

Sentenza n. 6540/2020 pubbl. il 20/10/2020 RG n. 38205/2019

R.G. n. 38205/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Elisa Fazzini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al r.g. n. **38205/2019**, decisa nella camera di consiglio del 16.09.2020, vertente tra

ML,

ATTORE

contro

CONDOMINIO

CONVENUTO

OGGETTO: condominio.

CONCLUSIONI

Per ML: *“Piaccia all’Ill.Mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria domanda, deduzione ed eccezione, nonché previa ogni più opportuna declaratoria in fatto ed in diritto, così giudicare:*

Nel merito in via principale:

- Accertato che il Condominio ha concluso plurimi contratti di locazione d’area con il signor M aventi ad oggetto le aree di parcheggio condominiale, dichiarare nulli detti contratti per tutte le causali di cui in narrativa e per l’effetto condannare il Condominio alla restituzione, ex art. 2033 c.c., degli importi versati pari ad Euro 2.075,55, oltre rivalutazione ed interessi legali dal dovuto al saldo effettivo.

In subordine:

In denegata ipotesi di mancato accoglimento della precedente, accertata, per i motivi indicati in narrativa, la nullità della delibera assembleare del giorno 27 novembre 1997, dichiarare che il Condominio, ha illegittimamente percepito dal Sig. M compensi per il godimento delle aree di parcheggio e per l’effetto condannarlo al pagamento di Euro 2.075,55 a titolo di ripetizione dell’indebito.

Sempre ed in ogni caso:

Con vittoria di spese e compensi oltre al rimborso forfettario per le spese generali (15%), oltre C.P.A (4%) e I.V.A. (22%) come per legge”;

per CONDOMINIO: *“Voglia il Tribunale di Milano Ill.mo, contrariis rejectis, previe le declaratorie e le disposizioni in rito del caso, così giudicare:*

-) Nel merito: rigettare in toto le domande proposte dall’attore, in quanto inammissibili, improcedibili, infondate sia in fatto che in diritto e prescritto il relativo diritto.

-) *In ogni caso: con il favore delle spese e competenze di lite, aumentate del rimborso forfetario, del cpa e dell'iva come per legge*".

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato il 20.09.2018, LM ha agito in giudizio davanti al giudice di pace di Milano nei confronti del Condominio, chiedendo la restituzione *ex art. 2033 c.c.* degli importi versati pari a € 2.075,55, per l'asserita locazione di aree di parcheggio condominiali, nonché la esecuzione, anche attraverso la nomina di un amministratore giudiziale, delle delibere assembleari degli anni 2007, 2008 e 2016 non eseguite in punto di separazione della fornitura di energia elettrica dal Condominio del box, con condanna al pagamento di una somma, *ex art. 614 c.p.c.*

Il Condominio si è costituito in giudizio, chiedendo, in via preliminare, che venisse dichiarata la incompetenza per materia del giudice di pace adito, avendo la causa a oggetto contratti di locazione, e, nel merito, il rigetto delle domande svolte.

Il giudice di pace di Milano, con sentenza n. 5705/2019, depositata il 27.05.2019, ha dichiarato la propria incompetenza per materia, compensando le spese di lite.

ML ha riassunto la causa davanti al tribunale di Milano, insistendo esclusivamente nella propria domanda volta alla restituzione della somma di € 2.075,55, indebitamente percepita dal Condominio, chiedendo, in subordine, che fosse dichiarata la nullità della delibera del 27.11.1997, in cui è stato previsto il pagamento da parte dei condomini di una somma per il godimento delle aree di parcheggio, con conseguente condanna del Condominio alla restituzione della somma di € 2.075,55 percepita indebitamente.

Il Condominio si è costituito in giudizio, eccependo la tardività della domanda di nullità della delibera del 27.11.1997 e chiedendo, nel merito, il rigetto delle domande.

Il tribunale, su richiesta delle parti, ritenuta la causa matura per la decisione, ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 19.05.2020, poi, rinviata a quella del 20.05.2020, a seguito della quale ha trattenuto la causa in decisione, previa concessione dei termini *ex art. 190 c.p.c.* per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica. La causa è stata decisa nella camera di consiglio del 16.09.2020.

La domanda è infondata e, pertanto, deve essere rigettata.

In via preliminare il tribunale ritiene del tutto legittime le delibere condominiali del 27.11.1997 e del 4.05.1999, adottate a maggioranza semplice, ossia con il voto favorevole della sola maggioranza dei presenti in assemblea, direttamente o per delega, rappresentanti almeno 500 millesimi, *ex art. 1220 c.c.*, nella parte in cui sono state approvate sia la disposizione regolamentare diretta alla regolamentazione dell'uso del bene comune, rappresentato dal cortile condominiale adibito a parcheggio, sia la sua integrazione (docc. 1, 2, 3 e 4 del fascicolo di parte convenuta). Sul punto, infatti, si ritiene, conformemente a quanto statuito dalla Suprema Corte, che il regolamento condominiale, adottato a

maggioranza, può disporre in materia di uso delle cose comuni, purché sia assicurato il diritto al pari uso di tutti i condomini, tale dovendosi intendere non solo l'uso identico in concreto (se possibile), ma in particolare l'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere potenzialmente mantenuto fra tutte le possibili concorrenti utilizzazioni del bene comune da parte dei partecipanti al condominio. (Nella fattispecie è stata ritenuta valida la delibera, adottata a maggioranza, che aveva previsto l'uso a rotazione tra i quattro condomini dei tre posti auto disponibili) (cfr. Cass. 12873/2005).

Ciò premesso il tribunale ritiene che non possa essere accolta la domanda volta alla restituzione delle somme versate per il godimento del posto auto posto nel cortile condominiale, atteso che il pagamento della somma mensile versata da parte del condomino per l'utilizzo del posto auto non costituisce un canone di locazione, bensì una "ristorazione" per l'utilizzo più intenso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., dovuta al fatto che un condomino, per un determinato periodo, possa avvantaggiarsi rispetto agli altri di un posto auto, la quale viene pacificamente utilizzata per le spese condominiali, scontandola a tutti i proprietari degli immobili condominiali che, in tal modo, si vedono ridotta la propria rata condominiale. Peraltro, la richiesta di tale pagamento è del tutto legittima, essendo stata decisa all'interno di assemblee condominiali, pienamente valide per le motivazioni sopra indicate e non impugnate nei termini di legge. Il tribunale ritiene, peraltro, che, pur volendo, tali parcheggi non possono essere oggetto di alcun contratto di locazione da parte del Condominio, in quanto l'eventuale negozio non potrebbe essere oggetto di alcuna registrazione, in difetto di un accatastamento di tali spazi, che continuano a essere rimessi all'uso comune. Sul punto, si osserva, peraltro, che la stessa Cassazione ha evidenziato che in tema di condominio negli edifici, l'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali (cfr. Cass, 22435/2011).

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda svolta da parte attrice;

- condanna ML al pagamento in favore del Condominio delle spese di lite, che liquida in € 2.000,00 per competenze del difensore, oltre spese generali liquidate nella misura del 15%, ex art. 2 D.M. 55/2014, IVA e CPA come per legge. Milano, 16.09.2020 Il Giudice