

3/10/15
C.C. 2/1

Sentenza n. 12792/2015 pubbl. il 12/11/2015
RG n. 26147/2014
Repert. n. 11089/2015 del 13/11/2015

20



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

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 26147/2014 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED]
(C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED])
con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio
in PIAZZA [REDACTED], [REDACTED] MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORI

contro

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

CONVENUTI

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*
- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 26/5/2015 ed in formato digitale nel fascicolo telematico.*

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: betcs - Firmato Da: PISANI PIETRO PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 40b2d



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 della causa.

Incardinato ritualmente il giudizio con atto di citazione notificato in data 16/4/2014 e costituitosi il contraddittorio tra le parti; rigettata la preliminare richiesta di sospensiva della delibera impugnata; assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c.; depositate memorie; disposta la comparizione personale delle parti ai sensi dell'articolo 185 c.p.c. ed effettuata la stessa senza divenire ad una conciliazione della lite; all'esito, rigettate le istanze istruttorie; alla udienza del 26/5/2015, le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e la causa è stata rinviata alla odierna udienza, al termine della quale, all'esito della discussione orale, è stata 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 condominiale presa nella assemblea del condominio convenuto del 20/02/2014 con riferimento al punto 5 dell'O.d.g., effettuata dagli attori, quali condomini, per aver revocato, con il voto unanime dei soli presenti, l'esenzione degli odierni attori [REDACTED] e [REDACTED], dal pagamento delle spese relative all'ascensore condominiale disposta, all'unanimità di tutti i condomini per la totalità di 1000 millesimi, con il deliberato preso nella prima assemblea condominiale del 5/12/2007. A tali deduzioni ha replicato il condominio convenuto, contrastandole specificamente e chiedendone il rigetto.

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

- gli odierni attori [REDACTED] e [REDACTED] sono comproprietari di un'unità immobiliare posta al piano terra del condominio, con al piano inferiore taverna di pertinenza



e box, collegati al piano superiore da un ascensore interno di proprietà degli stessi attori costruito a loro spese;

- il condominio convenuto si è costituito, di fatto, con l'effettuazione dei rogiti di acquisto da parte dei vari condomini e ne è stato aperto il codice fiscale in data 23/11/2007. Di tali circostanze è stato dato atto nel corso della prima assemblea condominiale del 5/12/2007;
- in tale occasione, in sede di esame del punto 3 dell'O.d.g., si dava atto che non esistevano ancora le tabelle millesimali del condominio e, in sede di esame del successivo punto 6 dell'O.d.g., all'unanimità di tutti i condomini costituenti il condominio, in numero di 11, per la totalità di 1000 millesimi, è stata deliberata l'esenzione degli odierni attori [REDACTED] e [REDACTED], *"dal pagamento delle spese di ordinaria amministrazione per l'utilizzo dell'ascensore condominiale, fermo restando la loro compartecipazione alle spese straordinarie"*;
- tale deliberato assembleare è stato rispettato ed eseguito dall'amministratore e dai condomini, come risulta dai consuntivi di gestione depositati in atti nel fascicolo di parte attrice come documenti da 24 a 29 inclusi, a far data dal primo, relativo alla gestione 2007/2008 e sino a quello relativo alla gestione dall'1/1/2013 al 31/12/2013, immediatamente antecedente a quella oggetto di esame nella delibera assembleare del 20/2/2014. Gli stessi non risultano, in atti, impugnati;
- nella assemblea del 20/2/2014, in sede di esame del punto 5 dell'O.d.g., è stato deliberato dai 7 condomini presenti, rappresentanti 583,38 millesimi, *"il ripristino del pagamento della manutenzione ordinaria ascensore secondo le quote proporzionali originarie"* ed è stato approvato un consuntivo di gestione conseguenziale a tale deliberato, come allegato al verbale di assemblea e depositato nel fascicolo di parte attrice, come documento 3;
- con successiva delibera assembleare intervenuta nel corso del presente giudizio, in data 15/5/2014, in sede di esame del punto 1 dell'O.d.g., è stato deliberato da 9 condomini presenti, rappresentanti 724,08 millesimi, *"di revocare l'esonera delle spese di manutenzione ascensore concessa in data 5/12/2007 ai Sigg. [REDACTED]"*.

Rileva questo Giudice, altresì, che in atti non risulta depositato regolamento condominiale né tabelle millesimali condominiali, eccetto quella inerente la ripartizione proporzionale, millesimale delle spese inerenti la gestione straordinaria dell'ascensore condominiale, allegata al verbale dell'assemblea del 20/2/2014, depositato come documento 3 nel fascicolo di parte attrice e contenente l'inserimento del nominativo degli attori [REDACTED] e [REDACTED] sotto il nome "



██████████”.

2) - Rileva questo Giudice che la fattispecie in questione riguarda beni ricompresi in Condominio e disciplinati dalla normativa di cui agli artt.1117 e ss. C.c., con riguardo alle attribuzioni della assemblea ed alla validità delle sue delibere, ai sensi degli artt.1135 e ss. C.c.; al regolamento di condominio, ai sensi dell'art.1138 c.c.; nonché, 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:

- 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;

- 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;

(Cass. civ. Sez. II, Sent., 04-12-2013, n. 27233; Cass. civ. Sez. II, 21/05/2012 n. 8010; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717; Trib. Milano, Sez. XIII, 17/07/2012).



X

Con specifico riferimento, poi, alla ripartizione delle spese condominiali, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale. (Cass. civ., Sez. II, 21/05/2012, n.8010; Cass. civ., Sez. II, 19/03/2010, n.6714).

X

3) - Preliminarmente, poiché è intervenuta nel corso del presente giudizio la delibera assembleare del 15/5/2014, che ha deliberato "*di revocare l'esonera delle spese di manutenzione ascensore concessa in data 5/12/2007 ai Sigg. [REDACTED]*", ritiene questo Giudice che va esaminato se la stessa abbia determinato la cessazione della materia del contendere e la conseguente, eventuale, soccombenza virtuale del convenuto, per il governo delle spese di giudizio.

Come è noto, la fattispecie della cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano conclusioni conformi in tal senso al giudice (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004), mentre, allorquando la sopravvenienza di un fatto che si assuma suscettibile di determinare la cessazione della materia del contendere sia allegato da una sola parte e l'altra non aderisca a tale prospettiva, il suo apprezzamento, se dimostrato, non può portare una pronuncia di cessazione della materia del contendere, ma ad una pronuncia dichiarativa dell'esistenza del diritto azionato e, quindi, di accoglimento della domanda o di sopravvenuto difetto di interesse ad agire dell'attore in ordine ai profili non soddisfatti da tale dichiarazione. In ogni caso, rimane salva la valutazione sulle spese giudiziali, che deve tenere conto della circostanza che l'attore è stato costretto al giudizio dal disconoscimento del suo diritto da parte del convenuto, venuto meno solo durante il suo svolgimento e, dunque, della sostanziale esistenza di una soccombenza del convenuto, quantomeno in ordine al profilo inerente l'accertamento della sussistenza della situazione giuridica fatta valere, che la pronuncia del giudice, in quanto attestante un difetto di interesse ad agire soltanto sopravvenuto, sostanzialmente riconosce (Cass. civ. Sez. II, Sent., 18-06-2014, n. 13885).



Ritiene questo Giudice che la successiva delibera in questione, pur operando di fatto una sostituzione della precedente delibera del 20/02/2014, oggetto della odierna impugnativa, poiché la conferma sostanzialmente, non ha determinato un soddisfacimento della pretesa degli odierni attori, non facendo venir meno il loro interesse ad agire con riferimento ai profili della tutela dichiarativa invocata, in mancanza di rinuncia a far valere la loro domanda da parte degli stessi.

4) Tanto rilevato, ne consegue la necessità di esaminare la domanda nel merito delle doglianze formulate e di decidere sulle stesse non solo ai fini del governo delle spese di giudizio.

La domanda attorea è fondata e va accolta nei termini e limiti di seguito specificati.

Tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e dei fatti accertati in atti, come sopra richiamati, rileva questo Giudice che, come è noto, la disciplina della ripartizione delle spese condominiali può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 c.c., da una convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per *facta concludentia*, dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale (Cass.civ.Sez.II,15-10-2004,n.20318; Cass. Civ., 17.5.1994 n. 4814; Cass. Civ., 16.7.1991 n. 7884).

Ritiene questo Giudice che integri tale "*diversa convenzione*", legittimamente derogatrice dei criteri previsti dall'articolo 1123 c.c., il deliberato preso in sede di prima assemblea condominiale del 5/12/2007, laddove, in sede di esame del punto 6 dell'O.d.g., all'unanimità di tutti i condomini costituenti il condominio, in numero di 11, per la totalità di 1000 millesimi, è stata deliberata l'esenzione degli odierni attori [redacted] e [redacted], "*dal pagamento delle spese di ordinaria amministrazione per l'utilizzo dell'ascensore condominiale, fermo restando la loro compartecipazione alle spese straordinarie*".

Consenso a tale deroga successivamente ribadito e confermato dai condomini, laddove tale deliberato assembleare è stato rispettato ed eseguito dall'amministratore e dai condomini, senza alcuna impugnativa dei consuntivi di gestione depositati in atti e sopra richiamati, fino al deliberato assembleare oggetto di impugnativa ed odierno esame.

Ne consegue che, una successiva modifica di tale "*diversa convenzione*" deve essere presa dall'assemblea condominiale all'unanimità dei condomini costituenti il condominio e per la totalità dei



~~millesimi e, altresì, la illegittimità, rilevante sotto il profilo della sua nullità, di una delibera modificativa della stessa "diversa convenzione" a semplice maggioranza dei condomini e dei millesimi, seppur all'unanimità dei presenti, come avvenuto con la delibera oggetto di impugnativa.~~

Da tali rilievi consegue l'accoglimento della domanda attorea e la declaratoria di nullità, relativamente al punto 5) dell'Odg., della delibera del 20/2/2014 impugnata.

5) – Le spese ed i compensi di giudizio, secondo il principio della soccombenza di cui all'articolo 91 c.p.c., vanno poste integralmente a carico del convenuto CONDOMINIO ed a favore di parte attrice e, determinandole sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e per l'effetto, dichiara la nullità della delibera assembleare del CONDOMINIO DI [REDACTED] MILANO, convenuto, del 20/2/2014, impugnata in atti, relativamente al punto 5) dell'O.d.g., come in motivazione;

- condanna il convenuto CONDOMINIO DI [REDACTED] MILANO, in persona del suo Amministratore, legale rappresentante pro-tempore, a corrispondere in favore degli attori [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra di loro, le spese ed i compensi del presente giudizio, liquidate in [REDACTED] per spese ed [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi, cpa e Iva come per legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 12 novembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO



13 NOV 2015

