

N. 24927/05 R.G.

SENT. N° 11461/09  
REP. N° 12056/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED]  
[REDACTED] con l'Avv. Matteo Rezzonico che li rappresenta  
e difende  
elettivamente domiciliati in Milano via Rossetti 17 presso lo studio del difensore;

- RICORRENTI -

CONTRO

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro  
tempore, con l'Avv. Laura Salvetti che lo rappresenta e difende  
elettivamente domiciliata in Milano Corso Buenos Aires 10 presso lo studio del difensore;

- CONVENUTO -

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A);  
il procuratore del convenuto chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B);

## MOTIVI DELLA DECISIONE

I ricorrenti hanno in primo luogo dedotto l'invalidità della delibera assembleare dell'11.3.2005 in relazione all'addebito dell'importo di Euro 151,07 per la sistemazione della terrazza.

A tale proposito i testi [redacted] amici degli attori, che frequentano la casa da quando i predetti vi abitano, dichiarano che, per quanto a loro conoscenza, non sono stati eseguiti lavori sul terrazzo, che ricordano di avere sempre visto piastrellato.

Ai fini della valutazione di tali testimonianze si deve tenere conto che si tratta di soggetti che non abitano la casa né, pur in presenza di una frequentazione abituale, possono avere conoscenza piena e diretta di ogni evento che interessi l'unità immobiliare. Costituisce conferma indiretta di tale valutazione il fatto che i testi sopra indicati non siano a conoscenza dell'esecuzione dei lavori di pulizia delle grondaie, che invece sono stati realizzati, come risulta dalla dichiarazione degli esecutori di tale intervento.

Nulla aggiunge il teste [redacted] che non sa se siano stati realizzati i lavori sulla terrazza.

A fronte di tali testimonianze deve essere esaminata quella resa da [redacted] che diversamente dai testi sopra indicati, non risulta avere rapporti di amicizia con le parti del procedimento. Egli dichiara di avere eseguito lavori sia nel condominio che sulla terrazza dei ricorrenti, sollevando le piastrelle e ripristinando la guaina sottostante, nonché pulendo le grondaie intasate da foglie e liquami. Riconosce la fattura 73 dell'8.4.2004, precisando che la gettata in cemento menzionata nel documento è stata effettuata sopra la guaina. I lavori di ripristino della guaina hanno interessato l'angolo tra il terrazzo e il muro perimetrale esterno dell'appartamento.

Risulta quindi confermato dal soggetto direttamente interessato, cioè dall'esecutore dei lavori – rispetto al quale non sono emersi motivi di inimicizia con i ricorrenti o di altro genere che possano inficiare l'attendibilità della testimonianza – che essi sono avvenuti, così come indicati nella fattura prodotta dal condominio convenuto e che hanno interessato la terrazza dei ricorrenti.

Non possono pertanto trovare accoglimento le conclusioni dei ricorrenti sul punto specifico.

È inoltre inammissibile la domanda formalizzata nelle memorie ex art. 180 c.p.c. e art. 183 comma 5 c.p.c., atteso che la stessa si concretizza in una radicale trasformazione della causa petendi, originariamente consistente nella mancata esecuzione dei lavori sul terrazzo, successivamente

ricondotta invece all'effettiva esecuzione dei lavori medesimi ma con un errato riparto della relativa spesa.

È invece fondata la domanda dei ricorrenti inerente l'annullamento della parte della delibera assembleare dell'11.3.2005 che concerne la spesa di manutenzione straordinaria dell'impianto di ascensore.

L'art. 9 del regolamento condominiale, la cui natura contrattuale non è contestata, prevede che le spese straordinarie concernenti i lavori indispensabili agli impianti dello stabile vengano ripartite in base ai millesimi di proprietà.

L'assemblea dell'11.3.2005, in sede di approvazione del consuntivo 2004 con relativo riparto, ha invece approvato, relativamente alla voce di spesa inerente al gruppo ascensore, la ripartizione in base ai millesimi di scala. Non risulta documentalmente confermata la tesi del condominio convenuto in merito alla prassi precedentemente instaurata di ripartizione delle spese conformemente a quanto deliberato in data 11.3.2005; si rileva inoltre che, in ogni caso, avendo il regolamento natura contrattuale, ciò non varrebbe ad attribuire alla delibera un carattere di validità.

La parziale soccombenza di entrambe le parti determina la compensazione delle spese processuali.

P. Q. M.

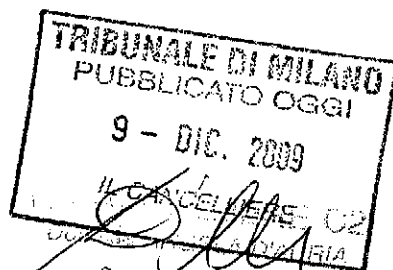
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1) Dichiara l'annullamento della delibera assembleare di data 11.3.2005 del Condominio [redacted] nella parte in cui approva la voce di spesa "manutenzione straordinaria impianto di ascensore" per Euro 6.856,34 ripartita per millesimi di scala nell'ambito del consuntivo 2004.

2) Rigetta ogni altra domanda.

3) Compensa le spese processuali.

Così deciso in Milano, il 2.12.2009.



Il Giudice  
Dott. Nicola Di Plotti