



SENT. N° 1388/12
REP. N° 1107/12

RG n. 15959/2010

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

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG 15959/2010 promossa con ricorso ex art. 1137 c.c

DA

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) elettivamente domiciliata in Milano, **[REDACTED]**
[REDACTED] presso lo Studio dell' Avv. **[REDACTED]** che lo rappresenta e difende in virtù della delega a margine del ricorso

- ricorrente -

CONTRO

Condominio [REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) elettivamente domiciliato in Milano,
Via **[REDACTED]** presso lo Studio dall'Avv. **[REDACTED]** che lo rappresenta e difende in virtù del mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta

- resistente -

così come precisate all'udienza del 17.10.2011:



Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex art 1137 c.c. notificato il 08.06.2010, il Sig. **Alberto Galanti**, convenivano in giudizio il Condominio **Via Tolentino** Milano per sentir accertare e/o dichiarare l'inesistenza e/o la nullità ovvero annullare la deliberazione adottata dall'assemblea condominiale in data 8 febbraio 2010 limitatamente al punto 2) dell'ordine del giorno perché illegittima. In via subordinata il ricorrente chiedeva fosse accertata e/o dichiarata l'inesistenza e/o la nullità ovvero di annullare la deliberazione adottata dall'assemblea condominiale in data 8 febbraio 2010 limitatamente al punto 2) dell'ordine del giorno perché illegittima e per l'effetto che si condannasse il condominio convenuto a ripetere al Sig. **Alberto Galanti** tutte le somme da quest'ultimo pagate a titolo di oneri condominiali per il rifacimento del lastrico in uso esclusivo al condomino **Corola**, con gli interessi.

In data 02.10.2010 si costituiva in cancelleria il convenuto condominio, depositando comparsa di costituzione e risposta e il relativo fascicolo documenti, chiedendo il rigetto delle avversarie domande in quanto infondate in fatto e in diritto ed eccependo la carenza di legittimazione passiva del Condominio convenuto.

All'udienza del 25.10.2010 parte ricorrente insisteva sulla sospensione della delibera impugnata a cui si opponeva parte resistente. Le parti concordemente chiedevano termini per memoria ex art 183 VI comma Cpc.

Il Giudice rigettava l'istanza di sospensione della delibera e concedeva i termini per memorie ex art 183 VI comma cpc e rinviava la causa al 14.02.2011.

All'udienza fissata le parti insistevano sull'accoglimento delle rispettive istanze istruttorie formulate in memoria. Il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisione delle conclusioni all'udienza del 17.10.2011.

Alla fissata udienza le parti precisavano le proprie conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Quanto all'eccezione di carenza di legittimazione passiva del condominio così come formulata dal condominio convenuto si rileva quanto segue.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S. G.' or similar, located at the bottom right of the page.



Il Condominio convenuto assume la carenza di legittimazione dello stesso per essere stata resa-
la delibera oggi impugnata- solo dalla Scala D ed assume quindi che legittimato passivo nel
presente giudizio avrebbero dovuto essere i soli condomini della scala D seppur rappresentanti
dallo stesso amministratore.

Come ribadito anche dalla Suprema Corte, in tema di condominio negli edifici, con riguardo alle
controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad
alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto "condominio
parziale"), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero
condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., di rappresentanza
processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio e quindi anche
il tetto di un singolo edificio (salva, ovviamente, la restrizione degli effetti della sentenza,
nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati). (Sentenza 651/2000 del 21 gennaio
2000)

In tal senso in relazione ad un terrazzo a livello che fungeva da lastrico per alcuni appartamenti il
Tribunale di Roma ha avuto modo di confermare che *" l'amministratore ha la rappresentanza
dell'intero condominio, anche quando si tratti di cose destinate a servire solo un gruppo di
condomini. In sostanza, in tema di condominio c.d. parziale, come da fattispecie, non sussiste il
difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico
soggetto fornito di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti
comuni dell'edificio (art. 1131 c.c.), ma si verifica la restrizione degli effetti della sentenza,
nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condòmini interessati"* (così Tribunale Roma 2.9.2010 n.
17834).

L'eccezione quindi è infondata e non merita accoglimento.

Quanto al merito parte ricorrente lamenta assume corretto il criterio di ripartizione ex art. 1126
c.c. scelto dall'assemblea per la ripartizione delle spese, ma lamenta la erronea attribuzione di
tali spese di rifacimento del lastrico solare perché assume ripartisce le dette spese anche a
carico di chi non è servito dal lastrico solare oggetto di lavori.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping letters.



Da una attenta lettura della delibera del 24.10.2007 e del 8.2.2010 emerge che i lavori che sono stati ivi deliberati e poi ripartiti riguardano l'intero tetto condominiale e non solo il lastrico solare del condominio ~~XXXXXX~~.

Come verbalizzato nel corso dell'assemblea del 24.10.2007 il perito incaricato di verificare le cause delle lamentate infiltrazioni che hanno portato ai lavori di cui alla delibera oggi impugnata provenivano non solo dal terrazzo con fioriere della proprietà ~~XXXXXX~~ ma anche dal lastricato solare condominiale e dai comignoli, pertanto da tutti il tetto condominiale che insiste sulla scala D.

Ciò posto, sebbene l'articolo 1123 del codice civile in materia di ripartizione delle spese tra condomini stabilisca la regola generale secondo la quale *"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"*, il comma secondo del suddetto articolo prevede un'importante deroga al principio della ripartizione delle spese in relazione al valore della proprietà. Esso infatti sancisce che: *"se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne."*

Orbene nel caso che ci occupa la diversa ripartizione come voluta dal ricorrente (solo ai condomini serviti dal lastrico solare) non può trovare seguito posto che se è pur vero che la spesa de quo è destinata a servire i condomini dell'intero condominio in misura diversa (la scala D rispetto a tutto il resto del condominio), e quindi devono essere ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne (la scala D rispetto a tutto il resto del condominio), tale spesa non è destinata a servire in maniera diversa tra loro i singoli condomini della scala D, poiché è provato documentalmente che i detti lavori hanno interessato tutto il tetto ad essi comune e non solo il lastrico solare.

Ciò posto si rileva la nullità della delibera de quo in relazione al criterio scelto per la ripartizione delle spese di rifacimento del tetto.

Tali spese devono infatti essere suddivise in base ai millesimi di proprietà e per l'uso di cireri diversi ci vuole un accordo unanime tra i condomini.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



E' noto infatti la delibera dell'assemblea condominiale che, senza il consenso di tutti i condomini, modifica i criteri legali sanciti dall'art. 1123, c.c., ed il regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi nell'interesse comune, è nulla perché eventuali deroghe, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione a cui quest'ultimo aderisce.

In particolare, tenuto conto di quanto sopra detto in merito alla partecipazione della spesa di tutti i condomini della scada D, il criterio di riparto delle spese in base all'uso differenziato in ragione della diversità strutturale della cosa, previsto dall'art. 1123 comma 2 c.c., non è applicabile alle spese di manutenzione del tetto, per la quali opera invece il diverso criterio di cui al comma 1 della stessa norma, fondato sulla proporzione al valore della proprietà di ciascun condomino.

La delibera quindi del 8.2.2010 al punto 2 dell'Ordine del giorno è nulla.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

Sentenza esecutiva per legge.

P.Q.M.

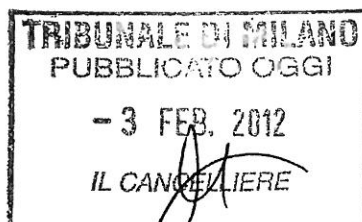
Il Tribunale in composizione monocratica definitivamente pronunciando nel procedimento tra le parti di cui in epigrafe, così provvede:

- 1) in accoglimento della domanda del Sig. ████████ dichiara nulla la deliberazione dell'assemblea dei condomini del condominio convenuto del 08.02.2010, al punto 2 dell'ordine del giorno;
- 2) condanna il Condominio convenuto alla rifusione, in favore della attrice, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in ████████ per diritti ed euro ████████ per onorari, oltre rimborso spese generali, C.A.P. ed I.V.A.;

3) sentenza esecutiva
Milano 2 febbraio 2012.



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
MILANO, IL 08 FEB 2012
C.F.P. C.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

Il Giudice
(Dott.ssa Sabrina Boccorsello)