

SENTENZA N.
N. 39977/2006 RG.

SENT. N° 6783/06
REP. N° 5456/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

Il Giudice Unico dott.ssa Daniela Troiani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con ricorso ex art 1137 cod. civ. e pedissequo decreto notificati in data 14/3/2007 a ministero dell'Aiutante Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte di Appello di Milano

DA


, elettivamente domiciliati in Milano, via Anfossi n. 36, presso lo studio dell'avv. Lorenzo Gorla, che li rappresenta e difende per delega a margine del ricorso introduttivo, unitamente all'avv. Enrico Baroffio di Varese

RICORRENTI

CONTRO


elettivamente domiciliato in Milano, via Fontana n. 3, presso lo studio dell'avv. Michele Giliberti, che lo rappresenta e difende per mandato a margine della comparsa di costituzione unitamente all'avv. Marco Prella

RESISTENTE

CONTRO

FURIOSI DOMENICA

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art 1137 cod. civ. e pedissequo decreto ritualmente notificati [redacted] e [redacted] convenivano in giudizio il [redacted] esponendo quanto segue.

I ricorrenti erano proprietari in pari quota di 3 unità immobiliari al piano terreno, site nel condominio sopra indicato, locate a terzi che svolgevano rispettivamente attività di lavanderia, fruttivendolo e panettiere.

Nel condominio vi erano ulteriori esercizi commerciali, di lavanderia, ristorazione e farmacia, nonché 28 abitazioni.

Il complesso condominiale non disponeva però di vano *ad hoc* per la raccolta dei rifiuti, ma a tale fine veniva utilizzato un locale, già adibito a servizi igienici comuni, di dimensioni ridotte rispetto alle esigenze.

Per fare fronte alla mole di rifiuti, l'Assemblea del Condominio in data 13/11/2001 aveva deliberato "la modifica delle modalità di conferimento rifiuti procedendo ad un'ulteriore uscita [redacted] settimanale".

Peraltro l'Assemblea, assente la proprietà [redacted] aveva deliberato di addebitare ai ricorrenti, in quanto proprietari dei negozi di panettiere, fruttivendolo e lavanderia (lavasecco con smaltimento autonomo rifiuti speciali e produzione scarsissima di rifiuti comuni), i costi dell'uscita [redacted] e dell'impresa incaricata del conferimento all'esterno dell'edificio (doc. 1).

Con raccomandata 11/04/06 l'Amministratore del Condominio, dott. [redacted] aveva convocato, come era già avvenuto nei due anni precedenti, assemblea ordinaria in data 16.5.06 con il seguente ordine del giorno: 1) "Approvazione rendiconto consuntivo gestione 1.4.05/31.3.06, relativo piano di ripartizione e saldi finali dei condomini. 2) ... 3) Approvazione preventivo gestione ordinaria 1.4.06/31.3.07 e relativo piano di ripartizione. Approvazione rata di acconto per la gestione

1.4.07/31.3.08 dell'importo di Euro 15.000,00 ripartita secondo i millesimi di proprietà e da versare con scadenza 20.04.07. 4) ... 5) ... 6)... 7) 8) Varie ed eventuali" (doc. 2).

Evidenziavano i ricorrenti che, in particolare, il bilancio consuntivo per la gestione 1.4.05/31.3.06 ed il relativo riparto, nonché il bilancio preventivo per la gestione 1.4.06/31.3.07, allegati al predetto avviso di convocazione di assemblea ordinaria (doc. 3), prevedevano l'addebito soltanto in capo ai ricorrenti rispettivamente della spesa dell'importo di Euro 4.162,35 e di Euro 4.500,00 per spese di smaltimento rifiuti supplementari.

L'assemblea aveva approvato all'unanimità dei condomini presenti, ma solo con complessivi millesimi 437,00, il bilancio consuntivo per la gestione 1.4.05/31.3.06, con il relativo riparto, e il bilancio preventivo per la gestione 1.4.06/31.3.07, con il relativo riparto (doc. 4).

I ricorrenti, rappresentanti millesimi 75,00, che non avevano partecipato alla predetta assemblea, neppure per delega, dopo aver impugnato per nullità e/o annullabilità le precedenti delibere condominiali del 13/11/01 e 13/5/04 con ricorso del 21/06/04 e la delibera del 5/5/05 con ricorso del 06.06.05, proponevano ricorso anche avverso la delibera condominiale del 16/5/06 per essere anch'essa *contra legem* in ordine all'addebito delle spese di smaltimento rifiuti supplementari.

Si costituiva in giudizio il Condominio ricorrente, il quale chiedeva preliminarmente l'autorizzazione alla chiamata in giudizio di [REDACTED] quale titolare dell'esercizio di vendita di prodotti ortofrutticoli. Nel merito, in via preliminare, chiedeva che i ricorrenti fossero dichiarati decaduti dall'impugnazione ai sensi dell'articolo 1137 cod. civ. e, comunque, instava per la reiezione delle loro domande.

In via riconvenzionale, chiedeva la condanna dei ricorrenti e del terzo chiamato a cessare ogni comportamento contrario alle norme di legge e regolamentari, con particolare riferimento al deposito di rifiuti, con

condanna degli stessi al pagamento delle spese aggiuntive sostenute dal condominio.

Il giudice istruttore con ordinanza del 29/5/2008 accoglieva concorde istanza delle parti di recepimento nel presente giudizio delle prove già assunte nelle cause riunite N. 41230/05 e N. 42902/04 relative all'impugnativa delle precedenti delibere assembleari, sopra indicate, e, sulle conclusioni precisate dai procuratori delle parti come in epigrafe riportato, assumeva la causa in decisione con assegnazione dei termini di legge per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Assumono i ricorrenti che la delibera 13/11/01 è affetta da radicale nullità deducibile senza limitazione di tempo per avere stabilito dei criteri di ripartizione delle spese comuni in violazione dei criteri legali ex art. 1123 cod. civ. senza il consenso unanime di tutti i condomini (Cass. 4627/87; Cass. 6231/93; Cass. 3042/95).

La doglianza si basa sulla considerazione che l'Assemblea condominiale, utilizzando criteri arbitrari e censurabili in quanto non fondati su riscontri certi ed obiettivi, avesse deciso all'unanimità dei presenti, peraltro rappresentanti solo 560 millesimi, che le spese supplementari per lo smaltimento rifiuti dovessero gravare sui condomini Donati, giustificando tale deliberato con il notevole volume di rifiuti asseritamente prodotti dalle attività di panettiere (solo rivendita), fruttivendolo e lavanderia esercitate negli immobili degli stessi.

I ricorrenti, evidenziata la presenza all'interno dello stabile di altre attività commerciali potenzialmente produttive di quantità non irrisorie di rifiuti, quali un ristorante (proprietà [redacted]) una farmacia (proprietà [redacted]) ([redacted]) ed un'altra lavanderia (proprietà [redacted]) sostengono l'esigenza

di individuare in modo obiettivo i condomini produttori di un maggior quantitativo di rifiuti.; sottolineano inoltre il fatto di pagare una tassa dei rifiuti commisurata e proporzionale al tipo di attività esercitata.

Dunque, secondo i ricorrenti anche la delibera 16/5/2006, con la quale era stato approvato il bilancio consuntivo e preventivo, con il relativo riparto, avendo previsto l'addebito alla sola proprietà [redacted] delle spese *de quibus*, deve ritenersi viziata, in quanto applicativa di un criterio di riparto delle spese contrario alle disposizioni di legge.

Inoltre, i [redacted] evidenziano la sussistenza dell'onere in capo al Condominio di dotarsi di una struttura idonea alla raccolta dei rifiuti.

Osserva preliminarmente lo scrivente giudice che la delibera 13/11/2001 ha per oggetto la determinazione dei criteri di ripartizione delle spese supplementari di smaltimento rifiuti (doc. 1 di parte ricorrente), stabilendo "una ulteriore uscita [redacted] e ponendo i costi di tale attività e della prestazione dell'impresa incaricata del conferimento dei rifiuti all'esterno dell'edificio a carico della proprietà [redacted]

Pertanto, trattandosi di ipotesi di violazione dei criteri di cui all'articolo 1123 cod. civ., viene prospettata una questione di nullità della delibera, deducibile senza alcuna limitazione di tempo. Infatti, è affetta da nullità e non da semplice annullabilità la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale relativi al riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune (cfr. Cass. 8.1.2000 n. 126).

Per quanto attiene, invece, alla delibera 16/5/2006, si evidenzia che essa ha per oggetto la concreta ripartizione delle spese sostenute e che ricorre quindi un'ipotesi di annullabilità (Cass. 9.2.1995 n. 1455).

Con riferimento alle stessa, peraltro, il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ. per l'impugnazione delle delibere annullabili è stato rispettato.

Infatti, trattandosi di delibera adottate in assenza della proprietà [REDACTED] il termine decorre dalla comunicazione delle stessa ai ricorrenti, avvenuta in data 23 maggio 2006 con deposito in Cancelleria del ricorso introduttivo avvenuto il 21 giugno 2006.

E' appena il caso di notare che ai fini dell'osservanza del termine di cui all'articolo 1137, comma terzo, cod. civ., ciò che rileva è la data di deposito in Cancelleria del ricorso e non quella della notifica del ricorso e del pedissequo decreto, in quanto, diversamente opinando, si imporrebbe al ricorrente il rispetto di un termine, quale quello necessario al giudice per emettere il decreto di fissazione dell'udienza, che non rientra nella sua disponibilità (Cass. 14560/04).

Ne consegue la reiezione della eccezione preliminare di decadenza formulata dal condominio.

Orbene, venendo al merito della vicenda, non si può prescindere dalla disposizione di cui all'articolo 1123 cod. civ. che testualmente dispone quanto segue: *"Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno salvo diversa convenzione.*

Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne."

Considera lo scrivente giudice che è ben vero, in generale, che, come segnalato dai ricorrenti, "in tema di oneri condominiali, la funzione ed il fondamento delle spese occorrenti per la conservazione dell'immobile si distinguono dalle esigenze che presiedono alle spese per il godimento dello stesso, come è dato evincere, in via di principio generale, dal disposto dell'art. 1104 CC - dettato in tema di comunione - e, "sub

specie" dei rapporti di condominio, dalla norma di cui all'art. 1123 stesso codice, a mente della quale i contributi per la conservazione del bene sono dovuti in ragione della appartenenza e si dividono in proporzione alle quote (indipendentemente dal vantaggio soggettivo espresso dalla destinazione delle parti comuni a servire in misura diversa i singoli piani o porzioni di piano), mentre le spese d'uso (che traggono origine dal godimento soggettivo e personale) si suddividono in proporzione alla concreta misura di esso, indipendentemente dalla misura proporzionale dell'appartenenza (e possono, conseguentemente, mutare, del tutto legittimamente, in modo affatto autonomo rispetto al valore della quota)" (Cass. 19.6.2000 n. 8292).

Peraltro va rilevato che la Corte di Cassazione ha condivisibilmente ritenuto "illegittima la delibera di un condominio, adottata a maggioranza, con la quale si stabilisce un onere di contribuzione delle spese di gestione, maggiore a carico di alcuni condomini, sul presupposto della loro più intensa utilizzazione, rispetto agli altri, di parti o servizi comuni, non solo perché la modifica ai criteri legali (art. 1123 CC) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese richiede il consenso di tutti i condomini, ma anche perché il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversità strutturale della cosa, previsto dal comma 2 dell'art. 1123 CC, non è applicabile alla spese generali per le quali opera invece il criterio di cui al comma I dello stesso articolo, ossia la proporzione al valore della proprietà di ciascuno" (Cass. 19.2.1997 n. 1511; principio analogo esprime Cass. 27.1.2004 n. 1420 per quanto attiene alle spese di conservazione).

Poiché, dunque, è affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ed ancorché abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 cod. civ.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto

delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune -e ciò in quanto il riparto in base all'uso differenziato, previsto dal comma 2 del citato art. 1123, non è applicabile alle spese generali (Cass. 8.1.2000 n. 126 e Cass. 28.6.2004 n 11960)-, deve essere accolta la domanda dei ricorrenti volta alla caducazione della delibera impugnata relativamente alla parte inerente alla concreta e conseguente ripartizione delle spese di smaltimento rifiuti supplementari .

Va considerato a questo punto che il Condominio ha svolto domanda riconvenzionale, chiedendo, in ogni caso, la condanna degli attori e della terza chiamata [REDACTED] la cessazione immediata di ogni comportamento contrario alle norme di legge e regolamentari, con particolare riferimento al deposito di rifiuti prodotti dall'attività commerciale della terza chiamata.

In via subordinata riconvenzionale, ha chiesto la condanna degli attori e della terza chiamata al pagamento delle spese aggiuntive sostenute dal Condominio per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti.

A supporto delle proprie istanze il Condominio ha evidenziato che i comportamenti di controparte sono contrari al disposto dell'art. 4 del regolamento condominiale, il quale sancisce il divieto di utilizzare le singole unità immobiliari in modo da recare pregiudizio alla "tranquillità, decenza e buon nome del fabbricato", nonché del successivo art. 6, che prevede il divieto di "ingombrare in qualsiasi modo i locali di proprietà e di uso comune...ed in genere qualunque cosa in disprezzo alle vigenti leggi e regolamenti e che, comunque, possa arrecare danno e disturbo ai condomini e a terzi...".

Inoltre, secondo il Condominio, i comportamenti tenuti dalle controparti sono comunque contrari alla previsione dell'art. 1102 cod. civ., nonché al principio del *neminem laedere* di cui all'art 2043 cod. civ.

Al fine di appurare la reale entità dei comportamenti asseritamente lesivi, nei procedimenti riuniti N. 42902/04 e N. 41230/05 è stata espletata attività istruttoria mediante l'assunzione dell'interrogatorio formale dell'amministratore del Condominio, [REDACTED], e della deposizione del teste [REDACTED]; sull'accordo delle parti, i verbali relativi all'assunzione di tali prove sono stati acquisiti in copia fotostatica nel presente processo e vengono quindi utilizzati al fini della decisione.

Orbene, all'udienza del 13/2/2008 l'amministratore [REDACTED] ha confermato che nel condominio vi era un farmacia, una lavanderia ed un ristorante; ha dato atto del fatto che la panetteria operante nei locali dei signori [REDACTED] effettuava solo rivendita ed ha precisato che il ristorante provvedeva autonomamente allo stoccaggio ed allo smaltimento dei propri rifiuti, che non venivano depositati nei locali condominiali, ma in cassonetti di utilizzo esclusivo, che erano conferiti all'esterno da personale dell'esercizio commerciale.

In pari data, è stato escusso [REDACTED] teste indicato dal Condominio.

Il [REDACTED], titolare dell'impresa [REDACTED] incarica delle operazioni relative ai rifiuti nello stabile condominiale di via [REDACTED] ha confermato che il conduttore dell'esercizio commerciale di prodotti ortofrutticoli riempiva quotidianamente fino al colmo il locale adibito destinato alla raccolta dei rifiuti.

Il teste ha precisato che gli interventi di rimozione e conferimento all'esterno dei rifiuti venivano effettuati, nel periodo dal 2001 al 2004, in due giornate alla settimana, come avveniva in tutti i condomini di Milano, atteso che la raccolta dei rifiuti solidi urbani da parte [REDACTED] avveniva due volte a settimana, e che dal 2004 il Condominio aveva

richiesto alla [redacted] un intervento supplementare a settimana, al quale corrispondeva un passaggio supplementare da parte del [redacted]

Il medesimo ha confermato gli importi di cui alle fatture emesse dalla [redacted] per l'attività di raccolta supplementare dovuta all'eccesso di rifiuti prodotto dal negozio di prodotti ortofrutticoli ed ha evidenziato che dopo l'istituzione dell'intervento supplementare non vi erano state più lamentele da parte dei condomini.

Il teste, rispondendo a specifica domanda, ha precisato che il personale della [redacted] non si occupava dei sacchi di rifiuti prodotti dal ristorante, che al mattino si trovavano già collocati sul marciapiede.

Alla luce degli elementi acquisiti al giudizio, ritiene lo scrivente giudice che i comportamenti sopra indicati, ascritti a [redacted] quale titolare dell'esercizio ortofrutticolo, costituenti uso abnorme ed, in definitiva, esclusivo dello spazio comune, non costituiscano violazioni della previsione dell'art. 4 del regolamento condominiale; quest'ultimo, infatti, sancisce il divieto di utilizzare le singole unità immobiliari in modo da recare pregiudizio alla "tranquillità, decenza e buon nome del fabbricato", beni che non sono pregiudicati dall'attività di stoccaggio rifiuti, fisiologica in ogni condominio.

A diverse conclusioni, peraltro, deve giungersi con riferimento all'art 6 del regolamento condominiale, che prevede il divieto, violato nella fattispecie, di "ingombrare in qualsiasi modo i locali di proprietà e di uso comune...ed in genere qualunque cosa in disprezzo alle vigenti leggi e regolamenti e che, comunque, possa arrecare danno e disturbo ai condomini e a terzi...".

Né si può prescindere dal fatto che l'attività sopra descritta dal teste [redacted] consistita nell'utilizzo intensivo ed assorbente degli spazi destinati allo stoccaggio dei rifiuti, integri anche la violazione della norma di cui all'articolo 1102 cod. civ., secondo cui ciascun

partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimenti uso secondo il loro diritto.

Nel caso in esame, infatti, si è in presenza di un comportamento, posto in essere da [REDACTED] che va ben oltre l'utilizzo più intenso della cosa comune: infatti, la predetta ha di fatto spogliato, quanto meno colposamente, gli altri condomini della concreta possibilità di utilizzare il servizio di stoccaggio dei rifiuti, riempiendo fino al colmo il locale spazzatura con i residui della sua attività e determinando in tal modo un danno ingiusto al condominio, il quale ha dovuto attivare, a pagamento, un servizio supplementare di smaltimento dei rifiuti per poter continuare a godere della possibilità di stoccaggio.

Orbene, il condominio svolge domanda riconvenzionale di condanna ex art. 2043 cod. civ. sia nei confronti di [REDACTED] che nei confronti di [REDACTED]. Quest'ultima è il soggetto che di fatto ha posto in essere il comportamento illegittimo e che deve, quindi, essere ritenuta responsabile per i danni cagionati al Condominio.

Ad analoghe conclusioni, peraltro, si deve giungere nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED] i quali hanno colpevolmente accondisceso alle attività incongrue poste in essere dalla loro inquilina: infatti, non solo non risulta che gli stessi abbiano provveduto -pur avendone l'autorità in virtù di contratto- a diffidare la signora [REDACTED] dall'abusare della cosa comune, ma è altresì palese che gli stessi abbiano svolto tutte le loro difese in modo simmetrico alla posizione della predetta, non dissociandosi mai dai suoi comportamenti ed, anzi, avallandone le presunte ragioni.

Ne consegue che, in accoglimento delle domande riconvenzionali del Condominio, gli attori e la terza chiamata devono essere condannati ad astenersi immediatamente dalla attività di stoccaggio dei rifiuti,

provenienti dall'attività commerciale di [redacted] in modo eccedente l'utilizzo normale del servizio comune.

Gli stessi vanno altresì condannati in solido al risarcimento dei danni subiti dal Condominio resistente, danni ammontanti all'importo di Euro 4.162,35, corrisposto complessivamente alla [redacted] per il servizio supplementare di rimozione e conferimento all'esterno dei rifiuti, nonché all'importo di Euro 4.500,00, costituente il costo del servizio di raccolta suppletiva svolto dall'[redacted] -importi che emergono dal bilancio preventivo per la gestione 1.4.2006/31.3.2007 allegato all'avviso di convocazione di assemblea straordinaria (doc. 3 di parte ricorrente), sono stati indicati nell'atto introduttivo dagli stessi ricorrenti come a loro imputati per maggiori costi inerenti alla attività per cui è causa e non sono stati contestati in relazione al *quantum*- il tutto per complessivi Euro 8.662,35, oltre agli interessi legali dai singoli esborsi sostenuti dal Condominio al saldo.

Attesa la conclusione della causa, stante l'esito della stessa, che vede l'accoglimento delle domande attoree, ma anche delle domande riconvenzionali svolte dal Condominio, le spese di lite vanno interamente compensate fra le parti.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P.Q.M.

il giudice, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- dichiara l'invalidità delle delibere condominiali 13/11/2001 e 16/5/2006 relativamente alla ripartizione delle spese di smaltimento dei rifiuti supplementari accollate ai condomini [redacted] e [redacted] [redacted]
- condanna [redacted], [redacted] e [redacted] ad astenersi dalla attività di stoccaggio dei rifiuti, provenienti dall'attività

commerciale di quest'ultima, in modo eccedente l'utilizzo normale del servizio comune;

- condanna altresì [redacted],
in solido, al risarcimento dei danni subiti dal condominio di Milano, [redacted]
[redacted] ammontanti a complessivi Euro 8.662,35, oltre agli interessi legali dai singoli esborsi sostenuti dal predetto Condominio al saldo;

- compensa integralmente fra le parti le spese di lite;

- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, il 3 maggio 2009.

Il giudice

dott.ssa Daniela Troiani

