

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] in persona
dell'amministratore pro tempore con l'Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende;
elettivamente domiciliato in Milano [REDACTED] presso lo studio del difensore;

- ATTORE -

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore,
con gli Avv. ti [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresentano e difendono;
elettivamente domiciliato in Milano [REDACTED] presso lo studio dei difensori;

- CONVENUTO -

Il procuratore dell'attore chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore del convenuto chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il condominio attore fonda le sue domande argomentando sulla base delle statuizioni regolamentari relative ai servizi di portineria e della centrale termica, assumendo che tali servizi siano in comune ai condomini di viale ██████████ - via ██████████ e via ██████████.

Con riferimento al servizio di portineria si rileva quanto segue.

Il regolamento dello stabile di Milano ██████████ - via ██████████ disciplina (come emerge dal suo art. 1) esclusivamente i rapporti di condominio inerenti il singolo edificio.

Tale regolamento è stato redatto prima della stipula degli atti di compravendita delle singole unità immobiliari, quindi senza una possibilità concreta di individuazione dei titolari delle singole autorimesse e, conseguentemente, dei condomini interessati da esse.

Le autorimesse, inoltre, non erano state costruite, come emerge dal dettato dell'art. 7, che regola le spese della portineria posta in via ██████████.

Esso stabilisce, in conseguenza dell'utilizzo del relativo servizio di vigilanza in favore delle autorimesse da realizzarsi su una più vasta area che include l'isolato compreso tra viale ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ - come emerge dal raccordo tra l'art. 7 e l'art. 1 - che le spese di tale servizio, forfettariamente calcolate nella misura del 20% del totale, siano poste a carico dei condomini dotati di autorimesse, con ripartizione proporzionale al numero di autorimesse di ciascuno di essi.

Analogha previsione è contenuta nell'art. 7 del regolamento del condominio di via ██████████, anch'esso fa riferimento a una ripartizione tra più condomini nella più vasta area sopra indicata.

Tuttavia, come già precedentemente osservato, al momento della redazione del regolamento le autorimesse non erano state realizzate e gli atti di compravendita non erano stati stipulati.

La planimetria prodotta dal condominio attore evidenzia l'esistenza di più condomini, in numero maggiore rispetto a quelli attualmente parti del presente procedimento, che condividono spazi comuni, senza che dalla planimetria stessa emerga la specifica correlazione tra le autorimesse e i singoli edifici.

L'atto di compravendita del 9.12.1960 conferma l'esistenza di un complesso condominiale più vasto di quello interessato dal presente procedimento, facendo espresso riferimento al condominio di via ██████████ e ai confini complessivi come già indicati; l'atto di compravendita del 16.6.1962 prevede, con formulazione piuttosto generica, che la portineria svolga il servizio di vigilanza dell'accesso carraio di via ██████████ con riferimento alle autorimesse erette nell'intero isolato, specificando che il passo carraio è posto in prossimità della portineria, ma su area facente parte del condominio di via ██████████.

Dai rilievi che precedono deriva che:

- il regolamento del singolo condominio, a prescindere dalla sua natura contrattuale o meno, non può vincolare altri condomini al rispetto dei principi in esso contenuti;
- tali principi, in ogni caso, sono stati fissati facendo riferimento ad avvenimenti futuri (stipula di atti di compravendita, realizzazione concreta delle autorimesse, ripartizione delle spese in proporzione al numero di autorimesse per singolo condominio) ignoti al momento della redazione del regolamento e oggetto di prova, ai sensi dell'art. 2697 c.c., da parte del soggetto interessato ad avvalersi dei criteri in tale regolamento stabiliti;
- non è quindi condivisibile l'assunto del condominio attore in merito alla ripartizione delle spese con l'automatica attribuzione della percentuale del 20% di esse al condominio di via , come emerge dai piani di riparto prodotti dall'attore;
- i consuntivi e preventivi prodotti dall'attore prevedono riparti su base individuale, con attribuzione specifica di una quota del 20% a carico di un diverso condominio; nessuna norma di legge e nessun titolo consentono ai condomini di uno stabile, costituente un condominio autonomo, di approvare una spesa da porre a carico di un diverso soggetto che a quell'assemblea non ha potuto partecipare;
- tale principio non è inficiato dalla circostanza che i regolamenti siano stati redatti dal costruttore originario prima della vendita delle singole unità immobiliari e, conseguentemente, prima della costituzione del condominio, perché l'origine contrattuale del singolo regolamento esplica la sua efficacia esclusivamente con riferimento alla collettività interessata dal regolamento medesimo e ai rapporti che esso può disciplinare, ma non può attribuire a tale fonte un'efficacia esterna, estesa a soggetti (enti di gestione o persone fisiche) diversi da quelli che partecipano alla singola deliberazione;
- la circostanza, cioè, che l'originario costruttore abbia predisposto più regolamenti di condominio, richiamati nei singoli atti di compravendita, attribuisce a ognuno di essi natura contrattuale, ma non implica che il singolo condominio possa imporre, sulla base di una propria autonoma decisione, la propria volontà nei confronti di altro condominio o dei singoli condomini, senza che essi siano stati messi in condizione di partecipare a tale deliberazione;
- diversamente ognuno di essi dovrebbe sopportare, senza alcuna possibilità di interlocuzione, le conseguenze economiche di decisioni assunte da terzi;
- si rileva inoltre, quanto all'interpretazione degli artt. 7 di cui ai regolamenti condominiali prodotti che, anche a prescindere dal problema relativo alla ripartizione della percentuale del 20% tra più condomini e non soltanto tra i due che sono parti nel presente giudizio, tali norme regolano esclusivamente il criterio di riparto delle spese di portierato e di vigilanza, ma nulla dicono in merito al procedimento di formazione della volontà (e alle relative maggioranze)

necessaria per deliberare l'attribuzione di una voce di spesa a carico di un condominio o di un condomino. Le norme citate stabiliscono unicamente quale percentuale di spesa debba essere posta a carico di un soggetto o di un altro, ma non attribuiscono a un condominio in particolare il potere di approvazione della spesa e di quantificazione della stessa.

Si deve inoltre sottolineare che nel caso di specie è pacifica la circostanza (che non richiede pertanto un approfondimento istruttorio) che il servizio di portineria e la centrale termica siano posti al servizio di più condominii, che per ogni altro aspetto restano funzionalmente e fisicamente autonomi. Questo particolare collegamento è già stato definito dalla giurisprudenza in termini di accessorietà rispetto alle singole proprietà; detta relazione ben può esistere con riferimento non ad un solo edificio, ma a più fabbricati che nella loro individualità costituiscono autonomi condominii, senza che possa avere influenza il fatto che i medesimi fossero sorti sin dall'origine autonomi o siano derivazione del frazionamento di un condominio originariamente unico. Si versa quindi nell'ipotesi del supercondominio con riferimento alle parti comuni sopra indicate, anche alla luce dell'orientamento giurisprudenziale in base al quale è sufficiente la situazione di fatto a realizzare la condizione poi regolata dall'art 1117 c.c.; ciò a ulteriore conferma dell'impossibilità per il singolo condominio di imporre le proprie decisioni a condomini non convocati in apposita assemblea.

Se è vero che l'amministratore condominiale ha la rappresentanza dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio nei confronti dei terzi sulla base e nei limiti di quanto prevede l'art. 1131 c.c., come interpretato dalla giurisprudenza, è anche vero che tale legittimazione non può fondarsi, per quanto concerne i terzi, sulla pretesa applicazione del regolamento condominiale, come avverrebbe nel caso di specie se si volesse attribuire la quota del 20% delle spese di portierato a un diverso condominio sulla base del regolamento dello stabile di via ~~Sanseverino~~ - via ~~Sanseverino~~. Non rileva la circostanza che la medesima disposizione sia contenuta nel regolamento dello stabile di via ~~Sanseverino~~, atteso che tale disposizione è vincolante per i condomini di quello specifico condominio, ma non attribuisce alcun titolo a un soggetto ad esso esterno. La presenza di disposizioni speculari all'interno dei regolamenti dei due condominii, cioè, non determina l'estensione della portata applicativa e dell'efficacia di ognuno di essi.

È inoltre rilevante l'esame del disposto di cui all'art. 12 del regolamento del complesso di viale ~~Sanseverino~~ - via ~~Sanseverino~~, che limita i poteri del suo amministratore (nominato dai soli condomini di quello stabile) a disciplinare l'uso e il godimento delle cose comuni e di tutti i servizi di tale complesso condominiale.

Considerazioni analoghe devono essere svolte con riferimento alle spese relative alla centrale termica. Si aggiunge in proposito che l'art. 8 del regolamento del condominio di viale ~~Sanseverino~~ - via ~~Sanseverino~~ è formulato in modo più generico degli artt. 7 già esaminati, facendo riferimento

alla previsione che la centrale termica, ubicata nel sotterraneo del condominio di viale [redacted] - [redacted], servirà in futuro la metà circa dei fabbricati che sorgeranno nell'area compresa tra viale [redacted], Piazza [redacted], via [redacted], via [redacted], senza maggiori precisazioni in merito a quali fabbricati e al criterio di ripartizione delle spese; ciò a prescindere da ogni valutazione sull'idoneità di quello specifico regolamento condominiale a estendere i suoi effetti ad altre collettività condominiali.

Dalle considerazioni che precedono deriva il mancato accoglimento delle domande dell'attore.

Le spese seguono la 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:

- 1) Rigetta le domande del condominio di Milano [redacted] - [redacted].
- 2) Condanna il condominio attore alla rifusione delle spese di lite in favore del condominio convenuto, liquidate in € 369,81 per spese, € 614,62,00 per diritti, € 2.500,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 18.3.2011.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

