



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 40376/2014 R.G. promossa da:

[redacted] (C.F. [redacted]), GF [redacted] (C.F. [redacted]), B [redacted] (C.F. [redacted]) e C. [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. S. [redacted] con elezione di domicilio in V. [redacted] 20122 MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORI

[redacted] contro [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted], con elezione di domicilio in V. [redacted] MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

OGGETTO: condominio – impugnazione delibera assembleare.

CONCLUSIONI:

per [redacted] A [redacted]
Voglia il Tribunale adito, rigettata ogni contraria istanza e premessa ogni dovuta e più opportuna statuizione di legge,
- in via preliminare, dichiarare l'inammissibilità e/o la nullità della costituzione del [redacted] in persona dell'Amministratore pro tempore, stante il mancato raggiungimento della maggioranza di 500 millesimi + 1 per l'autorizzazione alla costituzione in giudizio;
- nel merito, accettare e dichiarare l'illegittimità e/o la nullità e/o l'annullabilità, per i motivi meglio enunciati negli atti di causa, della delibera assembleare del [redacted], presa in data 12.03.2014, con specifico riferimento al punto 2 dell'O.d.g., nella parte in cui è stato approvato il solo

bilancio consuntivo relativo alla gestione 2012/2013, dovendo imputarsi i costi per l'intervento della [redacted] al c.d. [redacted] ovvero comunque divisi per millesimi totali del Condominio, e per l'effetto annullarla e/o renderla priva di efficacia;

- in subordine, sempre nel merito, accettare e dichiarare l'illegittimità, perché decisa con maggioranze raggiunte in violazione dell'art. 20 del Regolamento condominiale e per tutti i motivi meglio enunciati negli atti del giudizio, a cui si riporta, della delibera assembleare del Condominio [redacted], presa in data 12.03.2014, al punto 2 dell'O.d.g., nella parte in cui è stato approvato il solo bilancio consuntivo relativo alla gestione 2012/2013, per l'errata applicazione dei criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ., non avendo tenuto conto del fatto che i 2/3 devono essere addebitati a "tutti i condomini dell'edificio" (e non solo ai condomini della scala A), ovvero, in estremo subordine, ai condomini della scala A tenendo però conto dei locali comuni (locale piloty, locale rifiuti, locale biciclette), dei beni privati (box e cantine), nonché della parte aggettante, e per l'effetto annullarla e/o renderla priva di efficacia;

- in ogni caso, condannare il Condominio convenuto alla rifusione di spese, diritti e onorari di lite, oltre CPA ed IVA e rimborso 15%.

- in via istruttoria, occorrendo, previa revoca dell'ordinanza del 28.10.2015, si chiede: i) nominarsi CTU, nella denegata ipotesi in cui il Giudice ritenga applicabile al caso di specie l'art. 1126, cod. civ., per l'esatta determinazione della ripartizione dei millesimi per i c.d. "coni d'ombra" ai sensi del medesimo articolo, nonché ii) l'ammissione delle seguenti istanze istruttorie per testi già indicate nella memoria ex art. 183, VI comma, n. 2, c.p.c. e non ammesse dal Giudice:

1. Vero che lei è stata Amministratrice del Condominio [redacted] fino all'anno 2012;
2. Vero che, in seguito all'ATP instaurata contro la società [redacted] costruttrice dell'edificio, Lei proseguiva la causa contro la stessa società, già instaurata dalla precedente amministratrice, per far ottenere al Condominio il risarcimento dei danni subiti per i difetti e vizi di costruzione accertati dal CTU [redacted] (si mostri al teste il doc. 4);
3. Vero che il Condominio, rappresentato da Lei e dall' [redacted], raggiungeva con le [redacted] un accordo transattivo la cui somma concordata (€ 1.500.000) era destinata a porre rimedio ai riscontrati e accertati vizi e difetti di costruzione originari (si mostri al teste il doc. 5, in particolare l'art. 4);
4. Vero che gli interventi eseguiti nel 2009/2010 dalla ditta [redacted] chiamata ad intervenire dalla precedente Amministratrice [redacted] sono riferibili ad interventi diretti a porre rimedio ai vizi e difetti originari dello stabile;



5. Vero che Lei aveva predisposto il rimborso ai condomini che avevano anticipato il costo di intervento della ditta [redacted] di [redacted], una volta ottenuto l'incasso della somma di € 1.500.000,00;

6. Vero che il suddetto rimborso era in linea con il testo dell'accordo transattivo stipulato con la società [redacted] (si mostri al teste il doc. 5);

7. Vero che l'assemblea condominiale era d'accordo nell'utilizzare € 1.500.000,00 per riparare i difetti originari di costruzione;

8. Vero che l'assemblea del 23.05.2012 approvava l'utilizzo della somma di € 1.500.000,00 per l'eliminazione dei vizi e difetti di costruzione, conformemente a quanto previsto nell'accordo transattivo con la [redacted] e le risultanze della perizia del CTU Arch. [redacted] (si mostri al teste il doc. 18);

9. Vero che in detta assemblea riceveva l'incarico di verificare le spese addebitate ai condomini (fra cui gli odierni attori) e di provvedere al riaccredito con gli stessi criteri con cui sono stati addebitati (si mostri al teste il doc. 18, punto 1);

10. Vero che il consuntivo 2011/2012, da Lei preparato sulla base della decisione dell'assemblea del 23.05.2012, prevedeva l'effettiva attuazione del rimborso promesso ai condomini che avevano anticipato le spese per i lavori di intervento relativi ai difetti di costruzione (si mostri al teste pag. 34/44 del doc. 12);

Si indica a teste l'Arch. [redacted], c/o il suo studio in Milano, Via [redacted] 14;

12. Vero che nel mese di settembre 2013 veniva incaricato dall'Amministratore Rag. [redacted] sulla base della delibera assembleare, di redigere tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di intervento sui lastrici solari/terrazzi per c.d. "coni d'ombra", stante l'assenza di queste tabelle, per il Condominio [redacted];

13. Vero che Lei redigeva le tabelle millesimali per cono d'ombra della Scala A, che consegnava all'Amministratore Rag. [redacted] a novembre 2013 (si mostri al teste il doc. 43);

14. Vero che è stato regolarmente pagato per l'attività prestata di redazione delle tabelle di cui ai punti precedenti;

Si indica a teste il Geom. [redacted], con Studio in [redacted] n. 2, 20123 Milano.

Oltre all'ammissione dei cap. 15 e 16 articolati in replica nella memoria ex art.183, VI comma, n. 3, c.p.c.

per CONDOMINIO [redacted]



Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, ogni contraria istanza deduzione ed eccezione disattesa:

- preso atto dell'intervenuta rinuncia di controparte all'istanza di sospensione della delibera assembleare qui impugnata formulata con atto di citazione, stante l'insussistenza dei presupposti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*

IN VIA PRELIMINARE E/O PREGIUDIZIALE

- rigettare le istanze e/o domande formulate in via preliminare dagli attori in sede di atto di citazione, in quanto infondate in fatto e in diritto e rilevato che trova applicazione il combinato disposto degli artt. 67, 72 disp. att. cc e 155 disp. trans disp. Att. c.c. come modificati dalla riforma del Condominio L. 220/2012.

- rigettare l'istanza e/o domanda formulata in via preliminare nella memoria art. 183 c. n. 1 c.p.c. dagli attori sulla costituzione in giudizio del Condominio [redacted] I, in quanto integralmente infondata in fatto e in diritto per le motivazioni esposte, rilevato che trattasi di materia rientrante nelle competenze dell'amministratore per le quali non necessita alcuna autorizzazione e rilevato comunque che il medesimo è stato autorizzato con delibera del 25.2.2015.

- Accertare e dichiarare l'inammissibilità della memoria art. 183 n. 1 c.p.c. degli attori per aver introdotto nuova domanda in merito all'asserita mancata approvazione del riparto di cui al verbale del 12.3.2014, non impugnata sotto tale profilo con l'atto introduttivo e quindi tardiva non essendo stata oggetto di impugnazione nei termini di legge e non essendo stata oggetto di impugnativa in sede di mediazione e conseguentemente gli attori sono decaduti per decorrenza dei termini di impugnazione, nonché per aver introdotto nuove argomentazioni e nuovi temi di indagine che non sono conseguenza diretta della difese avversarie (Cass. n. 8989 del 2012); in ogni caso rigettare la nuova domanda, in quanto infondata in fatto e in diritto per tutte le motivazioni esposte, stante l'intervenuta approvazione del consuntivo e del suo riparto da parte dell'assemblea con delibera del 12.3.2014;

NEL MERITO

- Rigettare tutte le istanze, eccezioni e domande degli attori sig. Paolo [redacted], sig.ra Annamaria [redacted]; sig. Sebastian [redacted] e sig. Dino [redacted]; in quanto tutte integralmente infondate in fatto e in diritto per le tutte le motivazioni esposte negli atti depositati e per l'effetto, per quanto possa occorrere, confermare la validità ed efficacia della delibera assembleare del 12/3/2014, tenuto conto della intervenuta pronuncia nella medesima delibera del Tribunale di Milano, Dott. Pisani, n. 14608/2015 del 22.12.2015 (parti Russo Carmela/Cond. Corte Benati I).

IN OGNI CASO



- Condannare i sig.ri Paolo **[REDACTED]**, Annamaria **[REDACTED]**, Sebastian **[REDACTED]** e Dino **[REDACTED]** in favore del Condominio **[REDACTED]**, in persona del Suo Amministratore p.t., alle spese legali oltre il rimborso forfettario (15%), oltre oneri accessori di legge (CPA e IVA secondo le aliquote vigenti al momento del pagamento).

IN VIA ISTRUTTORIA La presente difesa chiede, richiamato quanto già dedotto con memorie 183, 6 comma n. 1, 2 e 3 c.p.c.:

- che i documenti prodotti da controparte con memoria art. 183 6 c. n. 1 c.p.c. siano espunti dal presente giudizio, in quanto non attinenti al presente giudizio, irrilevanti, e fuorvianti;
- il rigetto delle istanze istruttorie di controparte, con dichiarazione di inammissibilità, irrilevanza, infondatezza e genericità, e per essere le stesse formulate in termini tali da risultare valutative e documentali.

La presente difesa ritiene che la causa sia prettamente documentale, non necessitando di alcuna fase istruttoria e ritiene che la causa sia matura per essere decisa. La presente difesa dichiara di non accettare il contraddittorio su eventuali nuove domande e/o eccezioni ex adverso formulate.

Visti gli atti, il G.U.

ritenuto in fatto che:

- con atto di citazione regolarmente notificato gli attori indicati in epigrafe chiedevano l'annullamento o la dichiarazione di inefficacia della delibera assunta in data 12.3.14 dal **[REDACTED]**, sito in via **[REDACTED]**;
- a fondamento dell'impugnazione gli attori deducevano i motivi di cui alle conclusioni sopra riportate;
- il Condominio si costituiva contestando ogni fondamento all'impugnazione;
- dopo la concessione dei termini di cui all'art.183, 6° comma, c.p.c. il G.I. riteneva la causa matura per la decisione e fissava udienza di precisazione delle conclusioni per il giorno 11.5.16; peraltro, in tale udienza il giudizio veniva sospeso in attesa della definizione della causa, pendente in grado di appello, proposta da altra condomina dello stabile di via **[REDACTED]** n.9/A, Milano, e avente ad oggetto l'impugnazione della stessa delibera assembleare oggetto del presente procedimento;
- all'esito del passaggio in giudicato della causa pregiudiziale di cui sopra, la presente causa veniva riassunta con ricorso notificato il 13.6.18 e, precisate le conclusioni, veniva trattenuta in decisione;

ritenuto in diritto che:

- nel giudizio di impugnazione della stessa delibera del 12.3.14 promosso dalla condomina **[REDACTED]** è intervenuta sentenza definitiva di rigetto dell'impugnazione stessa;
- prendendo atto di tale pronuncia gli attori hanno rinunciato alla maggior parte delle domande, dichiarando che "anche alla luce della pronuncia della Corte di Appello di Milano n. 1411/2018 ed a quanto da questa statuito" "intendono formalmente rinunciare alle seguenti contestazioni e motivi di impugnazione della delibera del marzo 2014, anche ai fini degli artt. 91 e 96, c.p.c.:

- sulla mancata approvazione del riparto, di cui al verbale del 12.03.2014, motivo articolato nella memoria ex art. 183, VI comma, n. 1, c.p.c.;

- sulla mancata autorizzazione dell'Amministratore di condominio a costituirsi nel presente giudizio da parte dell'assemblea, motivo articolato nella memoria ex art. 183, VI comma, n. 1, c.p.c.;

- sulla violazione dell'art. 20, Regolamento condominiale, articolato nel punto 1 della parte in diritto dell'atto di citazione;

- sull'illegittimità della delibera per disparità di trattamento con altri condomini, articolato al punto 4 della parte in diritto dell'atto di citazione." (comparsa conclusionale, pag.16);

- rispetto alle domande e ai motivi di impugnazione che precedono è, dunque, cessata la materia del contendere;

- gli stessi attori, peraltro, hanno dichiarato che intendono insistere sostanzialmente su un unico motivo di impugnazione, incentrato sulla illegittimità della "ripartizione dei lavori della **[REDACTED]** solamente ai condomini della scala A, secondo il criterio (peraltro applicato in maniera errata) dell'art. 1126, cod. civ." e in "violazione del testo della transazione intervenuta tra il condominio e la società costruttrice **[REDACTED]**",

- la dedotta illegittimità non sussiste, neppure per i profili dedotti in via subordinata;
- infatti, con la sentenza n.1411/18 (nella causa R.G. n.271/16) la Corte d'Appello di Milano si è già espressamente pronunciata in merito e, sul punto, non possono che essere richiamate le chiare motivazioni di quella decisione: "secondo il tenore letterale della transazione intervenuta tra il Condominio e la società costruttrice (...) la somma ricevuta dalla **[REDACTED]** s.r.l. avrebbe dovuto esser utilizzata nell'interesse di tutti i partecipanti al Condominio". Ciò significherebbe, a parere della **[REDACTED]** [in questo caso, a parere degli attori - n.d.e.], che tutti i condomini, beneficiando della somma di € 1.500.000,00 ottenuta dalla costruttrice, avrebbero dovuto altresì farsi carico delle spese necessarie ai lavori di ristrutturazione al fine di eliminare i vizi dei terrazzi. Ebbene, un simile criterio di riparto, consistente nel far gravare su tutti i condomini le spese relative alla

impermeabilizzazione dei terrazzi, non risulta espresso dalla volontà condominiale e non si ricava da alcuna delle delibere prodotte, laddove è l'assemblea l'organo cui compete pronunciarsi sull'approvazione delle spese e sul loro riparto";

- in sostanza, anche in questa sede si vorrebbe far prevalere sulla delibera condominiale l'indicazione contenuta nella transazione conclusa con la società costruttrice dello stabile e relativa alla destinazione dell'importo complessivo erogato dalla stessa **RUBINO** per risarcimento dei vizi e dei danni; pretesa assolutamente anomala, perché implicherebbe la modifica dei criteri di ripartizione dei costi di riparazione/rifacimento sulla base di un accordo negoziale concluso dall'Amministratore, privo di poteri sul punto, con una evidente prevaricazione rispetto ai poteri dell'assemblea;
- anche la pretesa di far gravare su tutti i condomini - questa volta in base ai criteri normativi - i costi di rifacimento del terrazzo è palesemente infondata: gli attori vorrebbero equiparare terrazzi a livello e lastrici solari al tetto, desumendo dalla funzione di copertura (rinvenibile anche nei terrazzi e nei lastrici solari) il connotato proprio delle parti comuni, quale il tetto dell'edificio;
- in realtà, come è evidente, il terrazzo a livello in oggetto è quello di proprietà esclusiva della condomina **RUBINO**; tutti gli attori sono, infatti, proprietari di unità immobiliari (della scala A) sottostanti il suddetto terrazzo; la proprietà esclusiva di una condomina esclude, per definizione, che possa qualificarsi come parte comune il terrazzo in questione e che possano o debbano applicarsi i criteri validi per la copertura dell'intero edificio; deve, invece, trovare applicazione, come è stato fatto nella delibera impugnata, il criterio di ripartizione dettato dall'art.1126 c.c.; norma specifica che, proprio per questo, pone un criterio prevalente sugli altri, desumibili da norme generali;
- anche la pretesa erroneità della ripartizione ai sensi dell'art.1126 c.c., in quanto non avrebbe tenuto conto delle parti comuni che in qualche misura fruiscono della copertura offerta dal terrazzo non è fondata;
- la S.C. ha, infatti, enunciato di recente un principio assolutamente condivisibile: *"In tema di condominio negli edifici, l'obbligo dei proprietari di unità abitative sottostanti il lastrico solare o la terrazza a livello in uso o di proprietà esclusivi di concorrere, nella misura dei terzi, nelle relative spese di ricostruzione o manutenzione, ex art. 1126 c.c., trova fondamento nel principio per cui i condomini sono tenuti a contribuire alle spese in ragione dell'"utilitas" che la cosa da ricostruire o riparare fornisce ai singoli appartamenti; sicché, indipendentemente dal regime di uso o proprietà esclusivi, le decisioni circa la necessità di procedere alla riparazione, ricostruzione*



e sostituzione degli elementi strutturali del lastrico o della terrazza a livello, funzionali alla copertura dell'edificio (quali solaio, guaine impermeabilizzanti, etc.), spettano all'assemblea, cui è riservata una valutazione discrezionale di merito che, come tale, esula dal controllo di mera legittimità rimesso al giudice attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c." (Cass. ord. n.19779/17);

- nel caso di specie, quindi, la ripartizione dei costi relativi al rifacimento della terrazza di proprietà **RUBINO** è stata legittimamente deliberata dall'assemblea in base al criterio discrezionale evidenziato dalla Cassazione e, pertanto, non è censurabile in sede di impugnazione della relativa delibera assembleare;
- ne segue il rigetto delle residue domande degli attori, non oggetto di rinuncia;
- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, assumendo l'importo medio per cause di valore indeterminabile;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettata, in contraddittorio, così provvede:

1. Rigetta l'impugnazione della delibera assembleare in data 12.03.2014, al punto 2 dell'O.d.g., nella parte in cui è stato approvato il bilancio consuntivo relativo alla gestione 2012/2013, in relazione all'applicazione dei criteri previsti dall'art. 1126 cod. civ. rispetto al rifacimento del terrazzo di copertura di proprietà della condomina **RUBINO**;
2. Dichiarata cessata la materia del contendere in ordine a tutti gli altri motivi di impugnazione della delibera assunta nella stessa data, nonché in ordine a tutte le altre domande degli attori di cui alle conclusioni sopra riportate.
3. Condanna gli attori a rimborsare al Condominio le spese di lite, che si liquidano in € 13.430,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

Milano 3 giugno 2019.

Il Giudice

Dott. Marco Manunta

