

N. 40983/2005 (+ 52493/2005) R. G.

SENT. N° 6738/10  
REP. N° 5382/10



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

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

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

DA

[REDACTED] ( c.f. [REDACTED] ) e [REDACTED] ( c.f. [REDACTED] )  
[REDACTED] ) rappresentati e difesi dagli avvocati Paolo e  
Giovanni Fumagalli e Valerio Heffler ed elettivamente domiciliati presso il  
loro studio in Milano via Arcimboldi 2;

ricorrenti

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED] ( c.f. [REDACTED] ),  
[REDACTED] ), in persona dell'amministratore pro tempore,  
rappresentato e difeso dagli avvocati Nerino e Marco Mariani e  
Massimiliano Mastretta ed elettivamente domiciliato presso il loro  
studio in Opera, via Cadorna 45;

resistenti

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare condominiale;



CONCLUSIONI: come da verbale del 10/2/2010.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con due distinti ricorsi ( n. 40983/2005 r.g. e n. 52403/2005 r.g. ) proposti in successione tra loro e poi riuniti per connessione soggettiva, gli attori, entrambi condomini dell'edificio di viale [REDACTED], impugnavano, chiedendone la dichiarazione di nullità, le deliberazioni condominiali del 12/5/2005 e del 23/6/2005, lamentando che le stesse non si erano conformate al regolamento condominiale contrattuale vigente sia nella ripartizione tra i condomini delle spese per alcuni interventi straordinari sugli impianti degli ascensori, sia nel riparto delle spese relative all'ordinaria gestione e manutenzione degli ascensori medesimi. Rilevavano in particolare i ricorrenti che, a norma del citato regolamento, le spese di carattere straordinario riguardanti gli ascensori, di proprietà comune, avrebbero dovuto essere ripartite secondo il criterio della proporzionalità al valore delle rispettive quote condominiali di proprietà, quale risultante dai millesimi di cui alla tabella A allegata al regolamento de quo, mentre le spese di carattere manutentivo ordinario avrebbero dovuto essere ripartite secondo i criteri di cui alla tabella B allegata al regolamento stesso.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, il quale chiedeva il rigetto delle domande attoree, affermando la legittimità del riparto operato con deliberazione del 12/5/2005 in relazione alle spese

straordinarie riguardanti gli ascensori, mentre in relazione alla ripartizione delle spese ordinarie riguardanti gli ascensori stessi, di cui al consuntivo ed al preventivo approvati con deliberazione del 23/6/2005, il convenuto eccepiva che il criterio di riparto adottato in quella sede risaliva ormai ad oltre quindici anni e non era quindi frutto di un'iniziativa estemporanea dei condomini, rappresentando invece la loro volontà generale ormai cristallizzatasi nel tempo.

Nel prosieguo del giudizio è stata emessa sentenza parziale (n. 12209/08) sull'impugnativa della deliberazione del 12/5/2005, la quale è stata accolta, e quindi il procedimento è proseguito per l'istruttoria dell'impugnativa della deliberazione del 23/6/2005, istruttoria esaurita la quale la causa è stata assunta in decisione previo deposito di conclusionali e repliche nei termini alle parti appositamente concessi.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Motivo del contendere dell'impugnativa oggi in esame è l'interpretazione dell'art. 9 lettera C del regolamento condominiale vigente nell'edificio di via [REDACTED] articolo che regola le modalità di ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e di esercizio degli ascensori posti nell'edificio stesso.

Nella delibera oggetto di impugnazione, infatti, le spese complessive riguardanti tali voci sono state divise in tre parti uguali e poi imputate una per ciascuno dei tre corpi di fabbrica ( A -B- C ) da cui è costituito il

condominio, e sono state poi successivamente ripartite all'interno di ogni corpo di fabbrica secondo la tabella B allegata al regolamento.

A giudizio dei ricorrenti, invece, una corretta interpretazione dell'art. 9 lettera C del regolamento condominiale avrebbe comportato che a ciascuno dei tre corpi di fabbrica venisse imputato, esclusivamente, quanto per esso effettivamente speso per manutenzione ordinaria ed esercizio ascensore/i, ripartendo poi detto specifico importo secondo la citata tabella B allegata al regolamento condominiale.

Ciò posto deve osservarsi quanto segue.

L'articolo 9 lettera C del regolamento condominiale possiede una formulazione generica sul punto che ci interessa, per cui a detto articolo può attribuirsi indifferentemente sia il significato patrocinato dai ricorrenti, sia quello fatto proprio dalla deliberazione del 23/6/2005 impugnata in questa sede.

E' inoltre vero che l'interpretazione formulata dai ricorrenti appare quella più sintonica allo spirito che informa la normativa codicistica in materia di condominio - posto che l'interpretazione stessa fa sostanzialmente proprio il contenuto della disposizione di cui all'art. 1123, 3 co, cod. civ.-, ma occorre aggiungere subito che nel corso dell'istruttoria è emerso pacificamente che almeno dal 1987 ( data in cui i ricorrenti entrarono a far parte del Condominio ) le spese di manutenzione ordinaria e di esercizio degli ascensori sono state



sistematicamente ripartite nel modo di cui alla deliberazione impugnata, nel modo cioè contestato dai ricorrenti.

Alla luce di quest'ultimo profilo, pertanto, anche se l'ipotesi interpretativa fatta propria in questa sede dai ricorrenti fosse stata trasposta letteralmente nell'art. 9 lettera C del regolamento condominiale - il che come si è visto non è - dovrebbe comunque respingersi l'odierna impugnativa e ciò in considerazione della consolidatissima interpretazione dell'articolo regolamentare in parola all'interno del Condominio di via [REDACTED] e sulla scorta dei principi giurisprudenziali affermatasi al riguardo.

Ed infatti la disciplina della ripartizione delle spese condominiali contenuta in un regolamento di natura contrattuale, può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 cod.civ., da una nuova convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'articolo 1350 cod.civ., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per "facta concludentia", dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente, dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale ( Cass. Sez. 2 n. 7884/1991 ).

La domanda dei ricorrenti non può perciò che essere respinta, mentre le spese di lite, tenuto conto dell'andamento complessivo della lite ed in



particolare della prima pronuncia favorevole ai [redacted] devono interamente compensarsi tra le parti.

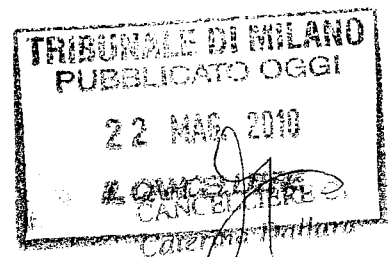
P.Q.M.

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

- rigetta l'impugnativa dei ricorrenti contro la deliberazione assembleare del 23/6/2005 del Condominio di [redacted] in Milano;
- compensa interamente tra le parti le spese di lite.

Milano, 21/5/2010

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, il 24 MAG. 2010  
IL CANCELLIERE

