

N. 30301/2007 R.G.

SENT. N° 5278/08  
REP. N° 4214/08



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII , nella persona della Dott.ssa Lorenza Zuffada, ai sensi dell'art. 281-sexies C.p.c. pronuncia, dandone lettura in udienza, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

[REDACTED]

P.IVA [REDACTED]

[REDACTED]

P.IVA [REDACTED]

con l'avv. Ugo Barone

- Attrici

contro

[REDACTED]

Cod. fisc.

con gli avv.ti Bruno, Paolo e Aldo Finzi e

C. Comerio

- Convenuto

## Motivi della decisione

La [redacted] e la [redacted] in persona dei loro rappresentanti legali, hanno convenuto in giudizio, con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio [redacted]

Le attrici proprietarie di due diversi immobili siti al piano terreno del suddetto condominio, chiedevano a codesto Giudice di accertare e dichiarare che nessuna somma è da loro dovuta al condominio a titolo di partecipazione alle spese di rifacimento dei ballatoi, in virtù degli artt. 1123, secondo comma e 1124 c.c. stante mancato uso degli stessi da parte loro.

Si costituiva il condominio premettendo che a causa della grave situazione di ammaloramento dei ballatoi dello stabile, l'assemblea in data 31.10.2006 deliberò il loro risanamento stanziando la cifra di spesa prevista dal capitolato d'appalto comprensiva di costi lavori e prestazioni professionali (cfr doc. 5 fascicolo convenuto) ripartita dall'amministratore come da prospetto inviato a tutti i condomini, per la [redacted] ripartito a nome della sua conduttrice [redacted] [redacted] in data 29.1.2007, chiedendo il rigetto di tutte le domande avanzate, con condanna alle spese di giudizio e in via riconvenzionale, ingiunzione al pagamento delle somme maturate e non ancora versate.

All'udienza del 22 aprile 2008 le parti precisano le loro conclusioni, come da fogli separati e la causa viene trattenuta in decisione.

Le attrici in atto di citazione dichiarano di non contestare la validità della delibera assembleare relativa al risanamento dei ballatoi e che gli stessi siano da intendersi sicuramente come parti comuni, ma che vadano applicate le norme per cui la conservazione e il godimento delle parti comuni dell'edificio sono ripartite in relazione all'uso che ciascuno può farne con ripartizione in via analogica ex art. 1124 c.c. e che, quindi, visto il loro sicuro non utilizzo poiché le attrici sono posizionate al piano terreno, le stesse non dovranno partecipare alla spesa di manutenzione straordinaria.

Il condominio convenuto ha resistito producendo il regolamento condominiale allegato D al rogito pilota rogato nel 1972 e registrato a Milano il 3.1.1973, che individua come parti comuni quelle tinte in giallo sulla planimetria generale allegato C all'atto, che come provato dal condominio, anche attraverso la produzione di fotografie, sono quelle oggetto dei lavori di risanamento deliberati.

Le società attrici, dunque, sono tenute al pagamento deliberato per i lavori di ristrutturazione dei ballatoi pericolanti perché gli stessi in forza del suddetto rogito pilota e del regolamento pattizio richiamato negli atti di acquisto, costituiscono parte comune e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni applicando la ripartizione delle tabelle allegate al regolamento, seguendo l'orientamento giurisprudenziale per cui non può invocarsi la disciplina legislativa di cui all'art. 1124 c.c. quando sul punto vi è una disciplina convenzionale fra i condomini, contenuta nel regolamento condominiale avente carattere contrattuale (cfr Cass. civ., sez. II n. 4646/1981).

Quindi avuto riguardo anche all'obbligo e alle connesse responsabilità che anche i proprietari dei locali forniti di un accesso diverso dall'androne e dal vano scale, quali condomini devono tenere al fine di prevenire e rimuovere ogni possibile situazione di pericolo che possa derivare alla incolumità degli utenti dalla inefficiente manutenzione dei beni comuni condominiali (cfr Cass. Civ., sez II n. 2328/1977), il Tribunale rigetta tutte le domande formulate dalle attrici.

In forza del rigetto della domanda delle parti attrici per i motivi di cui sopra e del dettato legislativo per cui le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, in accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dal convenuto, vista la delibera di approvazione e conseguente riparto della spesa per i lavori di rifacimento di cui è causa, condanna la [redacted] al pagamento della somma di € 15.272,06 e la [redacted] al pagamento della somma di € 10.551,12 per rate scadute di cui alla delibera 31 ottobre 2006.

Le spese legali seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate in complessivi € 3.516,00 ( di cui € 1.116,00 per diritti, ed € 2.400,00 per onorari ) oltre oneri accessori.

P.Q.M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

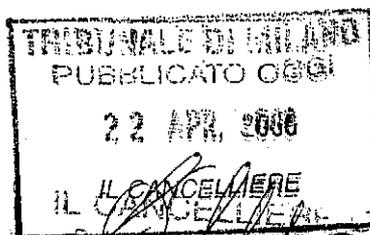
- 1) Rigetta le domande delle parti attrici;
- 2) Condanna la [redacted] al pagamento della somma di € 15.272,06 e la [redacted] al pagamento della somma di € 10.551,12 a favore del Condominio convenuto;

3) condanna le attrici alla rifusione a favore del condominio [redacted] delle spese di causa liquidate in complessivi € 3.516,00 oltre oneri accessori di legge.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 22 aprile 2008.

Il Giudice  
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, li 22 APR. 2008



IL CANCELLIERE