

SENTENZA N.

N. 41170/2006 R.G.

SENT. N° 1621/09  
REP. N° 1979/09

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con ricorso depositato in Cancelleria in data 26 giugno 2006 e ritualmente notificato a ministero dell'avv. Eugenio Antonio Correale

**DA**

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Milano, Via Camillo Hajech n. 10, presso lo studio degli avv. Eugenio Antonio Correale ed Alessandra Tononi Correale che li rappresentano e difendono come da procura a margine del ricorso

**- RICORRENTI -**

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore [REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, Via Rossetti n. 17, presso lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico che lo rappresenta e difende giusta procura in calce alla copia del ricorso notificato

**- CONVENUTO -**

**Oggetto: impugnazione di delibera assembleare**

**Conclusioni: come da fogli separati allegati**

ll

4  
1

TRIBUNALE DI MILANO

STUDIO LEGALE  
CORREALE & CORREALE  
Avv. EUGENIO ANTONIO CORREALE  
PATROCINANTE IN CASSAZIONE  
Avv. ALESSANDRA TONONI CORREALE  
VIA CAMILLO HAJECH, 10 - 20129 MILANO  
TEL. 02.744093 - 02.7389333  
FAX 02.713129

SEZIONE TREDICESIMA

DOTTOR ROTA

FOGLIO DELLE CONCLUSIONI

PER

I Signori [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] tutti residenti in Milano via Bressan, 4/16 e altri sei, con gli  
Avvocati Eugenio Antonio Correale ed Alessandra Tononi Correale, con studio in  
Milano, via Camillo Hajech, 10,

attori

contro

II [REDACTED] con l'avv. Rezzonico.

convenuto

----oo0oo----

conclusioni

Piaccia all'On. Giudice adito accogliere la presente domanda e per l'effetto:

- A) in via preliminare e cautelare, sospendere la delibera impugnata, assunta al punto 29 maggio 2006 e riportata in narrativa;
- B) nel merito, dichiarare la illegittimità e la nullità della deliberazione assembleare, con ogni ulteriore pronuncia conseguente;

Con vittoria delle spese di lite.

4

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato [REDACTED]

[REDACTED] premesso di essere tutti proprietari di box adibiti ad autorimessa siti nell'edificio di [REDACTED] in Milano, impugnavano la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] di [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 29 maggio 2006, deducendone l'illegittimità, per contrarietà alle norme del regolamento condominiale, nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, la delibera aveva ripartito tra tutti i condomini le spese di manutenzione straordinaria della copertura dei box addossando a carico esclusivo dei proprietari dei box la somma di Euro 62.844,00 anziché procedendo secondo il criterio dei millesimi di proprietà.

A fondamento dell'impugnazione i ricorrenti esponevano: che il regolamento condominiale, di natura contrattuale, aveva considerato, agli articoli 4, lettera A, e 16, la copertura praticabile del corpo di fabbrica dei box per auto e la relativa scala di accesso quali parti comuni indivisibili tra tutti i condomini del Centro Residenziale, ed aveva altresì previsto che le spese per la manutenzione della predetta copertura dovevano essere suddivise tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà; che, con una prima delibera assunta in data 11 gennaio 2005, il Condominio convenuto aveva deciso di utilizzare la regola di ripartizione per millesimi di proprietà, prevista nel regolamento di condominio, per il caso di approvazione dei lavori di manutenzione straordinaria interessanti la copertura dei box; che, con la successiva delibera del 14 dicembre 2005, erano stati approvati i lavori di rifacimento della copertura dei box con la relativa ripartizione; che, con la delibera del 29 maggio 2006, era stato modificato il criterio di riparto delle spese sostituendo quello afferente i millesimi di proprietà, come da espressa statuizione regolamentale, con la previsione di ripartizione forfettaria di Euro 62.844,00 a carico esclusivo dei proprietari dei box e della rimanente parte di Euro 211.280,00 a carico di tutto il

Condominio; che tale ultima delibera era stata assunta in palese violazione del regolamento condominiale il quale aveva derogato alle disposizioni di cui all'art. 1123 c.c.; che, ad ogni buon conto, non era possibile modificare i criteri di riparto delle spese con riguardo a lavori, in precedenza approvati, per i quali si sarebbe dovuto nuovamente appurare il necessario *quorum* deliberativo previsto dalla legge.

Tanto premesso, [REDACTED]

[REDACTED] chiedevano, previa sospensione degli effetti, la declaratoria di illegittimità e/o nullità della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] in Milano.

Si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle pretese dei ricorrenti ed esponendo: che lo stato dei luoghi comprendeva un supercondominio formato da sette edifici e da un fabbricato a sé stante costituito da 49 box sul tetto dei quali era stato creato un terrazzo agibile a tutti i condomini decorato da varie fioriere; che, contrariamente a quanto *ex adverso* sostenuto, nessuna delle due delibere rispettivamente assunte in data 11 gennaio 2005 ed in data 14 dicembre 2005 aveva deciso alcunché, limitandosi le assemblee a discutere i vari preventivi della ristrutturazione da intraprendere; che, a seguito della comunicazione, nel febbraio 2006 a tutti i condomini, da parte dell'amministratore, del riparto spese in base ai millesimi di proprietà, erano state convocate altre due assemblee, al fine della soluzione della questione, nell'ultima delle quali – datata 29 maggio 2006 - si era deciso nel senso lamentato dagli odierni ricorrenti; che l'art. 4, ultimo comma, del regolamento condominiale aveva considerato la copertura dei box indispensabile unicamente a favore dei proprietari degli stessi facendo riferimento, ai fini del riparto delle spese, al principio contenuto nell'art. 1123, secondo comma, c.c.; che, infatti, la disposizione del regolamento invocata dai ricorrenti non aveva inteso derogare ai principi civilistici del diverso utilizzo e delle comunioni parziali; che, nel lontano 1996, i condomini avevano ripartito la spesa afferente il rifacimento delle strade

all'interno del condominio facendo leva proprio, come nella presente fattispecie, sul principio di cui all'art. 1123, secondo comma, c.c. del diverso utilizzo; che, per le spese di rifacimento delle terrazze a livello formanti il soffitto dei box, la giurisprudenza aveva sempre utilizzato i criteri di cui agli artt. 1125 e 1126 c.c. – che sono a loro volta diretta applicazione del principio di cui all'art. 1123, secondo comma, c.c., del diverso utilizzo – ritenendo che la copertura delle autorimesse, nella parte in cui serviva sia come tetto e riparo dei box sia come piano di appoggio del giardino, fosse destinata a servire i proprietari dei box in modo prevalente rispetto ai condomini; che, nel caso di accoglimento dell'impugnazione dei ricorrenti, andavano comunque applicati alla fattispecie al vaglio del giudizio, ai fini della ripartizione delle spese, i criteri di cui agli artt. 1125 e 1126 c.c., con oneri assai più gravosi per i proprietari dei box.

Tanto premesso, il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] in Milano chiedeva in via principale il rigetto dell'impugnazione, ed in via subordinata, in caso di accoglimento dell'impugnazione dei ricorrenti, l'accertamento dell'applicazione dei criteri di cui agli artt. 1125 e 1126 c.c. alla fattispecie al vaglio del giudizio ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria della copertura dei box.

Instaurato il contraddittorio tra le parti e disattesa l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata per assenza di *periculum in mora*, il Giudice disponeva la comparizione delle parti dinanzi a sé; all'udienza del 29 novembre 2007 venivano sentiti sullo stato dei luoghi da una parte l'amministratore del condominio convenuto, dall'altra uno dei condomini ricorrenti ed infine un condomino non parte in causa.

Non veniva espletata altra istruttoria orale, essendo la causa già matura per la decisione.

Quindi, all'udienza del 9 ottobre 2008, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dei ricorrenti [REDACTED]

[REDACTED] deve essere accolta per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

La soluzione della controversia al vaglio del presente giudizio si incentra sull'interpretazione degli articoli 4 e 16 del regolamento condominiale (per reperire il quale si veda il doc. n. 2 del fascicolo di parte ricorrente) in tema di individuazione delle parti comuni e di riparto spese: conviene pertanto riportare gli estratti che interessano in questa sede.

L'art. 4 disciplina le parti comuni distinguendole tra "A. *Proprietà comuni in modo indivisibile tra tutti i Condomini* [REDACTED]

[REDACTED] *Proprietà comuni in modo indivisibile tra i Condomini di gruppi di edifici*" e "E. *Proprietà indivisibili tra Condomini di ciascun edificio*": nell'elenco di cui al punto A il suddetto articolo qualifica, al numero 6, quale proprietà comune in modo indivisibile tra tutti i condomini del [REDACTED] "la copertura praticabile del corpo di fabbrica dei box per auto e le relative scale d'accesso"; l'art. 16 si occupa delle regole da seguire per quanto concerne la ripartizione delle spese tra i condomini disponendo al primo comma, lettera a), che "Le spese relative a tutti i beni ed impianti di proprietà od in godimento tra tutti i Condomini si ripartiscono fra gli stessi in proporzione ai millesimi di cui alla tabella 1 allegata. In particolare e salva ogni altra spesa di carattere generale, esse sono: ..... 3. le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione inerenti i beni di cui all'art. 4 comma A nonché ogni altra spesa afferente qualsiasi altro bene o servizio di interesse comune non meglio identificato": tra i beni di cui all'art. 4, lettera A, del regolamento sono ricompresi, come si è testé evidenziato, "la copertura praticabile del corpo di fabbrica dei box per auto e le relative scale d'accesso".

Ciò premesso, pare a questo Giudice che il contenuto di cui al punto numero uno dell'ordine del giorno della delibera assunta in data 29 maggio 2006 (per reperire la quale si veda il doc. n. 6 del fascicolo di parte ricorrente), avente quale oggetto la

“ridiscussione delle modalità di ripartizione spesa relativa al rifacimento della copertura praticabile che funge da tetto ai boxes sottostanti effettuata a millesimi di proprietà secondo delibera assembleare del 11/01/2005” (vedasi il punto numero 1 dell’ordine del giorno), con cui è stato deciso di ripartire le spese per i lavori oggetto di lite addossando forfettariamente la somma di Euro 62.844,00 a carico esclusivo dei proprietari dei box e suddividendo la rimanente parte della spesa, per complessivi Euro 211.280,00, a carico di tutto il Condominio, sia in palese contrasto con le statuizioni regolamentari richiamate dagli odierni ricorrenti: queste ultime infatti da una parte hanno espressamente previsto che le spese relative ai beni ed agli impianti di proprietà od in godimento tra tutti i condomini si suddividono fra gli stessi in proporzione ai millesimi di proprietà, e dall’altra hanno annoverato nella categoria di parti comuni in modo indivisibile tra tutti i condomini del [REDACTED] proprio la copertura praticabile del corpo di fabbrica dei box per auto, con relative scale d’accesso, di cui si discute in questa sede.

Il contrasto tra statuizioni regolamentari e la delibera oggetto della presente impugnazione si manifesta, ad avviso di questo Giudice, sulla base di una lettura testuale dei più volte citati articoli 4 e 16 del regolamento condominiale: quest’ultimo ha individuato la copertura praticabile del corpo di fabbrica dei box auto, con relative scale d’accesso, quale parte comune indivisibile tra tutti i condomini, e previsto espressamente che tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione interessanti le parti comuni a tutti i condomini del [REDACTED] i dovevano ripartire in base alle tabelle millesimali, con conseguente illegittimità della delibera assunta in data 29 maggio 2006 oggetto del presente gravame.

Nessuna delle argomentazioni difensive di parte convenuta, seppur validamente argomentate, può essere presa in considerazione per perorare la tesi avversa a quella assunta dal Giudicante in questa sede.

Innanzitutto devesi riconoscere natura ed efficacia di delibera assembleare alla decisione assunta in data 14 dicembre 2005 dall’assemblea ordinaria del Condominio

[REDACTED], in

Milano (vedi il doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente): al punto numero cinque infatti l'assemblea ha deciso di "eseguire le opere necessarie per la ristrutturazione del giardino pensile che funge da tetto sottostante ai boxes sottostanti con il completamento del rifacimento dell'impermeabilizzazione e opere accessorie" (vedi la seconda pagina del doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente), sicché alcun dubbio può residuare in tal senso: in assenza di apposita indicazione circa le modalità di riparto delle spese deve intendersi che l'assemblea abbia fatto implicito riferimento alle specifiche disposizioni di legge e di regolamento.

Quanto poi all'interpretazione degli artt. 4 e 16 del regolamento condominiale, parte convenuta ha sostenuto che lo stesso non avrebbe derogato ai principi codicistici in tema di ripartizione delle spese contenuti nell'art. 1123, secondo e terzo comma, del codice civile, facendo leva sull'ultimo comma dell'art. 4 del regolamento condominiale a mente del quale "Più generalmente sono di proprietà comune ai Condomini dell'intero [redacted] od a quelli di gruppi di edifici, od a quelli di ciascun edificio, salvo che diversamente non risulti dal titolo, tutte quelle parti, aree, manufatti, impianti che siano indispensabili alla comunione generale, o di gruppi di edifici, o di ciascun edificio": secondo parte convenuta il regolamento avrebbe fatto salvi, nel distinguere tra l'intero complesso residenziale, i gruppi di edifici e ciascun edificio, i principi del diverso uso e del condominio parziale e, di conseguenza, lo stesso si sarebbe attenuto alle regole ordinarie in tema di riparto delle spese afferenti la copertura delle autorimesse che, servendo nella fattispecie al vaglio del presente giudizio sia come tetto e riparo dei box che come piano di appoggio del giardino, servono i proprietari dei box sottostanti la copertura in modo prevalente rispetto alla totalità dei condomini; conclude parte convenuta che il criterio prescelto in sede assembleare sarebbe stato adottato in via equitativa in quanto meno oneroso della rigida applicazione degli artt. 1125 e 1126 c.c., norme più confacenti alla fattispecie in esame.

Ma il ragionamento sopra esposto non può essere condiviso: l'ultimo comma dell'art. 4, ammesso che assuma il senso invocato da parte convenuta, è una norma residuale e

di chiusura che si applica in assenza di puntuale disposizione in punto qualificazione delle parti comuni, di talché, prevedendo il regolamento condominiale, nel presente caso, che la copertura praticabile del corpo di fabbrica dei box per auto e le relative scale d'accesso costituiscono parti comuni per la totalità indistinta della collettività condominiale, la disposizione regolamentare invocata dal convenuto rimane fuori gioco dovendosi pertanto ripartire le spese secondo il criterio delle tabelle millesimali.

Irrilevante è poi il fatto che per un'analogha spesa affrontata nel 1996 il supercondominio convenuto abbia adottato un diverso criterio di riparto rispetto a quello previsto dal regolamento e simile a quello oggetto di censure da parte degli odierni ricorrenti (vedi il doc. n. 6 del fascicolo di parte resistente): a parte il fatto che non esiste nella materia condominiale la possibilità del formarsi di una prassi consuetudinaria nell'adozione di certe decisioni assembleari che possa vincolare in futuro i condomini, piuttosto pare a chi scrive che anche la delibera assunta nel lontano 1996 fosse affetta da nullità, essendo le strade interne al supercondominio parti comuni indispensabili per tutti i condomini le cui spese andavano allo stesso modo ripartite secondo i criteri millesimali.

Infine anche la questione dell'uso della porzione calpestabile formante il tetto dei box è irrilevante: una parte si definisce comune a tutti i condomini non tanto per il fatto che questi ultimi ne facciano effettivamente uso, uso che in teoria può anche essere inibito temporaneamente per qualsivoglia motivo o può essere nella pratica reso inattuabile, quanto piuttosto per rientrare tra le ipotesi di cui all'art. 1117 c.c. salvo patto contrario; vi è comunque da ribadire che, avendo il regolamento condominiale statuito espressamente sul punto della ripartizione delle spese afferenti la copertura dei box, è influente ai fini che interessano in questa sede il fatto che i condomini abbiano o non abbiano fatto uso della terrazza per cui è causa, o che ne comincino in futuro a beneficiare in maniera effettiva.

Inammissibile è la domanda subordinata di parte convenuta volta all'accertamento, in caso di accoglimento dell'impugnazione dei ricorrenti, dell'applicazione alla

fattispecie al vaglio del giudizio, ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria della copertura dei box, dei criteri di cui agli artt. 1125 e 1126 del codice civile: nel giudizio di impugnazione della delibera assembleare ex art. 1137 c.c. il Giudice deve infatti soltanto verificare la sussistenza o meno del vizio di legittimità invocato dal condomino ricorrente con riguardo alla parte della delibera assembleare impugnata, restandogli precluso la possibilità di statuire su materie di competenza strettamente assembleare.

Le spese, nella misura indicata in dispositivo, seguono la soccombenza e vanno addossate alla parte convenuta Condominio [REDACTED]

**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. accoglie la domanda dei ricorrenti [REDACTED]

[REDACTED], per l'effetto, dichiara la nullità della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED]

[REDACTED] tenutasi in seconda convocazione in data 29 maggio 2006, nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, ha ripartito le spese di manutenzione straordinaria della copertura dei box addossando a carico esclusivo dei proprietari dei box la somma di Euro 62.844,00 e suddividendo la rimanente parte della spesa, per complessivi Euro 211.280,00, a carico di tutto il Condominio, anziché procedere secondo il criterio dei millesimi di proprietà;

2. dichiara inammissibile la domanda subordinata del Condominio [REDACTED]

Milano;

3. condanna il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] in Milano alla rifusione delle spese di lite a

favore dei ricorrenti [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] spese che si liquidano in Euro 150,00 per spese, Euro 2.200,00 per diritti, ed Euro 4.300,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 % oltre I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge..

Così deciso in Milano, il 4 febbraio 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

