

SENT. N° 11703/08  
REP. N° 9252/08

SENTENZA N.  
N 27176/06 r.g.

REPUBBLICA ITALIANA

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

DA

[redacted], elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Giuseppe Murdolo, che lo  
rappresenta e difende in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

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

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

107

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il signor [REDACTED], premessa la propria qualità di condomino nel condominio di [REDACTED] in san Donato Milanese, ha impugnato la delibera adottata dall'assemblea il 16 febbraio 2006, assente l'attore, deducendone l'invalidità per violazione del disposto dell'art. 1226 c.c., nella parte in cui la collettività condominiale ha stabilito di ripartire spese straordinarie di manutenzione della pavimentazione del piano di manovra di accesso ai box siti al piano stradale tra i soli proprietari dei box serviti dal predetto piano di manovra e non anche tra i proprietari dei box sottostanti, entità rispetto alle quali la menzionata pavimentazione funge da copertura. Costituendosi regolarmente in giudizio il Condominio ha affermato che il viale di accesso ai box situati a livello stradale è utilizzato dai soli condomini proprietari dei box medesimi, e costituisce conseguentemente una parte comune destinata a servire i condomini in misura diversa; in relazione a tale concreta conformazione dei luoghi, in applicazione del disposto dell'art. 1123 II comma c.c. e dell'art. 1125 c.c. le spese di impermeabilizzazione e di rifacimento del manto di copertura del piano di manovra erano da attribuirsi esclusivamente ai condomini proprietari dei box serviti dal predetto viale di accesso. Ha dunque concluso per il rigetto dell'opposizione.

Depositati documenti, 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

Non vi è controversia circa la qualità di parte comune della porzione oggetto delle deliberazioni di interventi manutentivi censurata dall'attore; né vi è contrasto a riguardo della tipologia delle opere deliberate e della loro finalità, costituita dalla necessità di ripristinare l'impermeabilizzazione ed il manto di copertura gravemente ammalorato, come reso evidente dalla documentazione fotografica prodotta dall'attore. Nemmeno vi è contrasto circa il fatto che il predetto viale di accesso venga utilizzato esclusivamente dai condomini proprietari dei box siti sul medesimo livello. L'attore ritiene che in punto ripartizione delle spese sopra indicate debbano essere utilizzati i criteri previsti dall'art. 1226 c.c., norma che pone a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico solare l'obbligo di concorrere per un terzo alle spese di manutenzione, ponendo gli altri due terzi a carico di tutti i condomini dell'edificio ovvero della parte di questo cui il lastrico solare funge da copertura; ritiene dunque l'attore che anche i condomini proprietari dei box situati al livello sottostante debbano concorrere, secondo tale precetto normativo, nella spesa di rifacimento del manto di copertura. Osserva il Tribunale che l'applicazione di tale disposizione al caso di specie non appare condivisibile. In conformità a quanto ritenuto dalla Suprema Corte ( Cass. 18194/05 ),

UP

va osservato che la fattispecie regolata dall'art. 1226 c.c. trova il suo profilo caratterizzante nella sussistenza da parte di un condomino ( ovvero di più condomini ) di un utilizzo particolare del bene comune, costituito dal lastrico solare, rispetto alla sua destinazione tipica di copertura dell'edificio o della parte di edificio sottostante. La situazione di fatto portata all'esame del Tribunale nella presente causa è invece caratterizzata dalla presenza di un manufatto che svolge anche funzione di copertura di entità sottostanti ( non rilevando in concreto se si tratti in via esclusiva della copertura di un cortile comune ovvero di altri box ), ma che in quanto costituente via di accesso ai box di proprietà esclusiva di taluni condomini viene da questi ultimi utilizzato secondo la sua destinazione tipica. Le necessità manutentive cui sopperisce la delibera impugnata traggono origine essenzialmente da tale destinazione tipica, versando il manto di copertura in condizioni di degrado dipendenti in larga misura dal transito dei veicoli da e verso le entità di proprietà esclusiva. Deve dunque ricondursi il caso concreto all'ambito di applicazione del disposto dell'art. 1123 II comma c.c., che in caso di cose destinate a servire i condomini in misura diversa pone le spese per la conservazione e il godimento a loro carico in proporzione dell'uso che ciascuno può farne; ed invero, detto principio trova applicazione specifica nel disposto dell'art. 1125 c.c., che per il caso di riparazioni di soffitti, volte e solai pone a carico del proprietario del piano superiore le spese relative alla copertura e al pavimento, in quanto derivanti dalle esigenze di manutenzione correlate all'uso esclusivo e diverso esercitato da questi. Applicando tali principi al caso di specie, deve concludersi per la legittimità della ripartizione delle spese di rifacimento del manto di copertura a carico dei soli condomini che esercitano in via esclusiva l'uso del piano di manovra medesimo.

L'impugnazione viene pertanto rigettata.

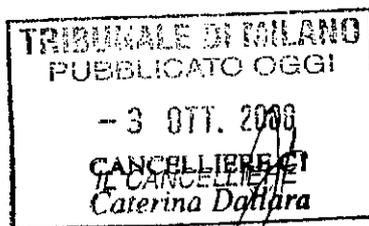
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 342,00 per spese, € 1.247,00 per diritti, € 1.900,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

PQM

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

- 1) Rigetta le domande proposte dall'attore;
- 2) Condanna l'attore al pagamento delle spese processuali sostenute dal condominio convenuto liquidate in € 342,00 per spese, € 1.247,00 per diritti, € 1.900,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 2 ottobre 2008.



Il giudice est.  
