati.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione del 18.2.1003 i sig.ri [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio i 77 partecipanti del complesso edilizio denominato "[redacted]" di [redacted] i quali, con più atti notarili, avevano venduto alla Eff. [redacted] la quota di 39/43 di un'unità immobiliare che, secondo gli attori, era da ritenersi bene comune, nonché la società stessa, chiedendo dichiararsi la nullità o comunque annullare gli atti di vendita.

A sostegno della domanda gli attori premettevano che il complesso edilizio suddetto costituisce supecondominio ed è dotato di regolamento condominiale avente natura contrattuale, in quanto predisposto dall'originario costruttore ed allegato al primo rogito di cessione nonché richiamato dai successivi. Quindi esponevano che il bene oggetto degli impugnati atti di compravendita costituisce bene comune in quanto adibito a locale per la caldaia centralizzata, come previsto dal regolamento condominiale citato. Di conseguenza, sostenevano, il bene non poteva essere sottratto dalla sua destinazione né fatto oggetto di disposizione a favore di terzi, se non con il consenso unanime di tutti i condomini. Pertanto, concludevano, gli atti di compravendita intervenuti tra i condomini convenuti e la [redacted] erano da ritenersi nulli o, almeno, inefficaci ai sensi dell'art. 1108 cc. nei confronti dei condomini dissenzienti. Precisavano che, malgrado il regolamento condominiale non fosse trascritto, la società acquirente era a conoscenza del vincolo gravante sul bene in questione in forza del regolamento stesso, stante la stretta correlazione tra la stessa e la società costruttrice-venditrice del complesso immobiliare nonché autrice del regolamento. Assumevano che, in ogni



caso, l'alienazione non era opponibile perché non erano stati posti in condizione di esercitare la prelazione.

I convenuti proprietari di unità site nel complesso edilizio [redacted] costituitisi contestavano le pretese avversarie evidenziando che il complesso, avente carattere orizzontale, non costituiva condominio e, comunque, il suo regolamento aveva natura assembleare e non contrattuale; osservavano, inoltre, che essi avevano ceduto alla società convenuta non il bene oggetto di comunione bensì semplicemente le rispettive quote di proprietà.

La società [redacted], costituitasi a sua volta, contestava le pretese degli attori, ed osservava che il complesso in questione costituiva condominio orizzontale, ma fin dal 1979 aveva deliberato di abbandonare il riscaldamento centralizzato a favore di impianti autonomi, sicché la destinazione del locale che ospitava la caldaia era venuta meno; legittimamente, pertanto, i 77 convenuti avevano potuto vendere le rispettive quote di comproprietà. Contestava che il regolamento del condominio avesse natura contrattuale ed osservava che gli attori erano stati invitati ad esercitare la prelazione loro spettante, ma non se ne erano avvalsi.

Le parti depositavano e scambiavano memorie autorizzate ai sensi degli artt. 183 V comma e 184 c.p.c..

Le istanze istruttorie non venivano ammesse, stante la natura documentale della controversia.

Quindi all'udienza del 9.3.2005 le parti precisavano le conclusioni e la causa giunge ora a decisione, dopo il deposito di comparse conclusionali e di replica.



Motivi della decisione

La prima questione rilevante al fine della decisione riguarda la qualificazione del complesso immobiliare denominato "██████████" e la disciplina applicabile.

Al riguardo va premesso che il complesso immobiliare in questione è stato costruito a fine degli anni 1970 dalla ██████████ e, fin dall'origine, è costituito da due edifici a più piani e da otto schiere di villette contenenti in totale 43 unità.

Il frazionamento della proprietà unitaria è avvenuto in base all'atto di assegnazione di immobili ai soci della cooperativa del 12.11.1977, rogito Notaio ██████████ nn. 15686-15687/4253 (doc. 3 att. e la conv.).

In tale atto è prevista l'esistenza di beni comuni a ciascuno dei due fabbricati e di beni comuni alle 43 villette a schiera ed in particolare agli assegnatari tali villette la clausola 3, punto a) attribuisce quale parte comune la centrale termica e annessa area identificata col mapp. 103 del fg. 25.

I rapporti tra comproprietari delle unità inserite nel complesso residenziale è disciplinato da un atto denominato "regolamento di condominio" (clausola 8 del rogito ██████████, sulla cui natura e contenuto si tornerà.

Negli anni i comproprietari delle villette hanno sempre nominato un amministratore ed assunto decisioni con il metodo assembleare, in sintesi costantemente adottando la denominazione, l'organizzazione e la disciplina del condominio.

Sulla base degli elementi sopra evidenziati, assume preminente rilievo la finalità dell'aggregazione su base reale, cioè per la gestione di beni e servizi comuni funzionali al miglior godimento di unità immobiliari esclusive, carattere proprio del condominio; inoltre, la volontà manifestata dagli assegnatari delle villette fin dall'atto di assegnazione (che, come si è detto, rinvia al regolamento condominiale) è quella di darsi appunto l'assetto di condominio.

Occorre precisare che il condominio in questione è del tipo c.d. orizzontale, in quanto composto non da un unico edificio diviso per piani



(come normalmente accade) bensì da una pluralità di edifici autonomi ma aventi beni e servizi in comune. Tuttavia, secondo la giurisprudenza consolidata (v. per tutte Cass. n. 9096 del 07.07.2000), malgrado la lettera dell'art. 1117 c.c., la disciplina del condominio tratteggiata dal codice civile non presuppone necessariamente che beni e servizi comuni riguardino un fabbricato su più piani, ma si presta a disciplinare anche complessi immobiliari diversamente strutturati. Del resto, la disciplina della comunione non si attaglia a beni comuni al servizio di più unità immobiliari di proprietà esclusiva; infatti, il rapporto di comunione sul bene si esaurisce nella contitolarità dei diritti e riguarda i beni in sé e per sé che ne formano oggetto, ed è finalizzata all'utilità offerta, immediatamente ed in modo compiuto, dai beni stessi, senza legami o vincoli di dipendenza rispetto ad altri beni. La specificità del condominio è data invece dal fatto che i beni comuni sono strumentali all'esistenza o all'uso più comodo delle distinte proprietà individuali ed a queste collegati da legame di accessorietà. Siffatto legame, che giustifica l'applicazione della relativa disciplina, si ravvisa anche nel c.d. condominio orizzontale, tra cose e servizi esterni ai singoli fabbricati di proprietà esclusiva ma collegati e coordinati per lo sfruttamento essenziale o più comodo di questi.

Va precisato che il condominio del [redacted] è tuttora esistente, perchè la delibera del 26.3.2004 con cui è stato deciso lo scioglimento è oggetto di autonomo giudizio di impugnazione (n. 28028/04) e ne è stata sospesa l'esecuzione con ordinanza del 5 - 8.11.2004 (doc. n. 31 att.), la cui produzione oltre i termini assegnati ai sensi dell'art. 184 c.p.c. è ammissibile, trattandosi di documento formatosi successivamente.

Altra questione rilevante è la natura del regolamento condominiale, di cui gli attori hanno prodotto una copia quale doc. n. 2.

Gli attori, muovendo dal presupposto che tale regolamento sia stato predisposto dall'originario proprietario unico, cioè la [redacted] quindi richiamato nell'atto di assegnazione ai soci 12.11.1977 (che al punto 8, così prevede: "*ciascuna parte assegnataria dichiara di*



conoscere ed osservare il rispettivo regolamento di condominio già approvato dall'assemblea dei soci."), ne sostiene la natura contrattuale.

Al contrario, i convenuti sostengono che all'epoca della stipula dell'atto appena menzionato un regolamento non esisteva ancora e la clausola che lo contempla è mera clausola di stile. A sostegno di tale tesi, i convenuti evidenziano (richiamando i propri documenti da 2 a 5) che nel 1976, l'allora amministratore sig. [REDACTED] dava atto in un'assemblea dell'inesistenza di una tabella millesimale e della necessità di stabilire un criterio per la ripartizione delle spese di riscaldamento sulla base dei metri cubi facenti capo a ciascuno proprietario; che altro amministratore, sig. [REDACTED] con lettera del 20.12.1976, ribadiva l'inesistenza di un regolamento condominiale che definisse le modalità di ripartizione delle spese di riscaldamento; inoltre, nel medesimo periodo era stata convocata l'assemblea dei condomini per deliberare, tra l'altro, in ordine alla presentazione del regolamento, come da lettera di convocazione 11.11.1976 e 26.11.76, doc. 4 e 5).

La società [REDACTED] ha prodotto inoltre il verbale dell'assemblea dei condomini del 21.6.78 da cui risulta che oggetto di discussione era il metodo di ripartizione delle spese di riscaldamento (doc. [REDACTED]).

La copia prodotta dagli attori, concludono i convenuti, è semplice bozza predisposta da un gruppo di condomini, non un regolamento debitamente adottato tanto meno con modalità tali da conferirgli la natura contrattuale.

Ritiene questo giudice che al regolamento in questione, prodotto dagli attori quale doc. n. 2, vada attribuita natura contrattuale, per il fatto decisivo che esso è richiamato proprio nell'atto di assegnazione delle singole unità immobiliari ai soci della cooperativa costruttrice, cioè nell'atto che ha segnato l'origine del condominio, rogito Notaio [REDACTED].

In effetti, non è tanto importante il fatto che il regolamento sia stato predisposto autonomamente dall'originario proprietario unico, come di regola accade (tale circostanza costituisce semmai indice della natura contrattuale del regolamento), quanto è determinante, perché il regolamento abbia l'efficacia vincolante del contratto, che esso sia adottato mediante adesione contrattuale dei singoli condomini, adesione che - nella specie - è avvenuta richiamandolo e dichiarando di impegnarsi



ad osservarlo nell'atto di assegnazione predetto, avente come contraenti la totalità degli acquirenti delle villette costituite in condominio.

In particolare, la clausola dell'atto 12.11.1977 che richiama il regolamento approvato dall'assemblea dei soci (la n. 8) non può ritenersi di mero stile, perché non è formulata con espressioni generiche e stereotipate, inseribili in ogni altro analogo negozio e senza alcun riferimento al concreto oggetto del contratto in cui è contenuta, bensì fa riferimento alla specifica situazione giuridica e di fatto sottesa dall'atto di assegnazione, come si desume dal richiamo all'assemblea dei soci (situazione peculiare al complesso immobiliare costruito da una cooperativa) ed all'aggettivo "rispettivo" apposto al termine regolamento di condominio ad evidenziare l'esistenza di più regolamenti, uno per ciascuno dei condomini presenti nel complesso di più condominio, cioè quello costituito dalla villette ed i due costituiti dai fabbricati.

Va subito aggiunto che la clausola in questione menziona appunto il regolamento di condominio già approvato dall'assemblea dei soci. L'argomento è utilizzato dai convenuti a supporto della propria ricostruzione, ma pare deporre piuttosto per quella opposta. Infatti, l'assemblea dei soci è entità ben distinta dall'assemblea dei condomini, per il semplice fatto che prima dell'assegnazione in proprietà delle singole unità immobiliari ai soci della Cooperativa, il condominio ancora non esisteva.

Invero, il condominio sorge e si sostituisce alla proprietà solitaria, solo a seguito della vendita della proprietà separata delle singole unità immobiliari e a far tempo, almeno, dalla prima alienazione.

Pertanto, nella specie, prima dell'atto 12.11.77, vi era una proprietaria unica, la cooperativa, mentre l'assemblea dei soci costituiva strumento dei futuri assegnatari (e potenziali condomini) per curare la gestione contingente ed influire sull'impostazione del condominio di futura costituzione, cosa che giustificava la anticipata predisposizione di un regolamento loro gradito. Tuttavia, gli atti approvati da quell'assemblea dei soci erano inidonei a spiegare effetti per il costituendo condominio, potendo al più a mettere a punto il testo da trasfondere nel regolamento, che poi avrebbe dovuto essere approvato con le modalità di cui all'art.



1138 c.c., però successivamente alla costituzione del condominio, oppure recepito nell'atto di assegnazione ed accettato in quella sede.

Questa seconda via è stata in concreto seguita.

Pertanto, il fatto che l'atto di assegnazione 12.11.77 precisi che il regolamento era stato precedentemente approvato dall'assemblea dei soci della cooperativa, non toglie che l'adesione contrattuale ad esso sia avvenuto da parte di tutti gli assegnatari nel contesto dell'atto di assegnazione.

Significativo è poi che sulla copia di regolamento prodotta dagli attori compaia il timbro della [redacted] e la sottoscrizione del Presidente della Cooperativa, a rivelare come la cooperativa, originaria proprietaria unica, abbia fatto proprio il regolamento approvato dai propri soci.

Le considerazioni che precedono non paiono smentite dal fatto che documenti anteriori al 12.11.1977 emerga la mancanza di un regolamento. Infatti, che gli amministratori (non del condominio, ancora non esistente, bensì del complesso immobiliare) evidenziassero all'assemblea dei soci l'assenza di un regolamento nel 1976 non esclude che un testo potesse esserci al 12.11.1977. Parimenti, la convocazione dell'assemblea dei soci nel novembre 1976 è compatibile con l'esistenza di un regolamento l'anno dopo e, anzi, ben spiega il motivo per cui nell'atto di assegnazione si precisa che il regolamento richiamato è appunto quello approvato dall'assemblea dei soci.

L'assunto non è neppure confermato dal documento prodotto dalla società [redacted], verbale dell'assemblea del 21.6.78, in cui si legge semplicemente che l'amministratore spiegava ai condomini il metodo di suddivisione dei costi di riscaldamento ed aggiungeva che il metodo era stato votato dall'assemblea del 13.9.1977; il fatto che in assemblea successiva al 12.11.77, si sia adottato un metodo di suddivisione di spese per il riscaldamento eventualmente (ma dal verbale non emerge) diverso da quello previsto dal regolamento, non significa che il regolamento non esistesse.

Inoltre, i convenuti, muovendo dal presupposto che copia integrale del regolamento non è comunque allegata dall'atto di assegnazione, dubitano



che la copia prodotta dagli attori sia conforme a quella richiamata nell'atto ed affermano che si tratterebbe piuttosto di una bozza, al pari di quella da loro prodotta quale doc. n. 3.

L'argomento non convince.

Dal confronto tra i due documenti è chiaro che il n. 3 dei convenuti costituiva uno stadio preparatorio della stesura riprodotta nel documento n. 2 degli attori; invero, è agevole verificare che quest'ultimo documento conserva il testo del primo, arricchito da aggiunte e limitate modifiche (che tra l'altro riflettono spesso correzione a penna), mentre l'impianto complessivo (anche nel tenore letterale) è invariato.

Decisiva è poi la considerazione che nelle più recenti delibere con cui l'assemblea dei condomini ha deciso di apportare modifiche al regolamento (p.e. del 23.10.2001) è richiamato un articolato esattamente corrispondente a quello del doc. n. 3 di parte attrice, nella numerazione e nel contenuto, cosa che non si spiega se non concludendo per la fedeltà tra quest'ultimo documento e l'originale del regolamento di condominio.

Del resto, se fosse vero il contrario, non si vede perché i convenuti, anziché limitarsi ad astratte considerazioni intorno al documento di controparte, non abbiano prodotto l'originale o una sua copia.

Si deve dunque concludere che il regolamento condominiale per cui è causa ha natura contrattuale e, in particolare, tale natura va attribuita alla clausola n. 2.0 che stabilisce l'elenco delle cose comuni e ne sancisce l'inalienabilità ed indivisibilità (peraltro già prevista dal codice civile), trattandosi di clausola che incide sui diritti dei condomini su proprietà comuni.

Con riferimento alla validità ed opponibilità agli acquirenti del regolamento in questione, va precisato che non è di ostacolo la mancata allegazione del suo testo all'atto di assegnazione.

Infatti, il regolamento contrattuale di condominio, anche se non materialmente inserito nel testo dell'atto di alienazione delle singole unità immobiliari, fa corpo con esso allorchè sia espressamente richiamato ed approvato, di modo che le sue clausole rientrano "per relationem" nel



contenuto dei singoli contratti o atti di acquisto e vincolano i singoli acquirenti indipendentemente dalla trascrizione.

Neppure incide sulla sua validità o efficacia la mancata trascrizione nei registri immobiliari non è requisito di validità o efficacia, essendo principio consolidato (v. da ultimo Cass. 10523 del 03/07/2003) quello per cui le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà e sulle parti comuni, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto.

Nella specie, malgrado il regolamento in esame non sia stato materialmente allegato all'atto di assegnazione e neppure ai successivi atti di trasferimento, né sia stato trascritto, le condizioni sopra richiamate per la sua opponibilità ai convenuti condomini risultano sussistenti, in particolare perché i contratti di vendita (quale quello a favore degli atto, doc. n. 1) richiamano "tutti i patti, gli obblighi, le condizioni, le servitù, le comproprietà ed i diritti contemplati nell'atto Notaio [redacted]", cioè nell'atto di assegnazione, ivi compresi dunque quelli previsti dal regolamento condominiale.

Esaminando più da vicino il regime dell'area in questione, si osserva che la sua natura di bene comune deriva innanzitutto dalla destinazione impressa con l'atto di assegnazione 12.11.77, che, come si è detto, annovera tra le parti comuni alle villette la centrale termica e l'area su cui sorge, identificata al foglio n. 25 mappale 103.

Il regolamento, inoltre, all'articolo 2.0 così prevede "*costituisce proprietà comune di tutti gli assegnatari in modo inalienabile ed indivisibile tutto quanto previsto dall'art. 1117 c.c. e cioè: a) fondazione caldaia; b) locali riscaldamento centrale ed area adiacente; ...*".

Non si dubita della piena legittimità di entrambe le clausole, giacché, indipendentemente dalla riconducibilità della cosa tra quelle



ontologicamente comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., i condomini, in base al titolo (vale a dire, nel nostro caso, in forza dell'atto di assegnazione iniziale e del regolamento contrattuale, entrambi espressione dell'autonomia privata) ben possano convenire che taluni beni (che non lo sarebbero necessariamente) costituiscano parti comuni e assoggettarli al regime della proprietà condominiale, così conferendo a tali beni una destinazione indisponibile senza il consenso di tutti.

E' ben vero, dunque, che l'area in questione costituisce bene ontologicamente suscettibile di utilizzazioni diverse, anche autonome. Però, essendo stata attribuita per volontà unanime dei primi assegnatari (vincolante per gli aventi causa) la specifica destinazione al servizio comune, l'area è suscettibile di essere sottratta a quella destinazione comune solo sulla base di una contraria volontà dei partecipanti al condominio.

Quella destinazione all'utilizzo comune non può ritenersi venuta meno per il solo fatto che attualmente l'area non è più in concreto adibita a sede della centrale termica, dopo che nel 1979 il riscaldamento centralizzato è stato sostituito da quello autonomo per ciascuna unità, e ciò perché il bene può prestarsi ad un diverso impiego sempre diretto al soddisfacimento di utilità comune a tutti i condomini.

A tal fine è invece indispensabile l'adozione da parte del condominio di una specifica deliberazione, assunta legittimamente, che escluda il bene dalla utilizzazione comune, deliberazione che nel caso in esame non è mai intervenuta: quella del 23.10.2001, adottata a maggioranza semplice, è stata dichiarata invalida con sentenza di questo Tribunale 31.5.2004 (doc. n. 30 att.), mentre di quella adotta il 24.6.2004 è stata sospesa l'esecuzione.

La natura di bene comune dell'area comporta per legge (art. 1119 c.c.), prima ancora che sulla base del regolamento contrattuale, l'indivisibilità e il divieto di alienazione da parte di singoli condomini separatamente dall'unità immobiliare di loro proprietà esclusiva, con la conseguenza che la vendita pro quota, separatamente appunto dal trasferimento delle unità di proprietà esclusiva, è nulla per impossibilità dell'oggetto, siccome

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 13592/2003 12

R.G.



costituito da bene insuscettibile di autonoma cessione a terzi separatamente dalla proprietà esclusiva se non con il consenso di tutti i condomini.

La vendita, infatti, è incompatibile con la particolare natura del bene costituente una parte comune di un condominio, per sua natura inalienabile dai singoli condomini – sia pure pro quota - separatamente dall'unità immobiliare di loro proprietà esclusiva. Pertanto, l'alienazione di una quota del bene comune, effettuata senza il consenso di tutti i condomini, è nulla e ciascun condomino è legittimato a fare valere la nullità (Cass. 26.11.98 n. 11986),

In conclusione, il contratto intervenuto tra i convenuti condomini e la società [redacted] va dichiarato nullo.

E' pertanto irrilevante, al fine dell'accoglimento della domanda principale, la consapevolezza che quella società avesse della condizione del bene compravenduto.

In ogni caso, e al fine della pronuncia sulle spese di lite, si osserva che emergono sufficienti ed univoci elementi per ritenere che la natura condominiale del bene fosse conosciuta dalla convenuta.

Infatti, va considerato, da un lato, che la sussistenza di vincoli condominiali era espressamente evidenziata nell'atto denominato "atto di cessione di quote di proprietà" intervenuto tra gli stessi condomini convenuti e la s.r.l. Igea (al punto 1, l'area era definita come "ex centrale termica" del complesso di villette [redacted] al punto 2 come cosa comune, al punto 5) si richiamava il regolamento condominiale), e d'altro canto, che esistono strettissimi legami tra la società [redacted] e l'[redacted] tali da far presumere lo scambio di informazioni e desumibili dal fatto che i rispettivi legali rappresentanti (sig.ri [redacted] e [redacted]) sono coniugi e le società fruiscono di servizi in comuni (p.e. il telefono come appare dai certificati della CCIAA) oltre che mai negati dalla società convenuta.

Sussistono, pertanto, giusti motivi per compensare le spese di lite tra i convenuti e la [redacted]



Consegue l'inammissibilità della domanda riconvenzionale proposta dalla società per la divisione dell'area.

Le spese di lite degli attori vanno poste a carico dei convenuti condomini, in base al principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, così decide sulle domande in atti, nel contraddittorio tra le parti, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

dichiara nullo il contratto di compravendita stipulato tra i convenuti e la [redacted] in data 27.6, 5.7., 25.7, 27.7, 11.9, 13.9, 19.9, 11.10 e 6.11.2001 e 14.2.2002, di cui alla scrittura privata autenticata dal Notaio [redacted] di [redacted] (rep. nn. 9145/9167/9246/9276/9296/9308/9319/9405/9503/9868, racc. n. 4178);

condanna i convenuti [redacted] alla rifusione a favore degli attori delle spese di lite che liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per anticipazioni, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari, € [redacted] per rimborso ex art. 15 l.p.) oltre IVA e CPA sugli importi imponibili;

dichiara compensate le spese di lite tra la s.a.s. [redacted] e le altre parti.

Così deciso in Milano il 20 luglio 2005.

Il Giudice
Lùcia Formica

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 13592/2003-14

R.G.