

REPUBBLICA ITALIANA

SENT. N° 1456/11

REP. N° 1200/11

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

Nella causa r.g.n. 48197/2008

promossa da:

Società [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [REDACTED], ricorrente

Contro

Condominio [REDACTED], rappresentato e difeso dagli avv.ti [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, [REDACTED], resistente

Sulle conclusioni delle parti come da fogli dattiloscritti allegati.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La società [redacted] ha proposto impugnazione avverso la delibera assunta dall'assemblea del condominio di [redacted] a Milano in data 5 giugno 2008 chiedendo dichiararsene la nullità o l'annullamento e disporsi il ripristino dello stato quo ante dell'area cortilizia, in caso di realizzazione dei lavori oggetto della delibera.

Il condominio resistente, costituitosi tardivamente in giudizio, ha resistito alle domande avversarie e ne ha chiesto il rigetto.

La causa, documentalmente istruita, è stata trattenuta in decisione all'udienza del 19.10.2010, con assegnazione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

In fatto riferisce la società ricorrente, non contraddetta dal condominio resistente, che la società [redacted] è proprietaria di un'autorimessa in parte estesa sotto il condominio di [redacted] e, per altra parte, sottostante la proprietà dell'adiacente condominio di [redacted], che sui giardini dei menzionati condomini sfociano le due uscite di sicurezza che collegano l'autorimessa con l'esterno e che la predetta società, che ha ristrutturato l'immobile, ricavando dall'originaria autorimessa 40 garages singoli, ha trasformato le due uscite di sicurezza in uscite ordinarie, con la creazione anche di ascensori ed ha tentato di ricavare delle grate sulle aree delle proprietà confinanti allo scopo di aumentare l'areazione dell'autorimessa.

La delibera impugnata ha ad oggetto la decisione assunta dall'assemblea condominiale di esprimere "parere favorevole ed unanime alla proposta formulata dalla [redacted] come da lettera 21.3.2008, dando mandato all'amministratore .. di reperire il nuovo legale incaricato di assistere il condominio nelle attività necessarie a formalizzare l'accordo con [redacted] in ottemperanza alla volontà espressa dall'assemblea in ordine al punto 3 dell'odg".

Le doglianze sollevate dalla società ricorrente investono i seguenti punti della proposta richiamata nella delibera gravata: 1 ) la realizzazione, sull'area cortilizia comune, di un ascensore; 2 ) la creazione sul cortile comune di grate per l'areazione dell'autorimessa

sottostante ; 3 ) la modifica del regolamento condominiale relativo alla ripartizione delle spese di rifacimento della soletta di copertura della sottostante autorimessa e lavori connessi.

Assume la ricorrente che con la delibera in oggetto il condominio, aderendo alla menzionata proposta formulata dalla società [REDACTED], pretenderebbe illegittimamente di costituire diritti reali, quali servitù prediali e diritti di superficie, con l'approvazione del punto 1 della proposta, e di modificare il regolamento condominiale contrattuale in punto ripartizione spese, con l'approvazione del punto 6 della stessa, e ciò sulla base del voto favorevoli dei condomini corrispondenti 695,878 millesimi, parte dei quali in conflitto di interessi con il condominio, in quanto acquirenti di box realizzati nell'autorimessa sottostante il cortile condominiale, laddove, a norma del combinato disposto degli artt. 1108 comma 3° cc. e 1139 c.c., la creazione di diritti reali sulle parti comuni richiede il consenso unanime di tutti i partecipanti alla cosa comune, e così anche la modifica del regolamento condominiale contrattuale

Contesta il condominio che la delibera gravata non ha affatto creato diritti reali ai danni delle parti comuni, avendo semplicemente approvato la realizzazione di opere - ascensore e grate - la cui realizzazione era consentita in forza di servitù concessa alla dante causa della società [REDACTED], in forza di atto del notaio [REDACTED] del 25 gennaio 2000 al numero 273387/41833 di rep. e giusta espressa disposizione del regolamento condominiale.

L'assunto non risulta provato.

Dalla documentazione in atti emerge quanto segue.

L'atto notarile invocato dal condominio non riguarda il condominio di via [REDACTED] bensì quello di [REDACTED] e, come tale, non vale a costituire un diritto di servitù o un vincolo di natura obbligatoria in favore della società [REDACTED] ed ai danni del condominio convenuto. Trattasi, infatti, di atto di identificazione delle parti comuni e costituzione di servitù stipulato tra la società [REDACTED], unica proprietaria del complesso immobiliare sito in Milano, via [REDACTED] a e via [REDACTED] e [REDACTED] e la [REDACTED], alla quale la prima vendette l'edificio di [REDACTED], con il quale quest'ultima società assunse, tra l'altro, l'impegno irrevocabile di mantenere l'uscita di sicurezza dell'autorimessa interrata di proprietà della società [REDACTED] e di consentire i futuri adeguamenti richiesti dalla legge, comprese le opere di adeguamento

per l'eliminazione delle barriere architettoniche; l'area ove è ubicata la menzionata uscita di sicurezza è stata identificata nell'atto notarile come quella "sovrastante l'autorimessa interrata di proprietà della società [REDACTED] e colorata in verde nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera B " ( cfr doc. 5 ); dall'esame della planimetria richiamata nell'atto notarile si evince che l'area in questione sbocca su un giardino che forma parte del condominio di via [REDACTED] ( cfr doc 13 di parte attrice ). La duplice circostanza che l'impegno sia stato assunto dall'acquirente dello stabile di via [REDACTED], soggetto diverso dal condominio di via [REDACTED], e che l'area cui le parti hanno fatto riferimento costituisce parte del condominio di via [REDACTED] ( cfr doc. 13 ed identificazione catastale dell'immobile compravenduto richiamate nell'atto notarile in oggetto ), consentono di escludere con certezza che tale atto possa fondare l'assunto difensivo del condominio convenuto.

Peraltro, il successivo regolamento di condominio dello stabile di via [REDACTED] riconosce le servitù costituite con l'anzidetto atto notarile - che tuttavia non costituisce, come si è detto, alcuna servitù ai danni del condominio convenuto - così come quelle costituite con atto del 26.1.2000 rep. n. 273546/41850, non prodotto ; nella parte dedicata alla ripartizione delle spese comuni prevede che " l'uscita di sicurezza del garage gravante sull'area e giardino deve essere mantenuta nonché adeguata a termini di legge, a cura e spese del condominio del garage stesso ( int. K15 di via [REDACTED] ) creando, qualora necessario, nuove aperture a tale scopo, ivi comprese le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche ". Tuttavia, trattandosi di norma che attiene alla disciplina della ripartizione degli oneri di manutenzione delle parti comuni, deve escludersi che la stessa valga a costituire a carico del condominio convenuto un obbligo di natura reale o personale che possa fondare le pretese avanzate dalla società [REDACTED], oggetto delle delibera impugnata .

Dunque, risultando destituita di fondamento probatorio la prospettazione difensiva del condominio convenuto, va affermata la nullità delle delibera assembleare impugnata, in quanto con l'approvazione della proposta di [REDACTED], relativa alla realizzazione dell'ascensore ed all'apertura o ampliamento delle grate di areazione sul giardino condominiale si pretende di dare vita su a diritti reali su parti comuni, diritti per la cui costituzione, a norma del combinato disposto degli artt. 1108 comma 3° c.c. e

1139 c.c. è richiesto il consenso unanime di tutti i partecipanti alla cosa comune, consenso che, nel caso di specie, manca ( Cass. 3865/1993; cfr anche Cass. 2255/2003 ).

Per quanto sopra espresso deve concludersi per la nullità della delibera condominiale gravata relativamente all'approvazione del punto 1 della proposta di [REDACTED] di cui alla lettera del 21.2.2008, in quanto tale da incidere , comprimendoli, su diritti individuali sulle parti comuni ( cfr Cass. S.U. 4806/2005 )

Va disposta la riduzione in pristino dello statu quo ante del cortile per quanto riguarda la realizzazione dell'ascensore, opera questa già attuata ( cfr p. della conclusionale di parte ricorrente ).

Quanto sopra esposto basta all'accoglimento della domanda proposta dalla ricorrente.

Per completezza di osserva che, anche ove si aderisse alla prospettazione difensiva del condominio, per la quale non sarebbe necessaria l'unanimità dei consensi poiché la delibera impugnata avrebbe solo autorizzato opere la cui realizzazione era già prevista in atti preesistenti la costituzione del condominio e, segnatamente, dal già menzionato atto del notaio [REDACTED] n. 273387/41833, si tratterebbe comunque di opere comportanti innovazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione ( art. 1120 c.c. ), tali da richiedere le maggioranze previste dall'art. 1136 comma V c.c. ( maggioranza dei partecipanti al condominio ed i 2/3 del valore dell'edificio ).

La delibera assembleare impugnata è stata assunta con il voto favorevole dei condomini rappresentanti 695,878 millesimi; tuttavia, è stata assunta con il voto di condomini in conflitto di interessi.

Si tratta nella specie dei condomini [REDACTED], che, come risulta dai rogiti e dalle visure in atti ( cfr doc. 9 di parte ricorrente ), avevano acquistata da [REDACTED] alcuni garages prima dell'approvazione della delibera impugnata. E' evidente che gli anzidetti condomini, nella loro qualità di proprietari di garages, era portatori di un interesse contrario a quello del condominio, giacchè la realizzazione dell'ascensore costituisce un diritto reale a vantaggio di una loro proprietà esclusiva extracondominiale.

Circa la perdita del diritto voto del condomino in conflitto di interessi con il condominio, con applicazione , per analogia, per identità di ratio, della disciplina dettata in materia societaria dell'art. 2373 c.c. si richiama l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione ( cfr Cass. 10683/2002; Cass. 22234/2004 ).

Dunque, dal calcolo millesimale devono essere espunte le quote attribuite agli anzidetti condomini che hanno votato in conflitto di interessi con il condominio, pari a complessivi millesimi 74,658.

Pertanto, rappresentando i condomini votanti, al netto di quelli in conflitto di interessi, millesimi 621,22 l'assemblea non ha raggiunto il quorum richiesto per l'approvazione delle innovazioni eccedenti l'ordinaria amministrazione, con conseguente annullamento della delibera impugnata.

E' infondata la doglianza della società ricorrente relativa alla modificazione del regolamento condominiale in punto ripartizione spese, posto che la proposta della società [redacted] sul punto in questione ( cfr punto 6 della proposta del 21.3.2008 ) non riguarda la ripartizione delle spese di cui al regolamento condominiale di via [redacted] bensì di quello di via [redacted]. Dunque la delibera in oggetto non introduce alcuna modifica al regolamento del condominio di via [redacted].

Per tutto quanto sopra esposto va accolta la domanda della società ricorrente, nei limiti esposti sopra esposti.

Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea del condominio di via [redacted] in data 5 giugno 2008, nei limiti esposti in parte motiva;

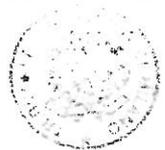
condanna il condominio alla riduzione in pristino dell'area cortilizia con demolizione delle opere dell'ascensore;

condanna il condominio convenuto a rifondere alla società attrice le spese del giudizio, che liquida in euro 1.756,00 per diritti, euro 5.500,00 per onorari ed euro 414,00 per spese, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, il 1.2.2011.

Il Giudice.

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
- 3 FEB. 2011



IL CANCELLIERE

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
- 3 FEB. 2011  
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Angela D'AURIA

uso ufficio