

Sentenza n. 7183/2020 pubbl. il 28/10/2020

RG n. 52897/2018

Repert. n. 5899/2020 del 12/11/2020

N. R.G. 52897/2018



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 52897/2018

tra

[REDACTED]

ATTORE/I

e

[REDACTED]

CONVENUTO/I

Oggi 28 ottobre 2020 ad ore 11.30 innanzi [REDACTED] no comparsi:

[REDACTED]

nessuno compare.

[REDACTED]

Il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

[REDACTED]





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del [redacted] ha pronunciato *ex art. 281 sexies*
c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 52897/2018 promossa da:

[redacted] con il patrocinio [redacted] presso il [redacted]
[redacted] presso il [redacted]
[redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted]
[redacted] il [redacted]
[redacted] difensore [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted]
[redacted] e dell'avv. [redacted], elettivamente domiciliat
[redacted] presso il difensore avv. [redacted]

ATTORI

contro

il patrocinio di [redacted]

dell'avv. [redacted], elettivamente domiciliat/

presso il difensore avv. [redacted]

CONVENUTO

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

omissis ex art. 58 comma due legge 69/2009 e art. 132 C.p.c. novellato



Con atto di citazione ritualmente notificato, i

[REDACTED] proprietari di unità immobiliari adibite a negozio, facenti parte del [REDACTED] convenivano in giudizio il Condominio per sentire, accertare e dichiarare l'annullabilità, nullità, l'inefficacia e/o invalidità delle delibere assunte ai punti 3) e 8) dell'ordine del giorno dall'assemblea tenutasi in data 22.10.2018, lamentando la violazione dei criteri di riparto spese previsti dal regolamento contrattuale all'art. 18 che in punto ripartizione spese limita l'addebito delle somme relative alle spese di illuminazione delle scale e dell'atrio e delle spese di portineria a "soltanto un quarto".

Si costituiva in giudizio il [REDACTED] eccependo in via preliminare il mancato esperimento della mediazione obbligatoria e chiedendo nel merito il rigetto della domanda avversaria in quanto infondata in fatto ed in diritto non essendovi stata alcuna modifica dei criteri di riparto rispetto a quelli previsti dal regolamento assumendo anzi che con la delibera impugnata il Condominio ha dato adesione totale al dettato regolamentare. Rimessi le parti in mediazione obbligatoria, venivano assegnati i termini di cui all'art. 183 c.p.c., sesto comma, e stante la natura documentale della procedura, la stessa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni e discussione orale all'esito della quale la causa viene ora in decisione.

Ve preliminarmente dichiarata l'improcedibilità della domanda formulata [REDACTED] per mancata partecipazione degli stessi al fissato incontro per la mediazione.

La condizione di procedibilità di cui all'art. 5, D.Lgs. n. 28/10 può considerarsi soddisfatta invece per le restanti parti attrici.

Nel merito, dalla lettura del punto 3) dell'ordine del giorno del verbale dell'assemblea del 22.10.2018, rileva che correttamente l'assemblea ha deciso di applicare la norma regolamentare relativa al riparto spese a carico dei negozi come indicata in regolamento, va tuttavia osservato che l'assemblea è incorsa in un vizio sussumibile sotto il concetto dell'eccesso di potere, laddove ha indicato un riparto percentuale diverso rispetto a quanto determinato in regolamento.



Il regolamento all'art. 18 determina l'addebito ai negozi soltanto di un quarto delle spese di illuminazione delle scale e dell'atrio e delle spese di portineria, quindi una somma inferiore a quella poi ripartita a carico degli attori e calcolata sul una percentuale del 25% sull'intera somma.

Nel merito quindi delle scelte operate dall'assemblea del 22.10.2018, oggetto della presente impugnazione, quanto verbalizzato assume la qualità di modifica e integrazione del regolamento, la cui approvazione necessita l'unanimità dei consensi di tutti i partecipanti al condominio stante la natura contrattuale del regolamento, da ciò consegue la nullità delle delibere oggetto di giudizio.

Per quanto sopra sussistono giustificati motivi per la compensazione per un terzo delle spese di lite, che per la somma residua seguono il criterio della 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 ed eccezione disattesa o assorbita, così decide:

- 1) dichiara l'improcedibilità della domanda formulata da [REDACTED]
- 2) accoglie l'impugnazione degli [REDACTED] per l'effetto dichiara la nullità delle delibere assunte ai punti 3) e 8) dell'ordine del giorno dall'assemblea del Condominio convenuto tenutasi in data 22.10.2018 limitatamente alla parte in cui indica percentuali di riparto diverse a carico degli attori rispetto a quanto contenuto nel regolamento contrattuale;
- 3) condanna il convenuto Condominio alla rifusione delle spese di giudizio in favore degli attori liquidate in € 3.200,00 per competenze ed € 237,00 per spese comprese quelle di mediazione, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 28.10.2020

Il Giudice
[REDACTED]