

Sent. N° 6528  
05

Ref. N° 2037  
05



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE  
OTTAVA

nella persona del giudice unico Dott. Enrico CONSOLANDI  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 27418/2003 R.G.  
promossa da:

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Rossetti, 17 -  
MILANO, presso e nello studio dell'avv. REZZONICO  
MATTEO che lo rappresenta e difende;

ATTORE

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via  
Rossetti, 17 - MILANO, presso e nello studio dell'avv.  
REZZONICO MATTEO che lo rappresenta e difende;

ATTORE

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via  
Rossetti, 17 - MILANO, presso e nello studio dell'avv.  
REZZONICO MATTEO che lo rappresenta e difende;

ATTORE

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Via Rossetti,  
17 - MILANO, presso e nello studio dell'avv. REZZONICO  
MATTEO che lo rappresenta e difende;

ATTORE



contro:

COND. VIA [REDACTED]

CONVENUTO CONTUMACE

in punto a:

"130051 - Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali"

### CONCLUSIONI

Il procuratore dell'attore chiede e conclude come da foglio allegato al verbale

#### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 29.4.2003 gli attori impugnavano una delibera assembleare che poneva a carico di tutti i condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali le spese di impermeabilizzazione della copertura di alcuni box, sui quali grava un'area verde condominiale.

Sostengono gli attori essere tale riparto illegittimo, dovendo applicarsi l'art. 1126 cc, mentre era stato deciso dividersi le spese in proporzione ai millesimi generali fa tutti i condomini.

Il condominio non si è costituito

#### Motivi

X Ancorché non possa condividersi la tesi della applicabilità al caso



MILANO

di specie dell'art. 1126 cc, sostenuta dagli attori, è viziata e va annullata la delibera impugnata.

L'art. 1126 cc ripartisce le spese per il caso di uso esclusivo del lastrico solare ed è stato applicato talvolta dalla giurisprudenza in via analogica al caso del box interrato, la cui copertura certo non costituisce lastrico solare.

Tale analogia non rispetta però la ratio della norma, che attribuisce un maggior onere di spese a chi tragga maggior giovamento da una struttura normalmente adibita al solo riparo dalla pioggia, la copertura, potendola sfruttare per usi personali.

Nel caso del box interrato non vi è una copertura che viene usata per fini non strettamente tali, ma è proprio la costruzione del box, ricavato per escavazione, che comporta una soletta di separazione, o , per meglio dire, di conterminazione, per sostenere l'originario piano del terreno, adibito, nel caso, a giardino.

Nel caso di specie inoltre tale giardino non è in uso esclusivo, ma è, come dicono gli stessi attori, condominiale.

In tal senso deve rimarcarsi la differenza del caso oggi considerato con quello della sentenza 7472 del 4.6.2001 della sez. I della Cassazione, che gli attori invocano a precedente, perché in quel caso i boxes sostenevano un giardino pensile di uso esclusivo.

Se dunque non si tratta di copertura, bensì di soletta costruita proprio per poter ricavare il box, deve applicarsi la norma di cui



all'art. 1125 cc, con la conseguente divisione in due metà delle spese, da ripartirsi l'una in base ai millesimi di tutti i condomini e l'altra a quelli dei soli proprietari del piano box.

La delibera impugnata ha usato invece i millesimi generali di proprietà e ciò non appare legittimo, posto che il fabbricato box è separato da quello delle abitazioni e dunque la copertura serve in misura separata i condomini, ma d'altronde non serve in modo esclusivo i boxes, perché ospita un giardino condominiale, che, tra l'altro, genera possibili infiltrazioni per la necessità di annaffiamento e per la lesività di radici e del carico del terreno sulla soletta.

E' dunque corretto trattare il caso ai sensi dell'art. 1125, perché si tratta di soletta che separa due diverse superfici di proprietà e di uso differente, ma non può dirsi che la soletta dei boxes abbia la mera funzione di copertura.

La soluzione adottata dalla assemblea è dunque illegittima e la delibera va annullata, a ciò consegue il rimborso delle spese, come da dispositivo.

#### P.Q.M.

Definitivamente pronunciando ogni ulteriore o diversa istanza rigettata

Annulla la delibera dell'assemblea dei condomini di [REDACTED] Via delle [REDACTED] quanto al riparto delle spese straordinarie per impermeabilizzazione e copertura boxes.

Condanna il convenuto condominio a rimborsare agli attori le



spese di lite che si liquidano in euro [redacted] oltre IVA e CPA e  
spese generali 12,5 %.

Così deciso in data 2/3/2005 dal TRIBUNALE ORDINARIO  
di Milano.

il Giudice Dott. Enrico CONSOLANDI

