



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione tredicesima civile

h

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,
promossa

DA

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avvocato Giovanni Reho ed elettivamente
domiciliati presso lo studio del medesimo in Milano, viale Bianca Maria 3 ;

attori

CONTRO

[REDACTED] ([REDACTED]), in
persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso
dall'avvocato Augusto Cirila ed elettivamente domiciliato presso lo studio di
quest'ultimo in Milano, via Larga 15;

convenuto



OGGETTO: impugnazione delibere condominiali;

CONCLUSIONI: come da verbale del 10/6/2008.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione debitamente notificato al Condominio convenuto gli attori chiamavano in giudizio il medesimo esponendo che:

- essi attori erano tutti condomini dell'edificio di [REDACTED] ed in particolare proprietari di appartamenti siti nella palazzina B dell'immobile condominiale, il quale era appunto costituito da due palazzine denominate rispettivamente A e B;
- nonostante la perfetta autonomia funzionale delle due palazzine la gestione condominiale prescindeva totalmente da tale stato di cose ed infatti le deliberazioni condominiali venivano assunte da un'assemblea unitaria cui partecipavano i condomini di entrambe le palazzine;
- tale circostanza si era rivelata foriera di ricadute negative per i condomini della palazzina B, di dimensioni pi^o piccole, i quali dovevano spesso rassegnarsi alla mancata adozione di iniziative condominiali di loro interesse, non raggiungendosi infatti i quorum necessari all'uopo e ciò per il disinteresse dei pi^o numerosi e millesimalmente pi^o influenti condomini della palazzina A;
- sintomatiche di tale stato di cose erano state le deliberazioni condominiali del 12/4/2001, 8/11/2001, 6/12/2004 e 6/6/2005, attraverso le quali era accaduto che mentre le spese necessarie per opere di carattere straordinario sui balconi della palazzina A erano state ripartite millesimalmente su tutti i condomini delle due palazzine A e B, in



occasione di successivi analoghi interventi interessanti anche i balconi della palazzina B era stato invece adottato un criterio diverso e più svantaggioso per i condomini di quest'ultima palazzina, i quali, infatti, si sarebbero dovuti accontentare - in relazione alla spesa per gli interventi sui loro balconi - di un modesto "contributo di solidarietà" da parte dei condomini della Palazzina A, anziché di una più conveniente ripartizione della spesa tra tutti i condomini in base ai rispettivi millesimi, come era invece avvenuto per i precedenti lavori interessanti la palazzina A.

Alla luce di tali premesse gli attori, affermando che nel caso di specie ogni singola palazzina avrebbe dovuto essere disciplinata come un autonomo condominio, evidenziavano gli arbitrii cui si trovavano esposti da parte degli altri condomini e chiedevano che le quattro deliberazioni sopra indicate fossero dichiarate nulle ed inefficaci in quanto ingiustificatamente lesive dei loro interessi.

Si costituiva in giudizio il Condominio, il quale contestava le affermazioni attoree evidenziando che, attesa la sua struttura complessiva, il complesso immobiliare di [REDACTED] non poteva che considerarsi che un unico condominio, condominio che peraltro da oltre trent'anni era stato disciplinato da un regolamento condominiale contrattuale - di cui produceva fotocopia - che in materia di spese prevedeva una ripartizione millesimale unitaria comprensiva di tutte le unità immobiliari delle due palazzine e delle autorimesse interrate.



Con riferimento alle quattro deliberazioni impugnate, poi, il Condominio rilevava come le stesse fossero da ritenersi pienamente legittime e comunque inimpugnabili le ultime due, in quanto, al limite, suscettibili di semplice annullamento, che avrebbe tuttavia richiesto una tempestiva impugnativa che era invece mancata. N

Nel prosieguo del giudizio gli attori contestavano la conformità all'originale del regolamento condominiale prodotto dal convenuto in semplice fotocopia, mentre il convenuto, da parte sua, ribadiva le proprie difese senza produrre prove e/o ulteriore documentazione da cui potesse ricavarsi che il regolamento condominiale in questione aveva natura contrattuale e trovava regolare applicazione nei rapporti tra condomini.

Non necessitando di istruzione la causa è stata successivamente rinviata per precisazione delle conclusioni e quindi, decorsi i termini di legge, è stata poi assunta in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Come si è appena detto il Condominio convenuto non ha provveduto in corso di causa, nonostante la precisa contestazione degli attori sul punto, a provare che il regolamento condominiale prodotto in copia sia quello che viene utilizzato per disciplinare la vita condominiale dell'immobile di [REDACTED] e sia considerato altresì avere efficacia contrattuale tra i condomini.

Da tale regolamento pertanto non potranno attingersi eventuali direttive utili ai fini della soluzione dell'odierno contenzioso.

Ciò posto, tuttavia, deve comunque rilevarsi che il convenuto nelle proprie difese ha affermato che da oltre trent'anni tutte le spese del condominio di



██████████ sono state ripartite secondo le tabelle millesimali allegate al citato regolamento tra tutti i condomini del complesso immobiliare e senza procedere ad alcuna differenziazione tra gli abitanti delle due palazzine A e B, affermazioni, queste, che non sono state smentite dagli attori. M

Deve perciò ritenersi pacifica tra le parti la pratica per un lungo periodo di tempo della prassi appena indicata, prassi nella quale pertanto è consentito ravvisare una regolamentazione convenzionale del riparto delle spese sorta per "facta concludentia".

Ebbene, esaminando le domande avanzate dagli attori alla luce della considerazione testé svolta, nonché dell'affermazione giurisprudenziale secondo la quale *il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato non osta alla attribuzione all'attore del bene della vita reclamato, per ragioni giuridiche diverse da quelle dallo stesso prospettate, ancorché evincibili dalle difese dell'avversario* (Cass. sez. 3 n. 4290 del 23/10/89), emerge che mentre non possono accogliersi le domande di annullamento delle deliberazioni del 2001, assunte in conformità del criterio millesimale convenzionale consolidatosi tacitamente nel tempo, devono invece essere dichiarate nulle le due deliberazioni del 2004 e del 2005 in quanto volte ad introdurre unilateralmente un nuovo criterio di ripartizione delle spese senza il concorso di tutti i condomini (arg. ex Cass. sez. 2 n. 17101 del 27/7/2006), come del resto emerge chiaramente dalla lettura dei verbali delle due assemblee in questione.

In altre parole, in base al criterio di ripartizione delle spese affermatosi in un trentennio grazie al comportamento concludente dei condomini, i condomini



della palazzina A avrebbero dovuto concorrere in base alla loro quota millesimale nelle spese necessarie per gli interventi sulla palazzina B, cosa che invece non è avvenuta.

Le spese del giudizio, atteso l'andamento della causa, devono porsi a carico del Condominio per metà, con liquidazione come da dispositivo, e per metà devono compensarsi tra le parti.

P.Q.M.

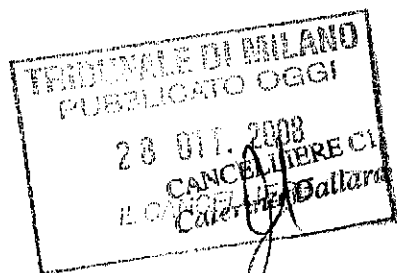
il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- dichiara nulle le deliberazioni di cui al punto 4 del verbale assembleare del 6/12/2004 e di cui al punto 1 del verbale assembleare del 6/6/2005 del Condominio di [REDACTED]
- rigetta le altre domande attoree;
- condanna il Condominio [REDACTED] a rifondere agli attori metà delle spese di lite, liquidando il relativo importo in € 2.200,00 complessivi, oltre iva e cassa;
- compensa tra le parti metà delle spese di lite.

Milano, 26/10/2008

il giudice

dottor Pierdomenico Santolini



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 29 OTT. 2008

