

Rep. n. 10821/2015
Condanna a

Sentenza n. 12538/2015 pubbl. il 06/11/2015
RG n. 34056/2014
Repert. n. 10821/2015 del 09/11/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 34056/2014 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED],

con elezione di domicilio in [REDACTED] MILANO presso l'avvocato
suddetto

ATTORI

contro

COND. VIA [REDACTED] MILANO (C.F. [REDACTED]), con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in [REDACTED]
[REDACTED] MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*
- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 22/05/2015 ed in formato digitale nel fascicolo telematico.*



SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

La presente controversia prende le mosse dalle domande introdotte con la notifica di atto di citazione in data 22/5/2014. Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio tra le parti; assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c. e depositate memorie; non ammessi i mezzi istruttori e rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 22/5/2015; infine a tale udienza le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e la causa è stata rinviata alla odierna al termine della quale, all'esito della discussione orale, viene decisa con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – La presente controversia prende le mosse dalla impugnativa della delibera del condominio convenuto del 31/03/2014 effettuata dagli attori, quali condomini con riferimento ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 e 9 dell'O.d.g., per vari motivi e dalla richiesta di declaratoria di nullità o annullabilità e comunque inefficacia delle norme previste dal regolamento di condominio agli artt.3, 6 e 8, formulata dagli stessi attori con il medesimo atto. A tali deduzioni ha replicato il condominio convenuto, contrastandole specificamente e chiedendone il rigetto ed ha articolato a sua volta domanda riconvenzionale di accertamento della esistenza della servitù di passaggio di cavi a favore del condominio nella cantina di uno degli attori, il sig. ██████████ ██████████.

Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione prodotta, risulta provato in atti, oppure pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principi dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- il condominio convenuto si è formato a seguito di atto di divisione del 28/12/2006, redatto innanzi al Notaio ██████████, nn.169535 di repertorio e 10019 di raccolta, depositato nel fascicolo di parte convenuta sub doc. 11);



- il condominio è retto da un regolamento sottoscritto da tutti i soggetti stipulanti il suddetto atto di divisione, come espressamente concordato nello stesso atto depositato nel fascicolo di parte convenuta sub doc. 12), completo di planimetrie e tabelle condominiali e nel fascicolo di parte attrice, senza tali allegati, sub doc. 2;

- tale regolamento non è stato trascritto nel competente registro immobiliare;

- tale regolamento è richiamato negli atti di compravendita degli attori [REDACTED] e [REDACTED], successivi al sopra richiamato atto di divisione, senza espresso rinvio alle sue norme, né sua allegazione agli stessi. Atti depositati nel fascicolo di parte convenuta sub doc. 3a), 3b) e 3c);

- il sig. [REDACTED] dichiara espressamente di conoscere e di avere copia del regolamento condominiale, nelle sue comunicazioni all'Amministratore depositate in atti di parte convenuta sub doc. 15) e 14);

- in particolare, per quanto riguarda nello specifico gli attori [REDACTED] e [REDACTED] gli stessi, quali parti acquirenti, nei suddetti atti si impegnano al rispetto del regolamento e danno atto che vi sono le seguenti limitazioni dei loro diritti reali espressamente specificate: 1) *"nella cantina annessa al sub 702 passano i tubi per i montanti elettrici, telefonici e per le fibre ottiche"*; 2) *"ai proprietari delle porzioni immobiliari ai subalterni 2,17, 5 e 705 compete il diritto di parcheggio all'interno del cortile comune"*;

- in particolare, tale seconda limitazione e' contenuta, altresì, nel regolamento di condominio sopra richiamato all'art. 3, mentre entrambe le limitazioni sono specificate e accettate dalle parti dell'atto di divisione sopra richiamato;

- dall'atto di compravendita dell'attore [REDACTED], risulta altresì, che il sub 702 sopra richiamato, a seguito di frazionamento e fusione, costituisce l'attuale sub 710;

- invece analoghi richiami al regolamento di condominio e pattuizioni e accettazioni delle limitazione del diritto di proprietà non si rinvencono nell'atto di compravendita dell'altro attore, [REDACTED].

2) - Preliminarmente, va dichiarata la inammissibilità della modifica della domanda attorea operata nella memoria ex art.183 VI comma c.p.c, n°1 del 17/12/2014, peraltro oggetto di eccezione specifica formulata da parte convenuta, nella sua memoria ex art.183 VI comma c.p.c, n°2 dell'8/01/2015. Tale modifica costituisce una inammissibile *"mutatio libelli"*, non consequenziale a quanto narrato, dedotto e richiesto nella premessa in fatto dell'atto di citazione introduttivo, effetto di un evidente ampliamento del *"thema decidendum"* e del *"petitum"* operata in tale atto processuale. Ne consegue che sulla domanda così formulata non potrà pronunciare questo Giudice che dovrà attenersi alla formulazione



originaria e unica ritenuta ammissibile della domanda attorea.

3) – Nel merito della domanda attorea, ritiene questo Giudice che la stessa è solo parzialmente fondata e merita di essere accolta, per tale parte, nei termini di seguito specificati e rigettata per il resto.

La fattispecie in questione riguarda beni ricompresi in condominio e disciplinati dalla normativa di cui agli artt.1117 e ss. C.c., con riguardo alla validità del regolamento predisposto dagli originari proprietari ed alle attribuzioni della assemblea ed alla validità delle sue delibere, ai sensi degli artt.1135 e ss. C.c. nonchè alla ripartizione delle spese, tenuto conto del dettato degli artt.1123 c.c. e 68 disp. Att. C.p.c.,.

Con riferimento a tale quadro normativo, sono principi ormai fermi nella giurisprudenza, con i quali l'odierno giudicante concorda, che:

- il regolamento contrattuale anche se non materialmente inserito nel testo del contratto di compravendita ne diviene parte integrante purché venga espressamente richiamato ed approvato. In tal modo le sue clausole rientrano comunque nel contenuto dei singoli contratti di acquisto e vincolano gli acquirenti anche indipendentemente dalla trascrizione (Cfr.: Cass. Civ. 25/10/2001, n°13164; Cass. civ. 16/02/2005, n. 3104);
- le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto. (Cass. civ. Sez. II, 21/09/2011, n. 19209; Cass. civ. Sez. II, 31-07-2009, n. 17886);
- in tema di condominio negli edifici, per l'opponibilità delle servitù reciproche costituite dal regolamento contrattuale, non è sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi degli artt. 2659, primo comma, n. 2, e 2665 cod. civ., occorre indicarne le specifiche clausole limitative (Cass. civ. Sez. II, 31/07/2014, n. 17493);
- devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto, devono,



invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto. (Corte di Cassazione Sezioni Unite sent. n. 4806 del 7.3.2005);

- le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica e applicazione in concreto dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza; mentre il criterio legale generale di ripartizione delle spese è stabilito dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune e cioè in base ai millesimi, esulando, quindi, dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, le spese in maniera difforme, in mancanza di diversi criteri convenzionali ed il relativo vizio deve qualificarsi in termini di nullità (Cass. civ. Sez. II, 21/05/2012, n. 8010; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 17/07/2012; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717);

- in tema di condominio degli edifici, per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, in modo da rendere ostensive sia le entrate che le spese effettuate nel periodo in considerazione, con le relative quote di ripartizione. Il rendiconto deve, in altri termini, fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della quantità e qualità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi effettuati, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato dell'amministratore si sia adeguato a criteri di buona amministrazione. (Cass. civ., Sez. II, 23/01/2007, n. 1405).

Infine, con riferimento al sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio



dall'amministratore, sono state ratificate con la delibera di approvazione del rendiconto dall'assemblea condominiale, come rientra tra i suoi compiti e le sue prerogative e facoltà, senza che si evidenzi in atti il profilo di illegittimità invocato.

Ne consegue il rigetto della domanda inerente tale motivo di impugnazione.

- b) Ancora, sempre con riferimento ai punti 1,2, 3 e 4 dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che siano state imputate a gestioni diverse le spese di riscaldamento relative alla stessa annualità. Anche tale motivo di impugnativa è infondato e va rigettato perché, come noto, l'amministratore deve rendere conto ai condomini delle cifre incassate per conto del condominio e delle spese sostenute, nonché di quali siano e come siano state utilizzate le somme ricevute dai condomini. Di conseguenza il rendiconto, a norma dell'articolo 1130 bis c.c., deve contenere tutte le voci relative alle entrate e la specificazione del fondo cassa iniziale dell'esercizio, da un lato e, dall'altro, tutte le voci relative alle uscite ed il loro riparto, con specificazione dei crediti e dei debiti del condominio.

Ne consegue che, tale documento contabile soggiace al criterio di cassa, per il quale in esso debbono essere riportate le somme effettivamente percepite e sborsate nell'anno di gestione, mentre non debbono essere registrate le spese che, anche se riferite obbligazioni già maturate, non fossero ancora estinte.

Tanto è avvenuto nel caso che ci occupa, laddove, come risulta dal documento contabile in atti e, nello specifico nell'allegato A3, le spese sono state riferite alle due diverse gestioni di riscaldamento succedutesi nel corso dell'anno 2013, senza che in tale documento possono rilevarsi elementi in grado di violare i principi di chiarezza ed intelligibilità in ordine alle voci di spesa, necessari ai fini della legittimità del consuntivo di gestione, senza che si evidenzi in atti il profilo di illegittimità invocato.

Ne consegue il rigetto della domanda inerente tale motivo di impugnazione.

- c) Ancora, sempre con riferimento ai punti 1,2, 3 e 4 dell'ordine del giorno, parte attrice [REDACTED] lamenta che, in sede di riparto delle spese idriche, lo stesso sia avvenuto illegittimamente perché effettuato in base al numero di occupanti le singole unità abitative e, in particolare, tale numero non sia veritiero. Anche tale motivo di impugnativa è infondato e va rigettato perché, come sopra rilevato, nel regolamento condominiale, all'art. 25 è previsto che le spese per l'acqua siano "ripartite in proporzione al numero degli abitanti dei dipendenti che utilizzano le singole unità immobiliari".

Essa costituisce una espressa deroga al criterio della ripartizione di tali spese per millesimi, che soccorre laddove non vi siano contatori e ripartitori per le singole unità abitative, come nel caso che ci



occupa ed è legittima ai sensi dell'articolo 1138 c.c..

La stessa normativa si intende conosciuta e accettata dall'attore al momento della sottoscrizione dell'atto di compravendita, nel quale vi è il sopra evidenziato richiamo al regolamento condominiale. Regolamento che, peraltro, risulta ben conosciuto dallo stesso attore laddove invocato nelle sue comunicazioni all'amministratore del condominio depositate in atti da parte convenuta.

D'altra parte ancora, non vi è prova in atti che l'attore abbia specificato prima dell'inizio della presente controversia, all'amministratore del condominio, quale fosse la composizione del suo nucleo familiare e degli altri abitanti e dipendenti che utilizzano la sua unità immobiliare, a termini dell'articolo 1130 numero 6 c.c..

Ne consegue che non si evidenzia in atti il profilo di illegittimità invocato ed il rigetto della domanda inerente tale motivo di impugnazione.

- d) Ancora, con riferimento al punto 5 dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che in occasione della nomina dell'amministratore e di approvazione dei suoi compensi della gestione 2014, da un lato l'amministratore, seppur tramite un delegato, ha votato favore della sua candidatura e dall'altro, che è stato previsto a favore dell'amministratore e approvato un compenso aggiuntivo per l'attività di responsabile della sicurezza, oltre i normali compensi.

Anche tali doglianze sono infondate e vanno rigettate perché, con riferimento al primo motivo di doglianza, non è dato rilevare nella condotta dell'amministratore un contrasto né con gli articoli 1135 e 1136 c.c., né con l'art. 67 disp. att. C.c., né, infine, con l'articolo 16 del regolamento di condominio, siccome, come è noto, l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato, (Cfr.: Cass., Sez. 2^a, 16 agosto 2000, n. 10815; Cass., Sez. 2^a, 9 giugno 2000, n. 7891; Cass., Sez. 2^a, 12 febbraio 1997, n. 1286).

Ne consegue che tale rapporto non è assimilabile a quello di lavoro dipendente né, laddove, come nel caso che ci occupa, l'amministratore rivesta anche la qualità di condomino, possa comportare, automaticamente, la esistenza di un conflitto di interessi, la cui esistenza, peraltro, non è provata in atti. Anche relativamente al compenso aggiuntivo deliberato come sopra, non è dato rilevarne l'illegittimità, perché espressamente pattuito e approvato, nella sede competente, quella assembleare, per una



specifica attività, in aggiunta a quello collegato all'ordinaria attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, (Cass. civ. Sez. II, 30/09/2013, n. 22313; Cass. civ. Sez. II, 28-04-2010, n. 10204). Né può questo Giudice sindacare il merito del deliberato, salvo nel caso in cui fosse ravvisabile un eccesso di potere per la misura abnorme o irragionevole rispetto al compenso medio riconosciuto per similari attività. Cosa che non è stata dedotta né provata in atti.

Ne consegue che non si evidenziano in atti i profili di illegittimità invocati ed il rigetto delle domande inerenti tali motivi di impugnazione.

- e) Ancora, con riferimento al punto 7 dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che l'amministratore sia stato autorizzato "*ad utilizzare in via provvisoria quanto già incassato per maggiori importi versati € [REDACTED], come da nota esplicativa, allegato A 11*", laddove tali somme sarebbero state di competenza dei singoli condomini, per quota parte, mentre nulla sarebbe stato previsto nell'ordine del giorno in proposito.

Anche tali doglianze sono infondate e vanno rigettate perché, da un lato, come è noto, quello tra condomino e condominio, con riferimento alla quota parte delle spese occorrenti per la gestione dei beni e dei servizi comuni, si caratterizza come un rapporto di dare/avere, soggetto a sempre possibili conguagli e utilizzazioni successive, in base alle sopravvenienze ed alle necessità condominiali. Coticché, come è ugualmente noto, le somme residue attive, sopravvenienti da una annualità di gestione condominiale appartengono alla collettività dei condomini e l'assemblea ha piena discrezionalità, insindacabile dal Giudice della impugnativa, in ordine all'utilizzo delle stesse per la gestione condominiale.

D'altro canto a nulla rileva, ai fini della legittimità della delibera, che nell'ordine del giorno non sia stato previsto espressamente nulla in merito alle motivazioni dell'errore contabile che avrebbe dato luogo a tale sopravvenienze attiva, laddove nello stesso ordine del giorno, invece, si prevedono delibere in merito agli accantonamenti e dal documento A11 allegato al rendiconto finanziario 2013 e comunicato ai condomini al momento della convocazione dell'assemblea, come è pacifico in atti, era specificata l'esistenza di tale maggiore importo, costituente posta attiva della gestione condominiale.

Ne consegue che non si evidenzia in atti il profilo di illegittimità invocato ed il rigetto della domanda inerente tale motivo di impugnazione.

- f) Ancora, con riferimento al punto 8 dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che con il deliberato



relativo allo stesso sia stata imposta una servitù alla cantina di proprietà dell'attore [REDACTED], laddove si è prevista l'installazione di un punto luce per l'illuminazione della scala comune di accesso alle cantine dei subalterni 713 e 707, mediante utilizzo delle tubazioni esistenti nella stessa cantina, con conseguente eccesso di potere dell'operato assembleare.

Anche tali doglianze sono infondate e vanno rigettate perché, nel proprio atto di compravendita, lo stesso attore ha dato atto dell'esistenza di una tale servitù, laddove attesta che "*nella cantina annessa al sub 702 passano i tubi per i montanti elettrici, telefonici e per le fibre ottiche*", mentre il sub 702 prima richiamato, oggi, a seguito di frazionamento e fusione, costituisce l'attuale sub 710.

Ne consegue il rigetto della domanda inerente tale motivo di impugnazione, non evidenziandosi in atti la illegittimità invocata da parte attrice e, invece, l'accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dal convenuto e la conseguente declaratoria dell'esistenza della servitù di passaggio cavi nella cantina del signor [REDACTED], contraddistinta con il sub 710, ex sub 702, costituita ai sensi dell'articolo 1062 c.c. sin dall'atto di divisione con il quale si è costituito il condominio e provata in atti con i documenti sopra richiamati.

6) - Con riferimento, invece, al punto 9) dell'ordine del giorno, inerente le "*varie ed eventuali*", laddove l'assemblea ha autorizzato l'amministratore "*a valutare l'opportunità di cambiare istituto bancario ove tenuto il conto corrente condominiale*", ritiene questo Giudice che va accolta la doglianza formulata sul punto da parte attrice, in quanto risulta evidente in atti l'omessa indicazione all'ordine del giorno dell'argomento da trattarsi e tale vizio rileva sotto il profilo della annullabilità della stessa delibera impugnata.

Come è noto, infatti, affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare, sì da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione (Cass. civ., Sez. II, 07/08/2012, n. 14223, Conf. a Cass. 22-7-2004, n. 13763; Cass. 27-3-2000, n. 13763; Cass. 19-2-1997, n. 1511), seppure la disposizione dell'art. 1105 c.c., comma 3 - applicabile anche in materia di condominio di edifici - la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell'esame del punto da parte dell'assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questa (Cass. civ., Sez. II,



07/08/2012, n. 14223; Cass. 25-11-1993 n. 11677). Nello specifico, per di più, in tale sede, quella delle "varie ed eventuali", come è noto, è consentito soltanto fornire informative ai condomini e discutersi tra gli stessi ma non deliberarsi alcunché.

Ne consegue l'accoglimento della doglianza formulata da parte attrice e l'annullamento della delibera impugnata sul punto.

7) - Venendo adesso all'esame delle doglianze di parte attrice in merito ai sopra specificati articoli del regolamento di condominio, ritiene questo Giudice che:

- a) con riferimento all'articolo 3 del regolamento di condominio, laddove è previsto il divieto "di accesso e parcheggio automezzi, motocicli, cicli, ecc., salvo il diritto di parcheggio che compete ai proprietari di sub 2,17, 5 e 705", tale limitazione non è opponibile a tutti i successivi acquirenti degli immobili condominiali, perché non trascritta nei pubblici registri immobiliari. Di conseguenza la stessa deve essere espressamente richiamata e accettata negli atti di compravendita.

Poiché nell'atto di compravendita del condomino e odierno attore [REDACTED] [REDACTED] tale limitazione non è espressamente richiamata, la stessa non gli è opponibile, rimanendo invece opponibile agli altri attori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], siccome espressamente richiamata, invece, nei loro atti di compravendita. Ne consegue l'accoglimento della doglianza con riferimento al solo attore [REDACTED] [REDACTED], con conseguente declaratoria di inefficacia di tale limitazione nei confronti dello stesso ed il rigetto dell'analogha doglianza formulata dagli altri attori.

- b) con riferimento all'articolo 6 del regolamento di condominio laddove è previsto il divieto di "tenere cani o altri animali nelle unità di proprietà, oltre che negli spazi comuni dell'edificio" debbono svolgersi analoghi rilievi a quelli sopra articolati, in ordine alla mancata trascrizione nei pubblici registri immobiliari di una tale limitazione che la rende inopponibile a tutti i successivi acquirenti, siccome non espressamente richiamata nei loro atti di compravendita, come avvenuto nel caso che ci occupa, per tutti gli attori.

La stessa disposizione oggi, a seguito dell'entrata in vigore della riforma del condominio approvata con la L.220/2012 entrata in vigore il 18/6/2013, è viepiù illegittima a norma dell'ultimo comma dell'articolo 1138 c.c., laddove è previsto che "le norme del regolamento non possono vietare di possedere detenere animali domestici", con conseguente nullità delle contrarie disposizioni regolamentari.



Ne consegue l'accoglimento della doglianza degli attori sul punto, con conseguente declaratoria di nullità e inefficacia di tale limitazione.

- c) con riferimento, infine, all'articolo 8 del regolamento di condominio, laddove è previsto il divieto per i condomini di "istallare su iniziative individuale il comando di apertura del portello del civico n°17 dell'impianto citofonico", ritiene questo Giudice che trattasi di norma posta a tutela delle proprietà comuni, non recante limitazione all'uso delle stesse o ai diritti reali dei condomini. Ne consegue che la stessa è opponibile anche laddove il regolamento di condominio, come nel caso che ci occupa, non è stato trascritto nei pubblici registri immobiliari, né la stessa norma sia stata richiamata negli atti di compravendita; nè risultano documentate e provate in atti le ragioni poste a sostegno della domanda formulata dagli attori sul punto.

Ne consegue che l'illegittimità di tale norma contrattuale dedotta dagli attori è destituita di fondamento e prova e la domanda sul punto va rigettata.

8) - Le spese e competenze del presente giudizio ai sensi del combinato disposto gli articoli 91 e 92 c.p.c., vanno compensate integralmente tra le parti, tenuto conto delle considerazioni in fatto e diritto sopra svolte; dell'accoglimento di una limitata parte delle domande di parte attrice e del rigetto delle altre; dell'accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dal convenuto; nonché, infine dei rapporti tra le parti in condominio.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice monocratico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

-accoglie la domanda di tutti gli attori con riferimento al punto 9) dell'ordine del giorno, inerente le "varie ed eventuali", laddove l'assemblea ha autorizzato l'amministratore "a valutare l'opportunità di cambiare istituto bancario ove tenuto il conto corrente condominiale", come in motivazione e, per l'effetto annulla la delibera impugnata del 31/03/2014 sul punto;

- accoglie la domanda di parte attrice [REDACTED] con riferimento all'articolo 3 del regolamento di condominio laddove è previsto il divieto "di accesso e parcheggio automezzi, motocicli, cicli, ecc., salvo il diritto di parcheggio che compete ai proprietari di sub 2,17, 5 e 705"e, per l'effetto, dichiara l'inefficacia della stessa nei confronti dell'attore [REDACTED], come in motivazione;

- accoglie la domanda di tutti gli attori con riferimento all'articolo 6 del regolamento di condominio



laddove è previsto il divieto di “tenere cani o altri animali nelle unità di proprietà, oltre che negli spazi comuni dell’edificio” e, per l’effetto, dichiara la nullità ed inefficacia della stessa, come in motivazione;

- rigetta tutte le altre domande formulate dagli attori, come in motivazione;

- accoglie la domanda riconvenzionale, formulata dal convenuto Condominio VIA [REDACTED] [REDACTED] MILANO e, per l’effetto, dichiara l’esistenza della servitù di passaggio cavi nella cantina del signor [REDACTED], contraddistinta con il sub 710, ex sub 702, come in motivazione;

- compensa integralmente tra le parti le spese e competenze di lite.

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 6 novembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano,



13 NOV 2015

