

6936

2018

Sentenza n. 6936/2018 pubbl. il 19/06/2018

RG n. 28834/2016

Repert. n. 5062/2018 del 20/06/2018



TRIBUNALE DI MILANO
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA N. 28834 + 28836 DELL'ANNO 2016

FRA

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████, CORSO ██████████ 20135 MILANO; , con elezione di domicilio in presso l'avvocato suddetto
██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████, con elezione di domicilio in CORSO ██████████ 20122 MILANO presso l'avvocato
suddetto

ATTORI

E

COND. ██████████ ██████████ ██████████ MILANO (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv.
██████████ L., con elezione di domicilio in PIAZZA ██████████ 20122 MILANO presso
lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

Oggi 19/06/2018 10.12 innanzi al giudice unico dott. Pietro Paolo Pisani, sono comparsi:

Per ██████████ nessuno

Per ██████████ nessuno

Per COND. CORSO ██████████ MILANO l'avv. ██████████ L. che si riporta agli atti

Il Giudice, dato atto, pronuncia l'allegata sentenza, dando lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani



condominio convenuto in data 6/04/2016, operate separatamente dagli attori e poi riunite, relativamente al punto 9 della stessa, con riferimento al quale è stato deliberato in merito ai posti auto siti nel cortile comune condominiale decidendo che “*Secondo gli accordi storici la macchina parcheggiata in cortile parallela alla fila dei box deve restare davanti al secondo e terzo box a partire dalle cantine e le auto devono essere di misura non superiore alla sagoma della luce delle serrande*”; nonché relativamente al punto 5 con riferimento al quale è stato approvato il preventivo 2016.

Parte convenuta si è costituita impugnando e contestando specificamente le deduzioni e richieste degli attori e chiedendone il rigetto.

Parte attrice [REDACTED] ha eccepito il difetto di rappresentanza e la carenza dei poteri dell'amministratore e, conseguentemente, la inammissibilità della sua costituzione in giudizio e di tutta l'attività svolta, per mancanza di autorizzazione assembleare.

L'eccezione va rigettata perché, come è noto, la costituzione dell'amministratore in un giudizio di impugnativa di delibera non necessita di autorizzazione mediante apposita deliberazione assembleare, rientrando nei suoi poteri (Cass. civ., Sez. II, 23/01/2014, n. 1451).

2) – Nel merito della controversia, con riferimento alla impugnativa riferita al punto 9 dell'odg., va rilevato che gli attori sono proprietari dei due box ed il sig. [REDACTED] anche del posto auto, tutti oggetto della delibera.

Parte attrice [REDACTED] ne ha eccepito la nullità perché la delibera avrebbe limitato sia l'esercizio del suo diritto di proprietà sulla autorimessa in quanto la stessa sarebbe stata spesso interclusa dalla vettura parcheggiata davanti al suo ingresso, che quello del suo diritto di proprietà sul posto auto.

A sua volta [REDACTED] ne ha eccepito la nullità perché la delibera avrebbe limitato l'esercizio del suo diritto di proprietà sulla autorimessa.

Entrambi hanno eccepito che esistessero “*accordi storici*” in merito alla dislocazione dei posti nel cortile condominiale e all'uso degli stessi e lo stesso Condominio nella delibera ha dato atto che tali accordi esisterebbero, ma le parti non concordano sul contenuto degli stessi, né ne hanno fornito prova.

All'esito della copiosa istruttoria documentale e testimoniale si è raggiunta la prova che:

- è stato stabilito contrattualmente tra i proprietari originari, di cui i condomini attuali sono gli aventi causa, che nel cortile condominiale possono parcheggiare solo tre automobili e precisamente quelle delle originarie parti condidenti il fabbricato condominiale e oggi dei loro aventi causa, uno dei quali è l'attore [REDACTED] (atto di divisione del 29/4/1987, doc.3 attori);
- tale pattuizione è stata riportata espressamente nei successivi atti di donazione e contratti di compravendita depositati in giudizio (docc.1, 5 e 6 attori);
- l'utilizzo del cortile veniva demandato ad un successivo regolamento della cui redazione e del cui contenuto



non è stata data prova documentale;

- l'uso dei posti auto è avvenuto di fatto dislocando due dei tre posti auto previsti davanti ai box di due degli originari comproprietari, mentre al terzo comproprietario venivano assegnati due box davanti ai quali non poteva dislocarsi in verticale un posto auto per ragioni di spazio di manovra nel cortile;

- questi ultimi due box oggi sono ciascuno di proprietà di uno degli attori ed il terzo posto auto è di proprietà dell'attore [REDACTED];

- l'uso del cortile avveniva consentendo di fatto il parcheggio anche di auto e autocarri di estranei al condominio, oltre a quella parcheggiata nel terzo posto auto anzidetto e operando manovre sia a motore acceso che spento che coinvolgevano anche l'auto che fosse parcheggiata nel posto oggi di proprietà dell'attore [REDACTED]

Tanto evidenziato, va rilevato che, in merito a quest'ultimo posto auto, neppure all'esito della copiosa istruttoria documentale e testimoniale è stata fornita prova, incombente agli attori, che il posto auto fosse dislocato indifferentemente davanti ai due box oggi di loro proprietà e davanti ai box posti alla loro sinistra e destra, come invece asserito dagli attori.

Dalle dichiarazioni dei testi, infatti, si evince solo che, nella gestione non regolamentata del cortile, le auto, tra cui quella parcheggiata nel posto oggi di proprietà dell'attore [REDACTED], venivano spostate e ricollocate a seconda delle esigenze tra la posizione posta davanti ai box degli attori e quelle immediatamente limitrofe.

Parrebbe doversi presumere, quindi, da quanto risultante in atti e riferito dai testi che, analogamente a quanto avvenuto per gli altri due posti auto, anche quello in esame fosse dislocato davanti ai box di proprietà dell'originario proprietario dividente, mentre lo spostamento dell'auto ivi parcheggiata fosse dovuto solo alle contingenti esigenze che emergevano nel cortile in considerazione delle manovre da compiersi.

Con la conseguenza che, poiché tale dislocazione e la misura del posto auto sono state determinate dall'unico proprietario originario dei due box degli odierni attori, l'attore [REDACTED] non può dolersi in questa sede perchè il posto auto oggetto di causa è sito davanti al suo box; nè l'attore [REDACTED] può dolersi della asserita limitazione di grandezza dello stesso.

Su tale ultimo punto, peraltro, appare risibile prendere le dimensioni delle auto contemporanee a termini di paragone per determinare la misura che dovrebbe avere il detto posto auto, perchè la assegnazione dei posti auto del cortile va fatta risalire ad oltre 30 anni addietro, quando le misure delle auto erano del tutto diverse e minori da quelle dei modelli documentati in atti.

Ne consegue che legittima appare la decisione assembleare di specificare la modalità di uso del cortile condominiale in modo che l'utilizzo del posto auto in esame non determini una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune (Cass. civ. Sez. II, 27/05/2016, n.



11034), nè leda la fruizione delle proprietà individuali degli altri condomini ad esso limitrofe, come diversamente avverrebbe se si accogliesse la tesi degli attori, venendo ad essere potenzialmente intercluso l'accesso ad almeno uno dei box limitrofi a quelli oggetto di causa, se non ad entrambi.

Delibera che l'assemblea, come avvenuto nel caso in esame, può prendere a semplice maggioranza non essendo allo scopo necessaria l'unanimità dei consensi (Cass. civ. Sez. II, 27/05/2016, n. 11034; Cass. 15 giugno 2012, n. 9877; cfr. pure Cass. 29 dicembre 2004, n. 24146; Cass. 8 novembre 2004, n. 21287), perché appare rivolta all'uso più comodo delle cose comuni a norma dell'art. 1120, 1 comma c.c. (Cass. civ. Sez. II, 27/05/2016, n. 11034 Cass. 15 giugno 2012, n. 9877).

Con la conseguenza che la domanda in esame va rigettata, non essendo emerso in atti il profilo di illegittimità sollevato dagli attori, con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione sul punto.

3) – Nel merito della doglianza inerente il punto 5 dell'Odg, parti attrici hanno lamentato che sarebbe stata approvata nel preventivo della gestione ordinaria, tra le “*spese dei proprietari*”, la somma di €.1.500,00 per “*spese legali*”, asserendo che la stessa sarebbe stata riferibile al contenzioso in essere tra gli attori ed il condominio.

Con riferimento a tale punto dalla delibera impugnata emerge in atti che dopo l'opposizione in sede assembleare dell'attore ██████████ a tale imputazione anche a suo carico, l'assemblea operò una modifica del preventivo proposto dall'amministratore decurtando varie voci di spesa e, nello specifico, quella delle “*spese di proprietà*” per un importo superiore all'importo anzidetto previsto per spese legali.

E' poi pacifico in atti che l'assemblea condominiale ha successivamente approvato un consuntivo nel quale non risulta alcun addebito a carico degli attori per le spese in esame.

Invece, a fronte della contestazione operata da parte convenuta, nessuna prova è stata fornita in atti che le suddette spese fossero riferibili proprio al contenzioso tra gli attori ed il convenuto.

Ne consegue che non emerge in atti l'interesse ad agire degli attori che, quale condizione dell'azione prevista dall'art. 100 c.p.c., va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da una lesione del diritto e consistente nel fatto che senza il processo e l'esercizio della giurisdizione l'attore soffrirebbe un danno. Lo stesso, quindi, deve avere necessariamente carattere attuale al momento in cui è proposta la azione (vedi: Cass. civ. Sez. Unite, 28/04/2017, n. 10553; Cass. civ. Sez. I, 30/07/2015, n. 16162; Cass. civ. Sez. II, 25/09/2013, n. 21951; Cass. civ. Sez. Unite, 29/11/2006, n. 25278) ed in mancanza la domanda è inammissibile, come nel caso in esame.

Ciò posto, ne consegue, infine, che la domanda in esame va rigettata, con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione sul punto.

4) - Le spese e le competenze processuali e di mediazione, seguono la soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c., e vanno poste a carico degli attori ed a favore del Condominio convenuto, in persona dell'amministratore pro-tempore e, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione



del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- Rigetta tutte le domande degli attori, come in motivazione.
- Condanna l'attore [REDACTED] a corrispondere al Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €.2.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.
- Condanna l'attore [REDACTED] a corrispondere al Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €.2.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex art. 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 19 giugno 2018.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

