

66  
**SENTENZA n.**

666 / 08

N. 666/08	Sen.
N. 604/08	Rep.
N. _____	FN.



M 22-8

Procedimento civile iscritto  
nel Reg.Gen. al n.: 2816/2005

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

CONTRIBUTO  
INDICATO

La Corte d'Appello di Milano

Prima Sezione Civile

composta dai Sigg.ri Magistrati:

- 1) Dott. Giuseppe Patrone .....Presidente  
2) Dott. Loredana Pederzoli .....Consigliere  
3) Dott. Filippo Lamanna ...Consigliere rel. est.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado d'appello, rubricata al numero di ruolo  
generale sopraindicato e vertente

tra

75/02  
BUSE - REZZONICO

\_\_\_\_\_

rappresentati e difesi in causa dall'avv. Matteo Rezzonico ed  
elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo, in Milano, via  
Rossetti n. 17, giusta procura rilasciata a margine della comparsa di  
costituzione di nuovo difensore in primo grado

**APPELLANTI**

e

Condominio \_\_\_\_\_  
in persona dell'amministratore *pro tempore*, Mario Riva,  
rappresentato e difeso in causa dall'avv. \_\_\_\_\_ ed  
elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultima, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ sta procura rilasciata in calce alla copia notificata dell'atto di citazione di primo grado

**APPELLATO**

**Oggetto: impugnativa di delibera condominiali.**

**CONCLUSIONI PRECISATE DALLE PARTI:**

**Per gli appellanti:**

"Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello, *contrariis reiectis*, così giudicare: nel merito ed in via principale: in accoglimento dei motivi d'appello, riformare la sentenza di primo grado n. 1854/05 del Tribunale di Milano, sezione ottava civile, con ogni ulteriore e conseguente pronuncia particolarmente in ordine alla declaratoria di nullità/annullabilità delle delibere 30.9.'02, 8.5.'03 e 27.5.'03; in ogni caso: con vittoria di diritti, spese e onorari del doppio grado."

**Per l'appellato:**

"Piaccia all'Ecc.ma Corte di Appello adita, *contrariis reiectis* e previe le declaratorie del caso così decidere:

- 1) rigettare l'impugnazione proposta da \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ avverso la sentenza n. 1854 del 15/16 febbraio '05 del Tribunale di Milano che dovrà essere confermata in ogni sua parte;
- 2) in ogni caso, con il favore delle spese "

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto notificato in data 16.6.2003, i Sigg.ri \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ il primo come nudo proprietario e gli altri due quali usufruttuari di un'unità immobiliare ubicata nel Condominio \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ citarono in giudizio quest'ultimo avanti al Tribunale di Milano impugnando tre delibere condominiali assunte in data 30.9.2002, 8.5.2003 e 27.5.2003, sulla base – tra l'altro – dei seguenti motivi:  
- perché la delibera in data 8.5.2003 – laddove aveva approvato la rinuncia alle agevolazioni fiscali di cui alla L. 449/1997, in allora prorogata dalla L. 289/2002 con riferimento a lavori di adeguamento



dell'impianto elettrico approvati con la delibera del 20.9.2002 – aveva pregiudicato il loro diritto individuale ad usufruire di tali agevolazioni;

- perché la delibera in data 27.5.2003 era da ritenersi lesiva di un esplicito divieto regolamentare e dell'art. 1120 c.c. avendo ad oggetto la collocazione di una rastrelliera per biciclette negli spazi comuni, per di più destinata all'uso di soli dieci condomini, si da privare gli altri della facoltà di utilizzare parimenti la porzione di cortile su cui era stata posizionata la rastrelliera stessa; al tempo stesso risultando però onerati del relativo costo tutti i partecipanti al Condominio;

- perché con la delibera in data 8.5.2003 erano stati approvati consuntivo e preventivo senza specificazione di quali fossero le spese ordinarie e straordinarie, e quindi impedendo di sapere quali di tali spese fossero dovute dagli usufruttuari e quali dai nudi proprietari.

Nel contraddittorio con il Condominio convenuto, che si costituì resistendo all'avversa domanda, l'adito Tribunale, con sentenza n. 1854/2005 pronunciata in data 15/16 febbraio 2005, rigettò l'impugnativa condannando gli attori alla rifusione delle spese di lite sostenute dal convenuto.

La motivazione sulla cui base il Tribunale è giunto a tale conclusione si sviluppa attraverso i seguenti passaggi argomentativi:

*«Ritiene questo Giudice che l'attore domanda sia infondata e meriti, pertanto, di essere respinta.*

*(...) Lamenta, poi, parte attrice che, con la delibera 08/05/2003, si sia indebitamente rinunciato alle agevolazioni fiscali di cui alla legge n. 289/2002, ma anche tale doglianza è, secondo questo Giudice, priva di fondamento: invero, da un lato, una delibera condominiale non può pregiudicare minimamente il pieno esercizio, da parte del singolo condomino, dei propri diritti soggettivi privati (quale è quello del beneficio fiscale di cui si discute); dall'altro, poi, parte attrice non ha provato, in alcun modo, di essere stata impedita, dalla suddetta delibera, nel libero esercizio dei propri diritti, né ha provato che la rimozione di tale del tutto irrilevante deliberato assembleare l'abiliterebbe, oggi, ad un siffatto esercizio.*

Assume, poi, parte attrice che la delibera 27/05/2003 sarebbe invalida in quanto avrebbe disposto l'installazione, nel cortile, di una rastrelliera per biciclette e ciò in assunto contrasto con le disposizioni Regolamentari.

Ritiene questo Giudice che anche siffatte doglianze siano infondate : invero, per un verso, l'art. 6 del Regolamento pone un divieto di "costruzioni" in cui, certamente, non può rientrare l'installazione di una rastrelliera per biciclette; per altro verso, poi, il divieto di deposito di oggetti, biciclette o motorini, in esso Regolamento previsto, si deve riferire, chiaramente, alla collocazione indiscriminata di tali cose (laddove, invece, la statuzione assembleare ha realizzato proprio quell'ordine degli spazi comuni voluto dal Regolamento, oltre che un opportuno conformarsi alle più recenti disposizioni dei Regolamenti Comunali, che favoriscono l'uso delle biciclette al fine di decongestionare il traffico).

Si duole, infine, parte attrice che il convenuto amministratore non abbia fatto una specifica ripartizione delle spese tra usufruttuari e nudo proprietario, ma anche tale doglianza appare priva di ogni pregio in quanto, posto che l'amministratore abbia dato, come ha dato nella specie, la piena possibilità agli interessati di distinguere tra spese ordinarie e straordinarie (e di farsi, quindi, un riparto interno), nessuna disposizione vigente onera l'amministratore stesso di tale ripartizione interna tra titolari di diritti parziali.

Sugli altri motivi di doglianza la stessa parte attrice non insiste nelle proprie finali difese.

Queste considerazioni hanno convinto il Tribunale dell'infondatezza della domanda e ne giustificano il rigetto».

Per la riforma di tale sentenza hanno interposto gravame avanti a questa Corte d'Appello i Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto di citazione notificato in data 24 giugno 2005. Si è costituito in giudizio l'appellato Condominio resistendo al gravame. Così integrato il contraddittorio, negata poi all'appellante, rigettandosi la sua richiesta, la sospensione della provvisoria esecuzione

dell'impugnata sentenza e precisate le conclusioni all'udienza del 13 novembre 2007 nei termini letteralmente trascritti in epigrafe, questa Corte ha infine trattenuto la causa in decisione concedendo alle parti - nei limiti temporali previsti dagli artt. 190 e 352 cod. proc. civ. - i termini, rispettivamente, di cinquantacinque e di venti giorni per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

Le parti hanno quindi depositato memorie conclusionali e di replica illustrando ulteriormente le rispettive argomentazioni.

### MOTIVI DELLA DECISIONE:

1. Gli appellanti articolano tre distinti motivi d'impugnativa, con il primo dei quali censurano il fatto che il primo Giudice abbia ritenuto non pregiudizievole per i loro diritti la delibera 8.5.2003 avente ad oggetto la rinuncia alle agevolazioni fiscali di cui alla L. n. 449/1997. Sostengono, invece, che, così decidendo, il Tribunale non ha considerato che gli attori non potevano intraprendere individualmente la procedura per beneficiare della detrazione del 36%, posto che i necessari adempimenti (approvazione del rendiconto della spesa agevolata con relativo riparto) dovevano essere approvati dall'assemblea ed eseguiti dall'amministratore.

1.1. La censura è fondata.

Il primo Giudice ha focalizzato la sua decisione sull'astratta distinzione tra i diritti individuali di ciascun condòmino nell'ambito fiscale ed efficacia preclusiva su tali diritti da parte di una delibera condominiale di rinuncia ad esercitarli.

Su un piano meramente astratto tale distinzione è corretta.

È bene comunque chiarire, anzitutto, che un conto è la decisione assembleare di effettuare lavori condominiali da cui possa derivare il diritto alla detrazione fiscale, altro la delibera con cui si decida di non esercitare, e quindi di rinunciare (a), un diritto attribuito a ciascun proprietario dalla legislazione fiscale.

Nel primo caso la decisione spetta indubbiamente all'assemblea, né su di essa potrebbe dispiegarsi un controllo di legittimità da parte del Giudice ordinario, poiché quest'ultimo non può certo spingersi fino alla

valutazione di opportunità di scelte che competono esclusivamente alla discrezionalità dei condòmini nell'attività di gestione del bene comune.

Nel secondo caso, siccome il diritto alla detrazione fiscale appartiene esclusivamente a ciascun condòmino, che è libero di esercitarlo o meno senza che la diversa decisione degli altri possa far venir meno tale diritto individuale, una delibera assembleare può anche manifestare una volontà maggioritaria intesa alla rinuncia ad esercitare il diritto, e quindi a determinarne l'estinzione, ma sempre senza alcuna possibilità di estendere tale rinuncia e tale estinzione al diritto dei condòmini, quanto meno di quelli dissenzienti.

Ciò però vale sul piano astratto, non sul piano concreto, ove comunque occorre valutare se la delibera in oggetto potesse comunque effettivamente impedire, in tutto o in parte, l'esercizio dei diritti individuali (di natura fiscale) del singolo condòmino, e se comunque essa, in quanto adottata con lo scopo, più o meno realizzabile, di incidere in senso impeditivo su tali diritti, fosse (e debba) o meno dichiararsi illegittima.

A questa stregua non può ritenersi conclusiva l'osservazione del Tribunale, secondo cui la delibera in questione, con cui i condòmini riuniti in assemblea hanno deciso a maggioranza di non avvalersi del diritto ad effettuare la detrazione, si risolverebbe solo nella mera espressione di volontà di un certo numero di soggetti, ognuno dei quali ha fatto al riguardo una determinata scelta, senza tuttavia che il deliberato possa in alcun modo pregiudicare il diritto del singolo condòmino ad esercitare il diritto alla detrazione di sua competenza.

A tacer d'altro, tale considerazione astratta dimentica il non irrilevante *inconveniens* paventato e prospettato dagli appellanti in ordine alla necessità - per potere materialmente fruire della detrazione - che l'amministratore ponga in essere una serie di attività e di incumbenti formali, predisponendo anche la necessaria documentazione.

E se è vero che il compimento di tali attività, proprio in quanto di specifica competenza dell'amministratore in ragione della sua veste istituzionale, non può considerarsi in via di principio impedito o precluso

(in favore del condòmino interessato ad effettuare la detrazione fiscale) sol perché un certo numero di condòmini abbia deciso – approvando la delibera *de qua* - di rinunciare ad esercitare il diritto alla detrazione fiscale; è altrettanto vero che tale delibera potrebbe considerarsi idonea a legittimare l'amministratore a ritenere non necessarie tali pratiche ed attività, essendo in certo senso esonerato dall'obbligo di compierle in forza di un'autorizzazione promanante dalla maggioranza dei soggetti che gli hanno conferito il mandato a gestire le cose comuni.

Già sol per questo, dunque, ossia per il rischio che l'amministratore possa non svolgere le attività funzionali all'esercizio della detrazione fiscale in ragione della delibera – per lui esonerativa - adottata a maggioranza, non potrebbe negarsi l'interesse ad agire dei singoli condòmini dissenzienti ai fini dell'annullamento o, ancor più esattamente, della dichiarazione di nullità di tale delibera (incidendo essa sui diritti individuali non disponibili da parte della maggioranza assembleare).

Resta poi il fatto, oggettivo, che con tale delibera, al di là del rischio appena detto il quale rievoca sul piano dei concreti interessi coinvolti (si da attualizzare l'interesse ad agire in via di impugnativa giudiziale), comunque la maggioranza dei condòmini aspira ad adottare una determinazione astrattamente capace di piegare la volontà della minoranza a quella della maggioranza, e non potendo tale intento considerarsi legittimo perché incidente sui diritti individuali di ciascun condòmino, tale contrasto tra deliberato e diritti è ragione necessaria e sufficiente per potersi dichiarare e sanzionare l'illegittimità della delibera stessa (chè, altrimenti, se si ritenesse non sanzionabile tale illegittimità in base all'argomento secondo cui comunque la delibera non sarebbe idonea, a dispetto del suo contenuto, a conculcare i diritti dei singoli, non vi sarebbe mai o quasi mai la possibilità di annullare o dichiarare nulle delibere incidenti su tali diritti, così realizzandosi un'incertezza a dir poco caotica in ordine ai rapporti e ai diritti condominiali).

Né si può dimenticare, al riguardo, che il metodo collegiale ed il principio maggioritario si differenziano dal modello dell'autonomia

privata, secondo cui il negozio spiega effetti soltanto per le parti stipulanti, proprio perché le deliberazioni del collegio assunte a maggioranza vincolano anche i partecipanti assenti e dissenzienti, e dunque proprio l'attitudine a determinare tale effetto rende necessario rimuovere la delibera illegittima.

X Chiarito allora che solo ove una siffatta delibera fosse stata assunta all'unanimità avrebbe potuto discettarsi di una rinuncia parallela dichiarata da tutti i singoli partecipanti ed eventualmente di una rinuncia interdipendente di carattere negoziale, in entrambi i casi di un atto ostativo all'esercizio dell'azione d'impugnativa per difetto di legittimazione o di interesse ad agire, nel caso di specie è inevitabile per contro ritenere che la delibera in esame, in quanto assunta a semplice maggioranza, fosse e sia soggetta a dichiarazione di nullità, che occorre dunque pronunciare, in accoglimento del primo motivo d'appello. X

2. Quanto al secondo motivo d'appello, gli impugnanti ricordano che l'art. 6 del Regolamento non vieta soltanto di "erigere costruzioni anche provvisorie negli spazi comuni ed occupare gli stessi in qualunque modo", ma vieta espressamente anche di "depositare biciclette, moto, motorini, etc. nelle parti comuni interne nell'edificio"; sarebbe perciò un'indebita forzatura della lettera della norma regolamentare l'interpretazione fornita dal primo Giudice, secondo cui il divieto sancito dall'art. 6 del Regolamento si riferirebbe *chiaramente* alla collocazione disordinata di oggetti di proprietà esclusiva dei condòmini negli spazi comuni e non anche all'installazione di una rastrelliera comune per le biciclette, perché questa disciplinerebbe ed ordinerebbe tali spazi. Inoltre, la delibera sarebbe contraria al disposto di cui agli artt. 1102 e 1120, comma 2, c.c., posto che la rastrelliera può essere utilizzata solamente da dieci condòmini, mentre gli altri condòmini - pur costretti a pagare *pro quota* il costo di tale manufatto - verrebbero completamente privati della possibilità di usufruire dell'area condominiale su cui è posizionata la rastrelliera, oltre che di usufruire di



quest'ultima, con violazione del principio del pari godimento qualitativo delle parti comuni.

**2.1. Anche tale censura è fondata.**

Essa investe ed analizza il rapporto intercorrente tra la delibera impugnata ed un esplicito divieto contenuto nel regolamento condominiale.

Ebbene, è talmente chiaro il divieto regolamentare contenuto nell'art. 6 laddove viene proibita l'occupazione anche solo transitoria del cortile con qualunque oggetto, e tra questi, espressamente, anche con biciclette, che deve considerarsi davvero un fuor d'opera ipotizzare una possibilità di lettura alternativa della clausola regolamentare attraverso l'estrapolazione di una sottesa ipotetica *ratio* basata sulla funzionalizzazione del divieto al solo scopo di conservare ordine nel cortile, ordine che dunque potrebbe considerarsi compatibile con l'allocazione di una rastrelliera destinata appunto a raccogliere biciclette.

Né la soluzione può mutare in forza dell'accenno, fatto dal primo Giudice, all'esistenza di norme di alcuni regolamenti comunali che hanno favorito ed incentivato l'utilizzo delle biciclette come mezzi di trasporto all'interno delle città per limitare quanto più possibile il traffico automobilistico che inquina e congestiona i centri urbani.

Il primo Giudice ha evocato tali fonti normative regolamentari, ma senza indicarle in concreto, né il Condominio ha a sua volta speso anche solo una parola per individuare le norme in questione.

Sta di fatto che, mentre può considerarsi notoria l'adozione di alcune norme al riguardo (per quanto attiene ai contesti più vicini, come da parte della Regione Lombardia e da parte del capoluogo milanese), non consta che anche il Comune di Garbagnate abbia assunto norme in tale ambito, e tale lacuna non è nemmeno surrogabile con il ricorso a norme di rango ed estensione maggiore.

In particolare, l'art. 6, comma 1, della legge della Regione Lombardia n. 38/1992 impegna i Comuni della Regione ad inserire nei regolamenti edilizi da essi approvati norme per la realizzazione di



*[Handwritten signature]*

appositi spazi comuni da destinare al deposito delle bici, sia all'interno degli edifici residenziali, sia di quelli destinati ad attività terziarie. Il comma 2, inoltre, prevede che *«Negli edifici di edilizia residenziale pubblica è fatto obbligo di consentire il deposito di biciclette in cortili o spazi comuni»*. Pertanto questa norma non è di immediata applicazione quanto al primo comma, perché in base a questo possono considerarsi come soggetti obbligati alla realizzazione dello scopo perseguito dal legislatore regionale solo i singoli Comuni e non direttamente i Condominii, o i proprietari di immobili residenziali, e, quanto al secondo comma, esso ha forza immediatamente precettiva solo con riferimento agli *edifici di edilizia residenziale pubblica*, e si ignora nel caso di specie se l'edificio del Condominio appellato sia o meno appartenente a tale categoria, specificazione che sarebbe stato onere del Condominio stesso allegare.

È poi evidente che non potrebbe trovare applicazione ad edifici condominiali siti nel Comune di Garbagnate Milanese la norma di cui all'art. 51 (*Corti e cortili*) del Regolamento Edilizio di Milano approvato nel luglio 1999 dal Consiglio Comunale ed entrato in vigore il 20 ottobre 1999, norma a tenore della quale : *«(...) In tutti i cortili esistenti, o di nuova edificazione, dev'essere consentito il deposito delle biciclette di chi abita o lavora nei numeri civici collegati al cortile»*.

È opinione di questa Corte che la norma di un regolamento di un condominio sito in Comune di Milano che, vietando l'accesso o la collocazione di biciclette all'interno dei cortili, contrastasse con tale norma del regolamento edilizio comunale sarebbe affetta da nullità per contrarietà con una norma imperativa (1343 c.c.), tale natura dovendo attribuirsi alla norma dell'ente locale, norma comunque sovraordinata rispetto a quelle dei regolamenti condominiali, anche se di natura contrattuale.

È chiaro, però, che tale nullità non può sussistere con riguardo a regolamenti di edifici condominiali siti in Comuni diversi dal Comune di Milano, che, meno attenti ai problemi della congestione del traffico e dell'inquinamento, non abbiano ancora adottato norme come quella

appena richiamata in adempimento all'obbligo loro imposto dalla legge regionale. Mancando norme di tale natura relativamente al Comune di Garbagnate Milanese – o comunque non essendo stata fornita alcuna prova sulla esistenza delle stesse dal parte del Condominio, che vi era onerato, né comunque risultando note a questo Giudice norme siffatte – non può dunque ritenersi che la norma proibitiva del regolamento condominiale applicata nell'impugnata delibera fosse inefficace o invalida. Da ciò consegue dunque l'annullabilità della delibera stessa, perché contrastante con una contraria norma del regolamento, restando assorbita ogni ulteriore questione riguardante l'eventuale e concorrente contrasto con norme della disciplina civilistica comune in materia di condominio.

Può allora solo auspicarsi, facendosi appello al buon senso di tutte le parti in causa, che esse possano trovare un accordo su una modifica regolamentare che abbandoni il divieto in esame, ormai anacronistico alla luce della normativa pubblicitica richiamata e delle soggiacenti esigenze che la motivano, ispirate al risanamento dei centri urbani dai ben noti e sempre più gravi problemi di inquinamento atmosferico.

3. Con il terzo motivo d'appello si censura infine il fatto che il primo Giudice abbia ritenuto che - nel preventivo e nel consuntivo approvati con la delibera in data 8.5.2003 - l'amministratore abbia dato la possibilità agli interessati di distinguere tra spese ordinarie (a carico dell'usufruttuario) e straordinarie (a carico del nudo proprietario).

In realtà - sostengono i deducenti - l'amministratore non ha tenuto distinte, nei bilanci, le spese ordinarie da quelle straordinarie. E, dunque, i condomini sono costretti a dare una propria valutazione dei documenti contabili - con conseguente rischio di errore - per effettuare la distinzione e stabilire quali spese siano a carico del proprietario e quali siano invece a carico dell'usufruttuario. Il che sarebbe illegittimo, alla stregua della consolidata giurisprudenza secondo cui *"la delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve - a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti -*

*distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni (cfr. ex multis Cass., n. 15010/2000)".*

**3.1.** Anche quest'ultimo motivo è fondato.

È infatti vero che la S. Corte, già con la sentenza n. 10611 del 5.11.1990, ha riconosciuto rilevanza esterna, nell'ambito dei rapporti di condominio, alle posizioni del nudo proprietario e dell'usufruttuario della porzione di immobile, esaminando a fondo (specie con la successiva sentenza n. 15010/2000 cui hanno fatto esplicito riferimento gli appellanti) la questione della ripartizione distinta delle spese, per i beni ed i servizi comuni, tra proprietari ed usufruttuari delle porzioni singole, affermando che:

- in tema di condominio negli edifici non si rinviene una disposizione specifica sulla imputazione e sulla ripartizione delle spese tra il nudo proprietario e l'usufruttuario, giacché l'art. 67 disp. att. C.c., al comma 3°, dispone solo che *"l'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni"* e al comma 4° che *"nelle deliberazioni, che riguardano innovazioni, ricostruzioni od opere di manutenzione straordinaria delle parti comuni dell'edificio il diritto di voto spetta al proprietario"*;

- in materia, la dottrina e la giurisprudenza si limitano a parafrasare il testo della legge, ribadendo che l'usufruttuario è considerato condòmino per tutto quanto riguarda l'amministrazione e il godimento delle cose comuni, per cui alle spese di amministrazione e di manutenzione è tenuto direttamente verso il condominio, mentre il proprietario deve sostenere soltanto le altre (le spese per le innovazioni, la manutenzione e le riparazioni straordinarie) (cfr. Cass., Sez. II, 5 novembre 1990, n. 10611; Cass., Sez. II, 17 aprile 1969, n. 1215);

- conseguentemente, siccome per legge le spese devono essere imputate e ripartite secondo la funzione e il fondamento, in sede di

approvazione del bilancio l'assemblea deve analiticamente distinguere le spese per l'uso delle parti comuni (per la pulizia e la illuminazione delle scale, degli atrii e dei vestiboli, per il compenso al portiere e all'amministratore; per l'esercizio degli impianti dell'ascensore, del riscaldamento centralizzato e dell'aria condizionata etc.) da quelle per la conservazione (manutenzione ordinaria e straordinaria), anche se non è necessario, tuttavia, che debba anche ascriverle espressamente ai diversi soggetti obbligati, essendo la imputazione implicita e connessa con l'oggetto, in quanto in base all'oggetto è agevole distinguere le spese che gravano sugli usufruttuari da quelle che fanno capo ai nudi proprietari;

- per tale motivo deve considerarsi invalida per illiceità dell'oggetto, perché contraria alle norme che regolano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio (artt. 1118, 1123, 1004 e 1005 cod. civ.), la delibera che non distingue analiticamente le spese per l'uso (per la custodia, l'amministrazione e la manutenzione ordinaria) e le spese per la conservazione (le riparazioni straordinarie) in modo da rendere poi possibile ed agevole – anche solo in sede esecutiva ad iniziativa dell'amministratore – la ripartizione interna delle spese tra nudo proprietario ed usufruttuario.

Ebbene, nel caso di specie la delibera in esame deve considerarsi illegittima proprio perché la distinzione delle spese, pur elencate (ma assai sommariamente) per oggetto, non era tale da consentire una chiara distinzione tra spese ordinarie e spese straordinarie, così impedendo l'agevole riparto tra nudo proprietario ed usufruttuario.

Alla stregua delle considerazioni esposte, dunque, l'appello deve essere accolto dichiarandosi l'annullabilità, e quanto alla delibera di cui al primo motivo, la nullità, delle impugnate delibere, con la correlata riforma dell'impugnata sentenza.

4. Quanto alle spese di lite, che vanno regolate tenendosi conto dell'esito complessivo del giudizio, l'appellato, quale soccombente, dovrà rifondere in via meramente consequenziale ai sensi dell'art. 91



13

cod. proc. civ. le spese processuali sostenute dagli appellanti in entrambi i gradi di giudizio.

La relativa misura, per brevità, viene direttamente liquidata in dispositivo, tenuto conto della natura e del valore della controversia, della qualità e quantità delle questioni trattate e dell'attività complessivamente svolta dai difensori, sulla base dei parametri contemplati dalla vigente Tariffa professionale.

### Per Questi Motivi

La Corte d'Appello di Milano, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa domanda ed eccezione, così provvede:

1) accoglie l'appello e per l'effetto, in riforma dell'impugnata sentenza n. 1854/2005 pronunciata dal Tribunale di Milano in data 15/16 febbraio 2005, dichiara nulla la delibera in data 8.5.2003 laddove ha approvato la rinuncia alle agevolazioni fiscali di cui alla L. 449/1997, ed annulla la medesima delibera laddove sono stati approvati consuntivo e preventivo senza specificazione di quali fossero le spese ordinarie e straordinarie, nonché la delibera in data 27.5.2003 laddove ha approvato la collocazione di una rastrelliera per biciclette negli spazi comuni;

2) condanna l'appellato all'integrale rifusione delle spese di lite sostenute dagli appellanti in entrambi i gradi di giudizio, liquidate per il primo grado in € 5.688,00 (di cui € 477,00 per esborsi, € 2.511,00 per diritti ed € 2.700,00 per onorari) e per il grado di appello in € 5.380,85 (di cui € 302,85 per esborsi, € 2.178,00 per diritti ed € 2.900,00 per onorari), oltre alle spese generali di studio al 12,5% ed ai competenti oneri fiscali e previdenziali.

Così deciso in Milano, in data 6 febbraio 2008

Il Consigliere rel.est.

(Dott. Filippo Lamanna)

Il Presidente

(Dott. Giuseppe Patrone)

IL CANCELLIERE C1  
Concetta Melidona

CORTE D'APPELLO DI MILANO  
DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA  
DELLA 1ª SEZIONE CIVILE (Dott. Filippo Lamanna)

Oggi

IL CANCELLIERE C1  
Concetta Melidona



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DELLA LEGGE**

**“Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti”**

La presente copia è composta da n. 14 fogli e viene rilasciata ai sensi dell'art. 475 C.p.c. a richiesta

dell'Avvocato REZZONICO

difensore di APPELLANTI

Milano, **17** APR. 2008

IL CANCELLIERE

IL CANCELLIERE C1  
Dot.ssa Barbara Cammarata

