

SENT. N° 7892 / 04
REP. N° 6312 / 04

SENTENZA N.
N 53240/04 r.g.

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione
notificato il 28 luglio 2004

DA

[redacted] difesa in proprio ed elettivamente domiciliata presso il proprio studio

ATTRICE

CONTRO

[redacted]
[redacted]

CONVENUTI

[redacted] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Augusto Cirila, che lo
rappresenta e difende in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

TERZO INTERVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

[redacted]

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

L'avv. Attilia Fracchia, premessa la sua qualità di condomino nel condominio [REDACTED] facente parte del [REDACTED] ha impugnato la delibera adottata il 5 aprile 2004 dall'assemblea congiunta dei [REDACTED] assente l'attrice, con riferimento al punto 1 dell'odg (autoclave: sostituzione serbatoio, compressore e pompe: preventivo spesa), censurandola come invalida in quanto l'assemblea aveva deliberato di ripartire la spesa oggetto di delibera in base ai millesimi di proprietà, con ciò violando il disposto dell'art. 1123 II comma c.c.. L'attrice ha esposto che il condominio [REDACTED] aveva consistenza più che doppia rispetto al [REDACTED], cosicché la spesa deliberata riguardava un impianto destinato a servire i condomini in misura diversa; il criterio di ripartizione adottato nella delibera violava dunque la disposizione codicistica invocata, che prevede un principio di proporzionalità tra l'uso e la spesa. L'attrice ha chiesto dichiararsi la nullità della delibera predetta ed accertarsi il suo diritto a versare l'importo di € 292,93 rispetto a quello di € 410,59 indicato nel riparto predisposto dall'amministratore. All'udienza del 13 gennaio 2005 veniva dichiarata la contumacia dei convenuti. Con comparsa depositata in cancelleria in data 8 aprile 2005 è intervenuto volontariamente in giudizio [REDACTED] nella sua qualità di condomino del [REDACTED] proprietario di unità immobiliare nel [REDACTED]. L'intervenuto ha esposto che i [REDACTED] lungi dall'essere due condomini facenti parte di un supercondominio, sono due edifici facenti parte di un unico condominio denominato [REDACTED]. [REDACTED] ha sottolineato conseguentemente l'inesistenza dei soggetti convenuti come autonomi centri di imputazione giuridica e ribadito l'inesistenza di un supercondominio, osservando nel merito che la spesa oggetto della delibera impugnata era da ricondursi alla previsione dell'art. 1123 III comma c.c. ed era da ripartirsi secondo l'unico criterio utilizzabile, vale a dire in base ai millesimi di proprietà, in mancanza di diversi ed appositi criteri regolamentari; ha eccepito la tardività dell'impugnazione. L'intervenuto ha concluso chiedendo accertarsi l'inesistenza del supercondominio e, in subordine domandando il rigetto dell'impugnazione. L'attrice ha contrastato l'intervento in rito, in quanto inammissibile, e nel merito, formulando anche domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. Senza svolgimento di attività istruttoria, la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

UN

Il Tribunale preliminarmente osserva che l'attrice deve ritenersi difesa esclusivamente in proprio e non anche dagli avv. Maccone e Nicoletti, atteso che questi ultimi né hanno sottoscritto alcuno degli atti processuali né hanno autenticato la sottoscrizione apposta in calce alla procura alle liti.

Il primo tema controverso tra le parti attiene alla contestata ammissibilità dell'intervento del Lorusso, il quale secondo la prospettazione attorea non avrebbe interesse ad intervenire. L'assunto non può essere condiviso. L'essenziale ragione di diritto che ha fondato l'intervento del condomino Lorusso attiene alla contestazione, proposta nell'intervento stesso, della esistenza di otto distinte realtà condominiali, due delle quali evocate nel presente giudizio quali convenuti, e di un supercondominio; l'intervenuto ha infatti sostenuto l'esistenza di un'unica realtà condominiale comprensiva degli otto edifici, cui non si sovrappone alcun supercondominio. L'interesse dell'intervenuto è dunque quello di evitare il formarsi di un titolo giudiziale che abbia quale suo presupposto il riconoscimento della giuridica esistenza di autonome collettività condominiali, coincidenti con ciascuno degli otto edifici; in tal senso l'intervento, che deve essere considerato come intervento principale, risulta sicuramente ammissibile; del tutto irrilevante si palesa dunque il fatto che il Lorusso non sia proprietario di una unità immobiliare situata nel [REDACTED] né deve fuorviare la considerazione della circostanza che egli sia anche amministratore del complesso condominiale, in quanto non in forza di tale qualifica bensì in base alla qualità di condomino egli dispiega il proprio intervento. Ciò chiarito, va rilevato che l'intervenuto non si è limitato a chiedere il rigetto delle domande dell'attrice, ma ha svolto una domanda di accertamento della inesistenza dei due condomini [REDACTED] quali autonomi centri di gestione: tale conclusione, che non può che qualificarsi come domanda riconvenzionale, è tuttavia tardivamente introdotta, atteso che [REDACTED] è intervenuto otto giorni prima dell'udienza fissata per gli adempimenti di cui all'art. 183 c.p.c. vecchio rito, e dunque in epoca ampiamente successiva al maturare delle preclusioni di cui all'art. 167 c.p.c.; rimane peraltro del tutto immutata la valutazione sopra svolta circa l'interesse ad intervenire al fine di paralizzare l'accoglimento della domanda proposta dalla parte attrice.

La valutazione - che è logicamente anteposta ad ogni questione attinente al contenuto della delibera impugnata - della esistenza o meno di distinte entità condominiali come evocate in giudizio dall'attrice, deve essere risolta sulla base della valutazione del contenuto del regolamento condominiale il quale, pacificamente, ha natura contrattuale ed è stato predisposto dal costruttore degli stabili. Il tribunale osserva che il dato essenziale che consente dare risposta alla questione sollevata nell'intervento è costituito dalla disciplina delle cose comuni contenuta nell'art. 4 del regolamento. Emerge infatti dalla lettura di tale articolo l'individuazione di una serie di entità che sono definite quali parti comuni a tutti i condomini, e che comprendono - per quanto qui è di interesse - l'intera area su cui sorgono gli stabili, tutte le strutture verticali costruite sull'area condominiale, tutti gli ambienti di uso comune, tutte le strutture e le reti relative ai servizi idrici, di fognatura, di riscaldamento e di scarico delle immondizie. Non si ravvisa dunque una individuazione di parti comuni proprie di ciascun edificio distinte da ulteriori parti comuni a tutti gli otto edifici; l'attrice non ha ravvisato l'utilità di produrre anche copia delle tabelle di ripartizione millesimale facenti parte integrante del regolamento, ma dalla considerazione di quanto appena illustrato e dalla lettura dell'art. 8 si evince in ogni caso l'esistenza di un'unica tabella millesimale di proprietà, e non già di distinte tabelle millesimali separate per ciascuno dei fabbricati e di ulteriori tabelle per le parti comuni afferenti ad una entità supercondominiale. Anche la disciplina delle modalità di amministrazione contenuta negli artt. 21 e seguenti del regolamento configura l'esistenza di un'unica entità condominiale; tali dati appaiono di determinante pregnanza, sì da togliere rilievo decisivo all'espressione, posta in calce alla disciplina transitoria del condominio, secondo la quale la società venditrice avrebbe provveduto alla designazione dell'amministratore per ogni condominio; indicazione che, per le ragioni anzidette, risulta porsi in contrasto con una disciplina unitaria caratterizzante i profili essenziali del regolamento sopra ricordati e - peraltro - non risulta essere stata attuata. Non contraddice tale conclusione la considerazione della modalità di convocazione e costituzione dell'assemblea seguite per assumere la delibera qui impugnata: atteso che oggetto della delibera erano spese riguardanti beni destinati a servire solo due fabbricati, in

CA

applicazione del principio previsto dall'art. 1123 III comma c.c. (c.d. condominio parziale)
l'assemblea è stata esattamente convocata tra i condomini residenti nei predetti due edifici, con esclusione dei proprietari delle unità immobiliari collocate negli altri palazzi.

Deve dunque concludersi per l'inesistenza di otto collettività condominiali distinte. Tale conclusione ha una ricaduta immediata sulla correttezza della vocatio in ius, in quanto l'avvenuta evocazione in giudizio di realtà che non possono qualificarsi come enti di gestione comporta la declaratoria di nullità del rapporto processuale instaurato con l'atto di citazione .

Tale conclusione è con ogni evidenza assorbente rispetto alla valutazione delle conclusioni di merito come precisate dall'attrice, nelle quali è stata chiesta una declaratoria di cessazione della materia del contendere per intervenuta sostituzione della delibera impugnata con una nuova espressione della volontà condominiale, non gravata da ulteriore impugnazione.

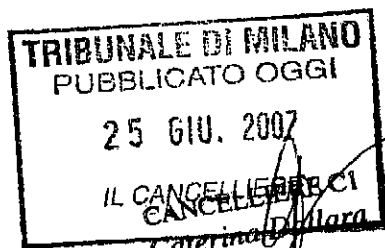
Le spese processuali vengono integralmente compensate, attesa la conclusione in tal senso svolta dal terzo intervenuto nelle sue conclusioni originarie; è respinta la domanda di condanna ex art. 96 c.p.c. proposta dall'attrice.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Dichiarare la nullità del rapporto processuale instaurato nei confronti dei convenuti;
- 2) Rigetta ogni altra domanda;
- 3) compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 25 giugno 2007.



Il giudice Est