

SENTENZA N.  
R.G 15752/08 + 16951/08

1266/11  
1023/11

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

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al N 15752/08 e 16951/08 R.G. promossa da:

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elettivamente domiciliata in  
V.le [REDACTED], Milano, presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che la  
rappresenta e difende attrice

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elettivamente domiciliato in via  
[REDACTED], Milano, presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta  
e difende attore

contro

[REDACTED] via [REDACTED] Via [REDACTED] (MI)  
[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore [REDACTED]  
elettivamente domiciliato in via [REDACTED], presso e nello studio dell' avv.  
[REDACTED] che lo rappresenta e difende convenuto

Oggetto: impugnazione delibera assembleare

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso come da fogli conclusionali allegati  
all'udienza del 12/05/2010.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atti di citazione notificati il primo in data 27/02/08 e il secondo in data 29/02/08 radicavano dinanzi a questo Tribunale i processi nn. 15752/08 e 16951/08.

Gli attori, dissenzienti, chiedevano di accertare e dichiarare la nullità e/o l'invalidità e/o comunque l'annullamento della delibera dell'assemblea ordinaria del 30/01/08 assunta dal Condominio [redacted] di via [redacted], in ordine al punto 8 dell'o.d.g. relativo al "*rifacimento terrazzo proprietà Banti*"; chiedeva, il sig. [redacted], in via preliminare, la sospensione della stessa delibera.

A fondamento della domanda, gli attori assumono che l'assemblea in data 30/01/08 ha approvato una ripartizione della spesa per il rifacimento della terrazza di proprietà del sig. [redacted] ripartendo le spese fra tutti i condomini, in violazione dei criteri di legge e del regolamento condominiale che alla legge fa riferimento. Asseriscono gli attori di abitare nello stesso condominio del sig. [redacted], ma in un corpo di fabbrica separato e pertanto di non essere tenuti ai sensi dell'art.1126 c.c. e del regolamento condominiale a partecipare alla spesa per il rifacimento della terrazza di proprietà [redacted].

Il Condominio resisteva alla domanda.

Asserisce infatti il Condominio che il criterio mutualistico-solidaristico di far partecipare tutti i condomini alle spese di riparazione necessarie in qualunque corpo di fabbrica era stato adottato ab origine. Infatti i comportamenti concludenti di tutti i condomini protrattisi nel tempo hanno determinato l'accettazione di criteri di ripartizione delle spese in deroga ai criteri di legge.

Il G.U. riuniva le due cause attesa l'identità oggettiva e soggettiva relativamente al convenuto e, senza attività istruttoria, tratteneva la causa in decisione.

Il G.U. osserva:

che se la terrazza, anche se di proprietà esclusiva di un singolo condomino, assolve alla stessa funzione di copertura del lastrico solare posto alla sommità dell'edificio nei confronti degli appartamenti sottostanti, a norma dell'art. 1126 c.c. alla manutenzione della terrazza sono tenuti tutti i condomini cui la terrazza funge da

copertura, in concorso con il proprietario superficario o titolare del diritto di uso esclusivo (Cass. 11/09/1998 n. 9009, Cass. 17/01/2003 n. 642);

che gli attori hanno prodotto il regolamento condominiale in cui si dispone che “ *le spese di riparazione e ricostruzione del lastrico delle terrazze...omissis... saranno ripartite secondo l’art. 1126 c.c.*”;

che la sig.ra ██████████ ha prodotto l’atto di compravendita in cui è stabilito che “ *i lastrici solari ed i localini annessi a copertura dei fabbricato.....sono di proprietà privata.....Le spese della loro manutenzione e riparazione saranno ripartite secondo quanto stabilito dalla legge*”;

che la giurisprudenza ha ripetutamente statuito che, in tema di ripartizione delle spese comuni, le attribuzioni dell’assemblea, ai sensi dell’art. 1135, co. 2, c.c. sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge, e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, devono conseguire soltanto da una convenzione alla quale egli aderisca (con la conseguenza che la deliberazione assembleare, che abbia modificato detti criteri, è inefficace nei confronti del condomino dissenziente) (Cass. n. 264/2004);

che gli attori hanno votato contro la delibera per cui è causa;

che il Supremo Collegio ha escluso la possibilità che le modificazioni del regolamento di condominio possano avvenire per il tramite di comportamenti di condomini, stante la necessità per la formazione del requisito della forma scritta ad substantiam, dovendosi conseguentemente escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini (Cass. S.U. n. 943/1999);

che il Condominio non ha prodotto alcuna convenzione condominiale in deroga ai criteri di legge, anzi, a conferma della validità della delibera del 30/01/08, asserisce che la deroga alle disposizioni di legge e al regolamento è avvenuta per facta concludentia;

che la delibera impugnata appare viziata e deve essere dichiarata invalida limitatamente al punto 8 dell' o.d.g..

Le spese di lite seguono i principi della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**P.Q.M.**

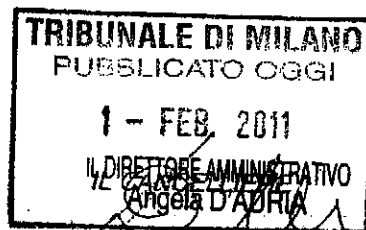
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa così provvede:

- 1) dichiara la nullità della delibera assunta dal Condominio [redacted] in data 30/01/08 relativamente al punto 8 dell'o.d.g.;
- 2) condanna il Condominio [redacted] alla rifusione delle spese di lite verso l'attrice [redacted] che liquida in complessivi € 5.007,58 (€ 2.088,00 per diritti, € 2.500,00 per onorari, € 292,00 per spese, € 127,58 per anticipazioni) oltre rimborso forfettario 12,5%, I.V.A. e C.P.A. di legge e verso l'attore [redacted] che liquida in complessivi € 4.978,00 (€ 2.149,00 per diritti, € 2.600,00 per onorari, € 229,00 per spese) oltre rimborso forfettario 12,5%, I.V.A. e C.P.A. di legge.

Così deciso in Milano in data 31.01.2011.

Giudice

Dott.ssa Agata Buttarelli



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME \* L'ORIGINALE \* U.S.S.  
Milano, il 2 FEB. 2011 UFFICIO



IL CANCELLIERE