

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato,

DA

██████████ ██████████, ██████████ ██████████, elettivamente domiciliati presso
lo studio degli Avvocati ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████ in Milano, Via ██████████
██████████, che li rappresentano e difendono come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTORI -

CONTRO

CONDOMINIO DI ██████████ VIA ██████████ ██████████, in persona
dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato presso lo studio degli
Avvocati ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████, Via ██████████, che lo rappresentano e
difendono giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Il procuratore degli attori 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

I ricorrenti hanno chiesto dichiararsi la nullità/annullabilità della delibera adottata dal convenuto condominio all'assemblea del 1.12.2008 nella parte in cui stabilisce di ripartire le spese per l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi fra tutti i condomini sulla base delle tabelle millesimali e, per l'effetto, dichiararsi che le spese per l'ottenimento del predetto certificato vadano poste unicamente a carico dei condomini che vi hanno dato causa, integralmente o quanto meno in misura proporzionale all'uso ai sensi dell'art. 1123 c.c.

Si costituisce il Condominio convenuto chiedendo, in via pregiudiziale, dichiararsi la carenza di interesse degli attori perché il riparto definitivo avverrà in base a nuovi valori millesimali a seguito della revisione delle tabelle conseguentemente ai lavori effettuati, nonché il rigetto nel merito della domanda attorea.

La domanda è infondata e deve essere rigettata.

In via preliminare deve, anzitutto, ritenersi sussistente l'interesse ad agire in capo agli attori.

A nulla rileva, infatti, che l'assemblea avesse deliberato di aggiornare le tabelle millesimali e che, pertanto, il riparto della spesa per l'ottenimento del nuovo C.P.I. fosse meramente provvisorio e non definitivo.

Gli attori, infatti, contestano il criterio in sé - fondato esclusivamente sulle tabelle millesimali - e chiedono che la ripartizione delle spese relative al nuovo C.P.I. avvenga sulla base di un criterio diverso, che tenga conto del fatto che solo alcuni condomini avrebbero dato causa ad alcune di quelle spese oggetto di contestazione. L'interesse ad agire permane dunque anche successivamente all'approvazione delle nuove tabelle millesimali, restando inalterato il profilo di contestazione inerente il criterio di ripartizione delle spese.

Ciò premesso, dall'esame degli atti di causa, nonché dalla deposizione resa dal teste [REDACTED] in data 1.2.2011, è emerso che:

- il certificato prevenzione incendi adottato dal Condominio in data 15.11.2002 - relativo alle "attività 92" (autorimessa da 10 a 50 autoveicoli) e "attività 95" (vani ascensori installati in edifici civili oltre i 20 metri e fino ai 32) - aveva validità sino al 15.11.2005 e, dunque, andava comunque rinnovato;
- dopo che gli stenditoi del settimo piano sono stati trasformati in abitazioni, la nuova altezza di gronda superava i 24 metri, con conseguente necessità di compiere da parte dei Vigili del Fuoco, ai fini del rilascio di un nuovo certificato antincendio, le verifiche relative anche all'"attività 94" (edificio a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri), come richiesto dalla vigente normativa antincendio;

- il teste ██████████ ingegnere abilitato ai progetti di impianti antincendio, ha dichiarato che i Vigili del Fuoco, per il rilascio di un nuovo certificato, gli hanno chiesto di verificare la realizzazione delle porte tagliafuoco, prima inesistenti, e la modifica delle tubature fognarie in modo tale da impedire il passaggio del fuoco, precisando che questi due adempimenti erano relativi "alla sola attività di autorimessa, individuata come attività 92", attività che, dunque, si sarebbe resa necessaria anche se l'immobile avesse avuto altezza inferiore a 24 metri;
- il predetto teste ha precisato che "i controlli determinati esclusivamente dall'aumento dell'altezza di gronda sono stati quelli inerenti la verifica della pressione";
- dall'esame del consuntivo relativo alle opere propedeutiche all'ottenimento del nuovo C.P.I. non emerge, né è ricavabile *aliunde*, quali siano stati quegli interventi che si sono resi necessari a seguito della verifica della pressione e, dunque, riferibili unicamente all'attività 94;
- non vi è prova di quali siano i costi in più - rispetto a quelli che il condominio avrebbe comunque dovuto sostenere per le attività 92 e 95 - determinati dalla predetta verifica di pressione e dalle opere ad essa connesse, relativa all'attività 94;
- non è inoltre stato prodotto il preventivo oggetto di valutazione da parte dell'assemblea, atteso che il doc. 10 allegato alla memoria istruttoria ex 183 co. 6 n. 2 c.p.c. di parte attrice è, come da quest'ultima precisato, il consuntivo ██████████

Sulla scorta di quanto sin qui evidenziato, la delibera oggetto di impugnativa non contrasta né con la legge, né con il regolamento di condominio.

In primo luogo non è invocabile, nel caso di specie, la disciplina contenuta nell'art. 1121 c.c. relativa alle innovazioni, posto che con tale termine devono intendersi solo quelle modificazioni che incidano sulla cosa comune e non già quelle che attengono esclusivamente alle parti di proprietà del singolo condomino, come invece deve considerarsi l'ampliamento e la trasformazione dei corpi di fabbrica situati al settimo piano in abitazioni da parte dei loro proprietari.

Tuttavia, anche a voler prescindere da tale qualificazione, la sopraelevazione in oggetto non ha comportato - anche alla luce delle citate carenze documentali - una spesa molto gravosa atteso che, in ogni caso, la maggior parte dei lavori di cui al consuntivo si sarebbe resa necessaria a prescindere dalle ulteriori verifiche legate al fatto che lo stabile aveva superato i 24 metri di altezza.

Con riferimento, in secondo luogo, ai criteri di riparto delle spese contenuti nell'art. 1123 c.c. si precisa quanto segue.

Non è invocabile l'ipotesi di cui all'art. 1123 comma 2 c.c., posto che le spese possono essere ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne solo se si tratta di cose destinate a servire i

condomini in misura diversa, mentre nel caso di specie si è trattato di adeguare l'intero immobile alla normativa antincendio, adeguamento di cui beneficiano tutti i condomini indistintamente.

Trattasi, dunque, di spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune che, come prevede l'art. 1123 c.c., devono essere sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

A ciò si aggiunga che è lo stesso art. 10 del Regolamento di Condominio a prevedere che tutti i condomini debbano contribuire alle spese necessarie per la conservazione, il mantenimento ed il funzionamento delle cose ed impianti comuni, richiamando in particolare le spese di manutenzione straordinaria e di ricostruzione dei locali ed impianti idrici ed elettrici, di antenna televisiva, telefonici, citofonici, antincendio.

L'esito della lite comporta la condanna degli attori al pagamento delle spese di lite sostenute dal condominio convenuto nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

P.Q.M.

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

1. Rigetta le domande degli attori.
2. Condanna [redacted] e [redacted] in solido tra loro alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio di Via [redacted] [redacted] in Milano, liquidate in Euro [redacted] per compensi, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 22.11.2012.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

26
Menne

E' Copia Conforme
All'originale
Milano

26
IL CANCELLIERE
Menne

uso uff. 23
-12