

N. 2528 RUOLO GENERALE ANNO 2013

N. 2278/16	Gen.
N. 2034/16	Gen.
N. _____	Gen.



REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
 SEZIONE TERZA CIVILE

composta dai magistrati
 dott. Loredana Pederzoli
 dott. Maria Grazia Deho
 dott. Maria Paola Varani
 ha pronunciato la seguente

Presidente Relatore
 Giudice
 Giudice

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa in grado d'Appello

da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]
 [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

contro

COND. [REDACTED], **IN PERSONA DELL'AMMINISTRATORE P.T.** (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

Oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.

Conclusioni:

Per [REDACTED]

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER GLI ATTORI APPELLANTI

La difesa degli attori, [REDACTED] e [REDACTED], richiamati integralmente i propri atti difensivi depositati, dichiarando di non accettare il contraddittorio su eventuali domande nuove formulate da controparte, precisa come segue le proprie

CONCLUSIONI

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, ogni contraria domanda, istanza, eccezione e deduzione reietta, così giudicare in riforma dell'impugnata sentenza:

In via preliminare: rigettare l'eccezione di intervenuta decadenza proposta da controparte perché infondata in fatto ed in diritto.

Nel merito: dichiarare invalide, nulle o comunque annullare le seguenti delibere assembleari del Condominio di Bellincione 26:

1) delibera del 4.06.2008, relativa al secondo punto all'ordine del giorno nella parte in cui è stato deciso, a maggioranza di voti pari a 506,86, di attuare “la suddivisione delle spese compromissoria proposta dai consiglieri ed allegata alla convocazione di assemblea”;

2) delibera del 29.10.09, relativa al primo punto all'ordine del giorno, nella parte in cui l'assemblea ha deliberato di suddividere la spesa per la sostituzione delle griglie di luce e areazione dei corridoio box e per l'installazione di tubazione per lo scolo delle acque “a carico di tutti, secondo il criterio approvato all'assemblea del 4.06.2008”.

Con vittoria di spese diritti e onorari anche del primo grado di giudizio.

* * *

In via istruttoria, contrariis reiectis, lo scrivente difensore di Mario Pettinicchio e Margherita Di Donna insta per l'ammissione di prova per testi sui seguenti capitoli di prova, da leggersi tutti preceduti dall'espressione “Vero che”:

1. Le opere di rifacimento e manutenzione oggetto della delibera del 4.06.08 (si mostri al teste il doc. 6, secondo punto all'ordine del giorno) sono consistite nel rifacimento dell'intonaco dei muri e delle travi, che reggono la copertura dei box e nella sostituzione delle guaine di impermeabilizzazione dei box (si mostrino al teste le fotografie nn.16, 24, 26, 28 e 29, prodotte unitamente alla memoria ex art. 183 comma 6 nr. 2 c.p.c.);

2. per eseguire l'intervento di cui al capitolo precedente è stato asportato e poi ripristinato l'asfalto e il cemento posto a protezione della guaina impermeabile;

3. le opere di rifacimento e manutenzione oggetto della delibera del 29.10.09 (si mostri al teste il doc. 7, secondo punto all'ordine del giorno) sono consistite nella sostituzione delle griglie e dei relativi supporti che danno luce e areazione al corridoio dei box, e nell'installazione di tubazioni di scolo dell'acqua per evitare che si infiltrasse nei box attraverso le griglie (Si mostrino al teste le fotografie nn. 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 25, prodotte unitamente alla memoria ex art. 183 comma 6 nr. 2 c.p.c.);

4. il Condominio di Via Bellincione 26 Milano ha incaricato la società Gruppo Di Falco Srl di eseguire i lavori deliberati;

5. la società Gruppo Di Falco Srl ha redatto il preventivo prodotto unitamente alla memoria ex art. 183 comma 6 nr. 2 c.p.c. sub doc. 11 e ha eseguito, tra gli altri, i lavori ivi descritti;

6. le fotografie prodotte unitamente alla memoria ex art. 183 comma 6 nr. 2 c.p.c. sub doc. 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 22, mostrano le griglie, le coperture dei lucernari e le tubazioni di scolo dell'acqua dalle vecchie poste sopra i box, oggetto dell'intervento manutentivo della società Gruppo Di Falco Srl;

7. i lavori di cui al capitolo n. 6 che precede sono stati oggetto delle delibere del 4.06.2008 e del 29.10.2009 (si mostri al teste il verbale di assemblea prodotto sub. doc. 7) ;

8. le fotografie prodotte unitamente alla memoria ex art. 183 comma 6 nr. 2 c.p.c. sub doc.16, 24, 26, mostrano le travi longitudinali che reggono la volta dei box e il corridoio di accesso ai box oggetto dell'intervento di ripristino dell'intonaco e riverniciatura deliberato dall'assemblea dei condomini in data 4.06.2008 ed eseguito dalla società Gruppo Di Falco Srl;

9. le fotografie prodotte unitamente alla memoria ex art. 183 comma 6 nr. 2 c.p.c. sub doc. 28 e 29 mostrano l'area del cortile - contornata da colore rosso - oggetto dell'impermeabilizzazione deliberata dall'assemblea dei condomini in data 4.10.2008 ed eseguita dalla società Gruppo Di Falco Srl.

Motivi della decisione in fatto e diritto

I signori [redacted] e [redacted] propongono appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano numero 727 /2013 del seguente letterale tenore:

"Motivi in fatto e diritto della decisione

[redacted] e [redacted] quali condomini del Condominio [redacted] a Milano lo hanno convenuto in giudizio in persona dell'amministratore al fine di sentir dichiarare l'invalidità delle delibere adottate dall'assemblea in data 4.6.08 e 29.10.09 in relazione - rispettivamente - all'approvazione di cui al punto 2) dell'o.d.g. E di cui al punto 1) entrambi inerenti la ripartizione delle spese relative a lavori dell'area adibita a parcheggio e dei sottostanti box - come meglio descritti - assumendo la violazione sia del criterio legale di cui all'art. 1123 c.c. sia di quello regolamentare.

Si è costituito ritualmente in giudizio il condominio convenuto eccependo in via preliminare la decadenza dall'impugnazione per decorso del termine quanto alla prima delibera e nel merito l'infondatezza delle censure dedotte concludendo per il rigetto della domanda.

Senza svolgimento di attività istruttoria all'udienza del 25.9.12 sulle conclusioni come sopra precisate dai procuratori delle parti la causa è stata riservata per la decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi.

La domanda è priva di fondamento.

Preliminarmente occorre valutare l'eccezione di decadenza formulata dal condominio attesa la sua valenza prioritaria : tale eccezione è fondata. Come osservato rettamente, la doglianza degli attori non attiene all'operata modifica da parte della collettività condominiale dei criteri di riparto in senso difforme da quelli legali o regolamentari, bensì, alla ritenuta scorretta applicazione di quelli vigenti : in sostanza ci si duole della non conformità del "decisum" nella peculiare situazione inerente le spese per lavori appaltati e non già della modifica dei criteri di riparto deliberata per il futuro.

Tanto premesso, essendo il vizio dedotto afferente l'annullabilità dell'atto, l'impugnativa della delibera avrebbe dovuto essere proposta nei trenta giorni seguenti la sua adozione tenuto conto che gli attori hanno preso parte all'assemblea ricorso è stato depositato il 25.11.09 a fronte della delibera adottata il 4.6.08, si da risultare tardiva l'impugnazione.

Quanto alla delibera successiva, ritiene il Tribunale che le doglianze risultano prive di fondamento alla stregua del regolamento condominiale.

L'art. 2 della sezione relativa alla "disciplina interna" riserva sì l'uso del passaggio di accesso alle autorimesse nonché agli spazi adibiti a posteggio delle autovetture e della connessa corsia di manovra ai relativi

proprietari, ma consente - al contempo - tale uso al "Condominio per servizi e necessità di interesse comune". A tale previsione si correla quella in materia di ripartizione delle spese di cui al successivo capo IV punto 2°: le spese per la manutenzione del passaggio carraio di accesso alle autorimesse e della connessa corsia di manovra sono da ripartirsi tra i proprietari di tali unità in proporzione ai rispettivi millesimi, salva la facoltà dell'amministratore di far concorrere alla spesa "...anche il condominio con una percentuale adeguata all'uso che gli è consentito dal secondo capoverso dell'art. 2 del capitolo "disciplina interna". La coerenza del combinato disposto evidenziato non consente interpretazioni difformi, sì da doversi concludere per la piena conformità della decisione assembleare alla previsione regolamentare. Considerata la tipologia e l'entità delle aree interessate dagli interventi di rifacimento si è, all'evidenza, elaborato un piano di suddivisione della spesa che pone una percentuale della stessa a carico dei condomini tutti in piena coerenza con il criterio testé riportato.

Deve, pertanto, concludersi per il rigetto della domanda.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [redacted] e [redacted] nei confronti del Condominio di [redacted] Milano, nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- 1) dichiara tardiva la domanda relativa all'impugnazione della delibera assembleare in data 4.6.08;
 - 2) rigetta la domanda relativa all'impugnazione della delibera assembleare in data 29.10.09;
- 1) condanna gli attori in solido a rifondere al convenuto Condominio le spese di giudizio liquidate € [redacted] per compenso al difensore oltre iva e c.n.p.a."

Parti appellanti contestano anzitutto la ritenuta decadenza dalla possibilità di impugnare la delibera del 4 giugno 2008.

Ribadiscono di avere sin dal principio eccepito che l'assemblea con la delibera in questione non solo ha adottato criteri contrari alla legge ed al regolamento condominiale nella fattispecie concreta, ma ha altresì creato dei nuovi criteri che sono già stati erroneamente adottati in un esercizio successivo e che potrebbero essere adottati anche in futuri esercizi; pertanto essa è affetta da nullità insanabile.

Sostengono che il Tribunale ha errato ritenendo che l'assemblea con la delibera impugnata avesse approvato una divisione di spesa, dovendo invece ritenersi che abbia previsto ed adottato, senza le maggioranze di legge, un nuovo criterio di ripartizione delle spese comuni in violazione dei criteri di cui all'articolo 1123 codice civile e del regolamento condominiale. Concludono quindi che la delibera è affetta da nullità che può essere fatta valere ex articolo 1421c.c. da qualunque interessato indipendentemente dal decorso del termine sancito per l'impugnazione delle delibere annullabili.

Assumono che il fatto che l'assemblea nella delibera del 4 giugno 2008 abbia inteso approvare nuovi illegittimi criteri di riparto e non si sia limitata ad applicare scorrettamente i criteri pattuiti dal regolamento condominiale è reso evidente anche dalla delibera del 29 ottobre 2009, assunta dell'esercizio successivo, a distanza di oltre un anno, dove l'assemblea ha deciso di suddividere la spesa per la sostituzione delle griglie di luce ed aerazione del corridoio box e per l'installazione di tubazione per lo scolo delle acque a carico di tutti "secondo il criterio approvato all'assemblea del 4 giugno 2008".

Censurano la sentenza di primo grado che ha omesso qualsiasi accertamento sullo stato dei luoghi relativo al reale utilizzo degli spazi.

Deducono che risulta pacifico e provato dalla documentazione che l'area oggetto dei lavori, di esclusiva utilità dei proprietari dei box autorimesse, è priva di attrezzature, sia per la sosta delle persone sia per il gioco dei bambini così da non offrire alcuna particolare utilità ai condomini residenti nell'edificio A (quali sono gli appellanti) non assumendo nemmeno una funzione di generico ed indifferenziato calpestio da parte degli stessi. Deducono che la pavimentazione del ~~colle serve solo ed esclusivamente~~ serve solo ed esclusivamente da copertura dei sottostanti box e solo per il passaggio dei condomini della palazzina B.

Contestano il Tribunale che ha ritenuto corretta l'applicazione dell'abnorme criterio non approvato dall'assemblea, ritenendo che lo stesso fosse conforme alla statuizione regolamentare che prevede di far concorrere anche i condomini non proprietari di box e posti auto con "una percentuale adeguata all'uso" omettendo di specificare perché il criterio speciale dovrebbe trovare applicazione su quello generale ed omettendo illogicamente qualsiasi accertamento sull'effettivo uso dei condomini non proprietari di box autorimesse dei suddetti spazi.

Eccepiscono che il Tribunale non ha considerato che il criterio regolamentare previsto in subordine non poteva e non doveva essere applicato in quanto i condomini che non sono proprietari di box e posti auto, come comprova la documentazione agli atti, si trovano per ragioni materiali- strutturali del cortile impossibilitati dall'utilizzarlo, quindi, non hanno scelto di non farlo, ma sono concretamente impossibilitati a farlo, evidenziando che nel cortile è stato addirittura vietato far giocare i bambini.

Lamentano che quindi gli appellanti, entrambi senza nessun box di proprietà, si sono visti addebitare le spese di ordinaria manutenzione riguardanti l'impermeabilizzazione dei box, il rifacimento dell'intonaco delle travi copertura degli stessi (delibera del 4/6/2008) la sostituzione delle griglie per dar luce e aereazione al corridoio dei box e le tubazioni di scolo dell'acqua (delibera del 29/10/2009) evidenziando che in entrambe le assemblee la maggioranza che ha approvato le delibere impugnate era costituita appunto dai proprietari dei box.

Chiedono quindi la riforma della sentenza impugnata.

Si è costituito il Condominio **[redacted]** Milano resistendo agli avversi assunti e chiedendo il rigetto dell'appello.

Le parti hanno quindi precisato le conclusioni che in copia vengono allegate, nonché depositati i fascicoli di ufficio e scritti conclusivi.

La causa viene decisa in camera di consiglio.

Osserva la Corte che la sig.a [redacted] e' proprietaria di una sola unità abitativa nella palazzina A ,mentre il sig [redacted] e' proprietario oltre che di una unità abitativa nella palazzina A anche di un posto auto scoperto.

Osserva ancora la Corte che nella prima delibera impugnata del 16 aprile 2008 la ripartizione di spese contestata e' la seguente :

- 1) Rifacimento della trave longitudinale : 50% a carico dei proprietari dei box e 50% ripartito in m.m. tra tutti i condomini
- 2) Rifacimento dell'area su cui insistono i posti auto (120 mq circa) 50% a carico dei proprietari dei box e 50% a carico dei proprietari posti auto
- 3) Rifacimento dell'area di uso comune (280 mq circa) 2/3 a carico dei proprietari dei box e 1/3 a carico in m.m. tra tutti i condomini .

Avuto riguardo alle planimetrie allegate, si evince che l'area interessata e' certamente un cortile condominiale che funge da copertura per i sottostanti box seminterrati ,ed in superficie in parte da area per i posti auto scoperti ed in parte risulta destinato a verde condominiale .

In definitiva i lavori hanno riguardato la trave di sostegno sottostante il cortile (e sovrastante i box interrati) nonché il rifacimento della impermeabilizzazione della unitaria superficie del cortile / tetto dei box sotterranei.

Deve allora rilevarsi che non è dato concludere come propone la difesa appellante che i lavori avrebbero *tout court* interessato la sola

impermeabilizzazione dei box sotterranei di proprietà esclusiva senza alcun beneficio ed interesse per le parti comuni .

L'onere di manutenzione del cortile destinato a posteggi e a verde condominiale e' certamente onere condominiale (e se ne trae a contrario conferma ove si valuti la ~~legittimazione passiva~~ del condominio nel caso di ~~danni ai box sottostanti~~ per cattiva permeabilizzazione della superficie in questione) .

Alla luce di tali premesse fattuali deve allora condividersi l'orientamento del primo giudice secondo cui la delibera in disamina ha solamente articolatamente ed in concreto ripartito le spese da sopportarsi in proporzione ed in applicazione dei criteri regolamentari ovvero di legge senza immutamento alcuno dei medesimi tal da ledere diritti individuali .

Le doglianze sulla ripartizione in concreto adottata a maggioranza doveva quindi essere semmai impugnata tempestivamente, non configurandosi nella fattispecie, neppure in ipotesi , profili di nullità.

Neppure la circostanza che nella successiva delibera del 29 ottobre 2009 l'assemblea abbia richiamato la precedente determinazione distributiva può assurgere ad elemento significativo poiché in definitiva si trattava di un mero completamento (per circa) del medesimo intervento del cortile.

Invero in tale ultima delibera vengono quindi approvati i lavori relativi a "griglie parcheggi e tubazioni scolo acqua" ripartendo la spesa secondo quanto già deliberato nell'assemblea del 4 giugno 2008.

Assumono gli appellanti la contrarietà a criteri regolamentari e di legge poiché appunto di tale cortile non avrebbero alcun utilizzo ed accesso, le griglie e il condotto servirebbero solo ad illuminazione ed aereazione dei box , così come il canale di scolo dell'acqua solo ad utilizzo dei box sotterranei .

condanna gli appellanti alla rifusione delle spese di causa che liquida per il secondo grado in € 4.200,00 per compenso oltre accessori tutti di legge.

Dichiara ex art 13 d.P.R.n.115/2002 i presupposti per il versamento di un ulteriore importo pari al contributo unificato .

Milano ,16 maggio 2016

Il Presidente est.

dr Loredana Pedersoli



CORTE DI APPELLO DI MILANO

Area pubblica - Via Broletto, 15 - 20122 Milano

OGGI 07 GIU. 2016

IL CANCELLIERE CI

IL FUNZIONARIO
TUTELA


IL CANCELLIERE
GIANLUCA PAVELLA


Osserva la Corte che il sig. [REDACTED] quale proprietario di un posto auto situato a ridosso delle griglie ha certamente accesso al cortile ed è interessato alla manutenzione e solidità delle medesime su cui il posto auto quasi poggia.

Inoltre l'area circostante il fabbricato ed al suo servizio, sistemata come in fatto (art. 1 lett A regolamento) e mantenuta obbligatoriamente a verde condominiale (art. 6 Regolamento) è godibile (in tale sua funzione di mero verde) da tutti i condomini seppur asseritamente non destinata a calpestio o giochi dei bimbi .

In tal senso ed in ragione di ciò anche la sig.a [REDACTED] (oltre che ancora il sig. [REDACTED]) e' interessata al canale di raccolta acqua di scolo quantomeno dell'area a verde del cortile comune .

Conseguenzialmente al pregnante doppio ruolo rivestito da detto cortile una ripartizione delle spese che coinvolga in qualche misura tutti i condomini non si appalesa contraria ai criteri di legge e neppure ai criteri regolamentari che anche nella specifica diversa ipotesi di rampa e corsello box, per eccellenza ad uso esclusivo dei medesimi , prevedono la possibilità di un coinvolgimento dell'intera compagine condominiale in ragione di un qualche ritorno comunque di utilità comune .

Con tali motivazioni aggiuntive la sentenza di primo grado deve essere confermata .

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte definitivamente pronunciando ,
rigetta l'appello proposto avverso la sentenza del Tribunale di Milano numero 727 /2013;