

00213

2014

*Per sito*

SENT. N° 213/14

REP. N° 177/14

SENTINZA N.  
R.G. 69326/2009

*AW. Lonati*

TRIBUNALE DI MILANO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

16 GEN. 2014

RICHIESTA N. 115  
COPIA CONFORME  
CON-SENZA URGENZA  
APPLICATE MARCHE PER DIRITTI

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO SEZ. XIII

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 69326/2009 promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) e **[REDACTED]**  
(C.F. **[REDACTED]**) elettivamente domiciliati in Via **[REDACTED]**  
Milano presso e nello studio degli avv.ti **[REDACTED]** che li  
rappresentano e difendono

ricorrenti

CONTRO

COND. **[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) elettivamente domiciliato in Via don  
**[REDACTED]** Milano presso e nello studio dell'avv. **[REDACTED]**  
che lo rappresenta e difende

resistenti

Oggetto: comunione e condominio, ripartizione spese condominiali

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso come da fogli conclusionali qui allegati, all'udienza del 18/3/2013

TRIBUNALE DI MILANO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

*AW. Rizzoni*

16 GEN. 2014

RICHIESTA N. 253  
COPIA CONFORME  
CON-SENZA URGENZA  
APPLICATE MARCHE PER DIRITTI

*16 GEN. 2014*

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze.

A motivo dell'impugnazione i ricorrenti deducono la violazione dell'art. 1123, co.3, c.c. per avere il Condominio ██████ erroneamente ripartito la spesa straordinaria corsello box tra tutti i condomini ai sensi dell'art. 1123, co. 1, c.c. e ciò senza tener conto che:

- 1) i ricorrenti non utilizzano il corsello di accesso ai box, essendo proprietari soltanto di un negozio esterno alla palazzina condominiale che ha accesso direttamente dalla pubblica via;
- 2) i boxes sono ricavati in un fabbricato distinto e separato dalla palazzina condominiale in cui è allocata la proprietà degli attori;
- 3) la spesa è stata ripartita in base alla tabella di proprietà e non in base alla tabella di spese generali come previsto dall'art. 10 del Regolamento condominiale;
- 4) i lavori nella specie non erano necessari per la conservazione del corsello box.

Il Condominio convenuto ha sostenuto, per contro, la legittimità della delibera assunta in data 22/7/09 in base alle norme del Regolamento condominiale contrattuale ritenuto che:


- 1) l'art. 6 statuisce che le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria vanno suddivise tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà;
- 2) l'art. 7 del suddetto regolamento annovera tra le proprietà comuni dei condomini le rampe e i corridoi di accesso ai box.

X La censura che i ricorrenti muovono alla delibera condominiale del 22/7/09 in merito alla ripartizione delle spese straordinarie "corsello box" è fondata.

Si osserva che il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1123 c.c. è complesso e si articola su due principi: quello del valore della quota, previsto dal 1co. dell'art. 1123 c.c., relativamente alle spese attinenti alle parti comuni che siano destinate a servire ugualmente e indistintamente tutti i condomini; quello dell'uso previsto dal comma 2

della stessa norma relativamente a spese su cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa.

Sulla base di tale secondo principio, la misura della partecipazione alla comproprietà del bene da parte dei singoli deve essere proporzionata all'uso che ciascuno può farne (con riferimento all'uso virtuale e non effettivo), sicché l'obbligo di contribuire alle spese si fonda sull'utilità che a ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune; qualora la cosa comune oggetto dell'intervento non possa in alcun modo servire ad uno o più condomini, non sussiste loro obbligo alcuno a contribuire alle suddette spese. X


Quale applicazione esemplificativa del principio anzidetto, è indicativo il disposto dell'art. 1123, 3 co., c.c. che, nel collegare espressamente l'obbligo di contribuzione all'utilità ricevuta, implicitamente lo esclude quando tale utilità sia inesistente. 

Si rileva pertanto che in tema di ripartizione delle spese hanno portata generale e non subordinata i rispettivi commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c..

X Nella fattispecie, i ricorrenti non posseggono alcun garage, non utilizzano il corsello box e non sono in possesso delle chiavi del cancello che consente l'accesso ai box. X

Le parti sentite all'udienza del 13.4.11 hanno concordemente riconosciuto i luoghi di causa descritti nella planimetria in atti e hanno concordemente dichiarato quanto sopra (v. verbale udienza 13.4.11).

Ne segue che sebbene le spese straordinarie relative al corsello boxes siano attinenti a parti comuni come indicato nel Regolamento condominiale, ciò, tuttavia, non comporta che esse debbano essere sopportate pro quota da tutti i condomini e quindi anche dai ricorrenti, dal momento che l'uso del corsello in oggetto non è destinato a tutti i condomini, ma è riservato ai soli proprietari dei box.

Dalla planimetria in atti si rileva altresì che i box in quanto ricavati in un fabbricato distinto e separato dalla palazzina condominiale in cui è allocata la proprietà dei ricorrenti, costituiscono un condominio separato le cui spese di conservazione ordinaria e straordinaria vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123, co. 3, c.c.. 

La delibera del 22/7/09 con cui il Condominio convenuto ha approvato il riparto della "spesa straordinaria corsello box" è dunque illegittima.

A tal fine è irrilevante la mancata impugnazione da parte dei ricorrenti della delibera assunta dal Condominio in data 28/11/07, avendo quest'ultima per oggetto la sola approvazione dei lavori di rifacimento del corsello box e non il criterio di ripartizione della spesa ad essi inerenti e per cui è causa.

Alla luce delle suesposte deduzioni il Condominio [REDACTED] va condannato alla restituzione delle somme, oltre interessi dalla data dei pagamenti, eventualmente versate dai ricorrenti a titolo di "spese straordinarie corsello box".



Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo

**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) annulla la delibera assembleare del 22/7/2009 relativamente alle modalità di riparto delle spese straordinarie corsello box;
- 2) condanna il Condominio convenuto alla restituzione delle somme, oltre interessi dalla data dei pagamenti, eventualmente versate dai ricorrenti a titolo di "spese straordinarie corsello box";
- 3) condanna il Condominio convenuto alla rifusione in favore dei ricorrenti delle spese di lite che si liquidano in € [REDACTED] oltre € [REDACTED] per spese oltre maggiorazioni di legge.



Così deciso in Milano, 8/01/2014

Il Giudice

dott.ssa A. Buttarelli

*Buttarelli*



REPUBBLICA ITALIANA - In nome della legge - Comandante  
a tutti gli Ufficiali Giudiziari che ne siano richiesti ed a  
chiunque spetti di mettere ad 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 prima copia esecutiva è conforme all'originale e  
si rilascia a favore de L. ACCORRENTI

Milano, 17 GEN. 2014



IL CANCELLIERE  
LEONARDO ACCORRENTI  
Gr. Antonio Costantino

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. Accorrenti", written over the printed name of the cancelliere.