



SENT. N° 5157/08

REP. N° 6403/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
TREDICESIMA

in persona del Giudice Unico dott.ssa Paola Folci

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 26409/2006 R.G.
promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Via Brera n. 6 -
MILANO, presso e nello studio degli Avv.ti Fraschini e
Cappellini che la rappresentano e difendono;

ATTRICE

contro:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Banfi n. 4 - MILANO, presso e
nello studio dell'Avv. Cesare Rosselli che lo rappresentano e
difendono;

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 39903/2000 1
R.G.



Motivazione

Nella presente causa, introdotta con atto di citazione notificato in data 14/04/2006 e trattenuta in decisione sulle conclusioni formulate dalle parti come in epigrafe, l'attrice [REDACTED] ha impugnato la delibera del Condominio [REDACTED] in data 9.3.2006 in relazione al criterio applicato per ripartire le spese delle parti comuni, in particolare quelle relative al portierato

Assume la ricorrente di essere proprietaria di unità immobiliare sita al piano terra e al piano interrato del Condominio convenuto con ingressi separati rispetto all'entrata principale del condominio, custodita dal portinaio e di non usufruire delle mansioni tipiche espletate dal portinaio, quali di custodia vigilanza o distribuzione posta; chiede quindi di essere esonerata dalle spese riguardanti il servizio di portineria

Il Condominio convenuto ha sostenuto, per contro, la legittimità della delibera in base alla legge e alle norme del Regolamento condominiale contrattuale.

Il G.U., senza necessità di seguito istruttorio, osserva, in via generale:

che nel condominio degli edifici la comproprietà delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c. e, più in generale, che servono per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà immobiliari, alla quale si lega l'obbligo di partecipazione alle relative spese di manutenzione e conservazione -che l'art. 1123 co.1 c.c. pone a



carico dei condomini in proporzione delle rispettive quote indipendentemente dalla misura dell'uso- ha il suo fondamento nel collegamento strumentale, materiale o funzionale, ovvero, in altri termini, nella relazione di accessorio a principale, con le singole unità (piani o porzioni di piano) in proprietà individuale dell'immobile;

che l'art. 1117 c.c stabilisce dunque, con elencazione esemplificativa, una presunzione di comproprietà fra i condomini di parti dell'edificio aventi attitudine funzionale al godimento collettivo, configurando una relazione strumentale necessaria fra la parte dell'edificio e l'uso comune;

che, tuttavia, la destinazione al soddisfacimento di un interesse dei partecipanti alla collettività condominiale non ha per tutti pari intensità, ma varia in funzione della struttura oggettiva e della intensità del rapporto pertinenziale fra il singolo bene ed i partecipanti, sicché la misura della partecipazione alla comproprietà del bene da parte dei singoli deve essere proporzionata all'uso che ciascuno può farne (non presupponendosi l'uso effettivo che ciascun condomino fa o intende fare della cosa comune, ma avendosi riguardo alla proporzionalità dell'uso virtuale, in conformità alla oggettiva destinazione della cosa, con riferimento alla sua consistenza e alla complessiva entità delle singole proprietà cui la cosa comune è funzionalizzata);



che, quindi, il principio desumibile dall'art. 1117 c.c. deve essere coordinato con i principi, non subordinati ma anch'essi di portata generale, di cui all'art. 1123 co.2 e co.3 c.c.;

osserva peraltro:

che la materia della ripartizione delle spese condominiali non è disciplinata da norme inderogabili, in quanto riguarda esclusivamente l'interesse patrimoniale disponibile dei singoli partecipanti ed in considerazione del disposto dell'art. 1123 co.1 c.c., che fa salva la diversa convenzione (con previsione di regolamentazione pattizia derogatoria riferibile ed estensibile anche all'art. 1123 co.2 e co.3 c.c.), nonché dell'art. 1138 ult. co. c.c., che non menziona come inderogabili le norme dell'art. 1123 c.c. (cfr. Cass., Sez.II, 17.1.2003 n.641; Cass., Sez.II, 18.3.2002 n.3944; Cass., Sez.II, 25.3.1999 n.2833);

che nella fattispecie la situazione dei luoghi non è in discussione; tale situazione non si è determinata per evenienze sopravvenute, ma è così configurata sin dall'origine.

che il Regolamento condominiale di natura contrattuale (doc. 1 convenuto), è stato redatto avendo presente la situazione di fatto esistente, attribuendo ai locali di proprietà della società attrice, il valore in millesimi di proprietà

che il Regolamento non fa alcun richiamo alle norme di legge in punto spese (a parte l'Art. 6 che richiama l'art. 1120 c.c. in materia di innovazioni, del tutto irrilevante per la presente causa);



che già tale notazione induce a ritenere che il Regolamento contenga una disciplina completa delle spese derogatoria rispetto ai criteri di legge

che la disciplina del Regolamento non pare lasciare lacune, da colmare necessariamente con l'applicazione dei criteri legali, e che, dunque, comprende anche le spese in contestazione.

che la giurisprudenza ha più volte ribadito che le spese di portierato devono essere poste a carico di tutti i condomini indipendentemente dal diverso grado di utilità che ciascuno può trarne.; una tra tutte:

“ In tema di condominio negli edifici, l'attività di custodia e di vigilanza è dal portiere svolta anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 c.c. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini” (Cass. Civ. 21/8/2003 n. 12298)

In conclusione si deve ravvisare, nella disciplina regolamentare contrattuale, valida deroga pattizia ai criteri di legge invocati dalla ricorrente la cui impugnazione e la relativa domanda di esonero delle spese devono, pertanto, essere respinte.

Le ulteriori eccezioni di parte convenuta debbono considerarsi assorbite.

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



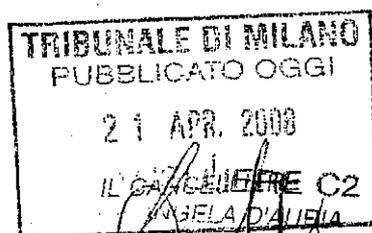
P.Q.M.

definitivamente pronunciando nella causa promossa come in epigrafe, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) Respinge il ricorso.
- 2) Condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese processuali che liquida, a favore del Condominio convenuto, in complessivi € 3.300,00 oltre IVA e CPA di legge.

Così deciso in Milano *I 814108*

Il Giudice dott.ssa Paola Folci



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - N° 39903/2000 7

R.G.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Milano, li 28 APR. 2008



IL CANCELLIERE