

Trib. Milano Sez. XIII, Sent., 19-09-2017

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Lorenza Zuffada ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 14317/2015 R.G. promossa da:

N.M. (C.F. (...)) con il patrocinio dell'avv., con elezione di domicilio in CORSO, presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

COND. DI C. M. N 45 (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv., con elezione di domicilio in PIAZZA, presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

Oggetto: condominio, impugnazione di delibera.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

omissis ex art. 58 comma due L. n. 69 del 2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Con atto di citazione notificato in data 3.3.2015, il sig. M.N., condomino dello stabile di C.so M. n. 45 M., ha impugnato la delibera assunta al punto uno dell'ordine del giorno dell'assemblea tenutasi in data 3.2.2015.

Assume l'attore l'illegittima approvazione di una unica tabella per la ripartizione delle spese di gestione relative ai due ascensori, che prevede l'esclusione dal pagamento delle spese per le proprietà site al piano rialzato e per due cantine, non di pertinenza di immobili facenti parte del condominio e al contrario non esclude la proprietà dell'attore, sita al quinto piano, che a seguito di frazionamento non può usufruire dell'ascensore di servizio.

Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo il rigetto delle domande formulate da parte attrice in quanto illegittime e infondate.

Assegnati i termini di cui all'art. 183 c.p.c., sesto comma, la causa, matura per la decisione, veniva quindi rinviata per precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 27.2.2017 le parti precisavano le loro conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini per memorie conclusionali e repliche.

Posta la legittimazione a stare in giudizio dell'amministratore nelle cause inerenti l'impugnativa di delibera e l'avvenuta instaurazione nei termini di legge della mediazione obbligatoria; va preliminarmente osservato:

che tutti i titolari delle unità immobiliari comprese nell'edificio, essendo comproprietari pro indiviso dei beni e degli impianti condominiali, sono tenuti a contribuire al pagamento dei costi della gestione del fabbricato e alla manutenzione delle parti comuni ex art. 1118 c.c. secondo i criteri previsti dagli artt. 1123 e ss c.c. e che l'assemblea a maggioranza può approvare tabelle millesimali che non derogano ai principi di cui sopra,

che possono essere derogati solo dall'unanimità dei condomini con diversa convenzione, cioè contrattualmente; che in tema di condominio di edifici, la regola posta dall'art. 1124 cod. civ. relativa alla ripartizione tra i condomini delle spese di ricostruzione (oltre che di manutenzione) delle scale è applicabile per analogia, ricorrendo identica "ratio", alle spese relative alla ricostruzione (e manutenzione) dell'ascensore già esistente, con l'ulteriore specificazione che la disciplina legislativa in "subiecta materia" (artt. 1123 - 1125 cod. civ.) è, suscettibile di deroga mediante un accordo unanime di tutti i condomini, avente valore negoziale (Cass. Civ. n. 27233/2013; Cass. Civ. n. 8823/2015).

Quindi l'applicazione dei principi sopra enunciati al caso di specie, porta all'accoglimento dell'impugnativa, avendo l'assemblea approvato a maggioranza e non all'unanimità, l'esclusione di alcuni condomini dal pagamento delle spese ascensore che devono essere ripartite a carico anche dei proprietari degli immobili posti al piano terreno e delle cantine.

Per quanto sopra la delibera va annullata con rigetto dell'eccezione dell'attore in punto sua esclusione dal pagamento delle spese ascensore in quanto dovute per gli stessi motivi che hanno portato all'accoglimento della domanda principale di annullamento della delibera de quo.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo

P.Q.M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, respinta ogni altra istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) Annulla la delibera assunta al punto 1) dell'ordine del giorno dall'assemblea del Condominio di C.so M. 45 M., tenutasi in data 3.2.2015;
- 2) Condanna il Condominio di C.so M. 45 M., alla refusione in favore del sig. M.N., delle spese di giudizio quantificate in complessivi Euro 3.000,00 per competenze, Euro 600,00 per spese, oltre IVA e CPA.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 17 settembre 2017.

Depositata in Cancelleria il 19 settembre 2017.