

Sentenza n. 1767/2021 pubbl. il 25/02/202

RG n. 28089/201

Repert. n. 1457/2021 del 01/03/202

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI MILANO

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica nella persona del giudice [REDACTED]

[REDACTED] ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile di 1 Grado iscritta al N. 28089/2019 R.G. promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] con il patrocinio [REDACTED],

elettivamente domiciliato in [REDACTED]

presso il difensore [REDACTED]

ATTORI

contro

CONDOMINIO DEL [REDACTED]

[REDACTED] con il patrocinio [REDACTED], elettivamente

domiciliato [REDACTED] presso il difensore [REDACTED]

[REDACTED]

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137 c.c..*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 16/07/2020 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

### SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art.132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione. Oggi la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione della presente sentenza ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c..

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) — Con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio parte attrice ha chiesto a questo Tribunale previa sospensiva, di annullare la delibera assembleare del condominio convenuto dell'8/11/2018 relativamente al suo punto 5 dell'ordine del giorno che riguardava la *"Approvazione progetto di chiusura area verde e piano piloty come da allegato de127/9/2018 (ipotesi A) civici 119 B a 119/G, stanziamento fondi, delibere e discussioni"*.

Parte attrice ne ha asserito la illegittimità in quanto tale delibera esorbita dai poteri dell'assemblea del condominio nella parte relativa alla realizzazione ed all'assunzione di costi relativi ad opere da eseguirsi nel parco pubblico [REDACTED] di proprietà comunale, non costituente parte comune; nonchè in quarto avrebbe illegittimamente escluso dalla contribuzione i condomini delle scale 119 e 119/A che invece a detta di parte attrice trarrebbero comunque utility da opere relative a parti comuni utilizzabili da tutti i condomini; che la delibera sarebbe stata comunque nulla se esistesse difformità sostanziale tra quanto discusso e quanto deliberato sul punto oggetto di impugnativa.

Si costituiva il condominio convenuto che, opponendosi alla sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera e alla ricostruzione degli eventi che avevano preceduto la delibera impugnata già fatta dagli attori, eccepiva che le delibere precedenti a quella oggi in esame non erano mai state impugnate. Ha eccepito inoltre che gli attori erano stati coinvolti nell'iter deliberativo; che la loro azione era comunque tardiva perchè non esercitata nel termine dell'articolo 1137 c.c.; che la delibera impugnata era meramente esecutiva delle delibere precedenti in relazione agli accordi presi con il Comune; che l'addebito della spesa solo ai condomini di alcuni dei civici del condominio era avvenuto legittimamente perchè solo i condòmini degli stessi ne traevano beneficio; che non sussisteva alcuna difformità dell'ordine del giorno di quanto deliberato.

All'esito della prima udienza veniva rigettata l'istanza di sospensiva dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata e venivano poi assegnati i termini di cui all'art.183, VI comma cpc.

Depositata le memorie, la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e precisate queste ultime, all'esito veniva fissata udienza per la discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c., con termine per note.

Oggi, all'esito dei depositi e della discussione orale, la causa viene decisa con la presente sentenza.

2) — Preliminarmente va esaminata l'eccezione di tardività della impugnativa da parte degli odierni attori [REDACTED]

La eccezione è basata sulla circostanza pacifica in atti che questi attori erano presenti all'assemblea dell'8 novembre 2018 personalmente o per delega, mentre come dedotto dall'attore l'invito al procedimento di mediazione sarebbe pervenuto all'amministratore del condominio via pec solo in data 16/1/2019 e pertanto oltre i 30 giorni previsti dall'articolo 1137 c.c..

Nulla invece è stato eccepito al riguardo relativamente all'altra attrice [REDACTED] [REDACTED] sul punto mentre il signor [REDACTED] non era presente in assemblea, come pacifico in atti.

Come è noto, il termine decadenziale di 30 giorni dettato dall'art.1137 c.c. è previsto solo con riferimento alla impugnativa delle delibere annullabili e, come è parimenti noto, e ormai pacifico in giurisprudenza che devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto, devono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, quelle genericamente affette da

irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto (Corte di Cassazione Sezioni Unite sent. n. 4806 del 7.3.2005).

Quindi tenuto conto dei motivi di impugnazione sollevati dagli attori, la eventuale decadenza riguarderebbe soltanto i motivi di impugnazione relativi all' esclusione dalla contribuzione alle spese oggetto di causa dei condomini delle scale 119 e 119/A ed alla eccepta difformità sostanziale tra quanto discusso e quanto deliberato sul punto oggetto di impugnativa, rilevando tali motivi eventualmente sotto il profilo di annullabilità della delibera impugnata, con conseguente necessità della impugnativa nel termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137 c.c..

Non riguarderebbe invece il motivo di impugnazione relativo alla approvazione della realizzazione di opere da eseguirsi nel parco pubblico [REDACTED] e l'assunzione dei costi relativi, rilevante invece eventualmente sotto il profilo di nullità della delibera impugnata.

Ciò posto e fermo il principio ormai consolidato che solo la comunicazione della domanda di mediazione ai sensi dell'art. 5 comma 6 dlgs. n. 28/2010, impedisce la decadenza per decorso del termine di trenta giorni prevista dall'art. 1137 c.c., (Tribunale di Milano 13360\2016; Tribunale di Milano n. 5971/2018) va detto che, per quanto in atti, gli attori [REDACTED] hanno provato di aver proposto la impugnativa della delibera in esame depositando la domanda di mediazione prima del decorso del termine di decadenziale.

Ma non hanno provato, come invece era loro onere, che la stessa fosse stata comunicata tempestivamente nel detto termine al condominio convenuto e tale prova non può essere fornita dalla comunicazione dal legale degli attori dell'organismo di mediazione con la quale quest'ultimo ha dichiarato di avere inviato una pec di comunicazione allo studio dell'amministratore in data 10/12/2018, atteso che manca la prova del suo invio per la quale non basta la attestazione del detto organismo, ma è necessaria la ricevuta di accettazione e consegna della pec inviata.

Ne consegue che per i motivi di impugnazione rilevanti sotto il profilo di annullabilità sollevati dagli attori [REDACTED], gli stessi sono decaduti dal potere di impugnare la delibera oggetto di esame per tardività della impugnativa e la loro domanda su detti punti va rigettata.

3) - Nel merito della dedotta nullità della delibera relativamente alla realizzazione e all'assunzione dei costi relativi ad opere da eseguirsi nel parco pubblico [REDACTED] va osservato che è provato in atti quanto segue:

- l'edificio condominiale va suddiviso in otto scale e antistante a parte del corpo di fabbrica, e precisamente alle scale contraddistinte dei numeri 119B/C/D/E/F/G, si trova il parco pubblico [REDACTED]

- che lungo il perimetro dell'edificio che si affaccia su tale parco è presente un porticato definito in atti "piano piloty", lungo il quale si trovano anche dei negozi;

- il parco è mal frequentato sia di giorno che di notte ed è luogo di bivacco e di pericolo per gli abitanti della zona ed in particolare per quelli che risiedono nelle sue vicinanze nel condominio convenuto potendo i frequentatori del parco accedere dai portoni d'ingresso del condominio ai civici degli stessi;

- il condominio aveva partecipato a un tavolo di trattativa con il Comune ██████████ per elaborare ipotesi di chiusura del parco pubblico;
- in data 28 settembre 2017 l'assemblea aveva deliberato di concorrere nella misura del 50% alla spesa di recinzione del parco che sarebbe stata sostenuta - dal Comune, *"subordinando il contributo, all'ottenimento dell'assenso da parte del Comune di ██████████ di poter chiudere interamente (a spese del condominio) il porticato condominiale situato in ██████████ fronte scala 119 e fronte scala 119/A e cancello fine porticato lato opposto scala 119/G"*. Detta delibera non risulta impugnata;
- a seguito di questa delibera l'amministratore condominiale partecipava ad una conferenza di servizi con il municipio di zona alla presenza del direttore dell'area urbanistica del Comune di ██████████ e ad uno degli incontri, in data 13/6/2018 presenziavano anche gli attori ██████████;
- all' esito della conferenza di servizi veniva elaborata un'ipotesi di accordo che prevedeva la recinzione del parco a spese del Comune che avrebbe provveduto al relativo appalto ed il concorso del condominio alla spesa nella misura del 50% con chiusura del piano piloty, assoggettato a servitù pubblica di passaggio, nelle ore notturne in maniera adeguata a rispettare gli orari di chiusura degli esercizi commerciali;
- l'ipotesi di accordo veniva ratificata dalla delibera dell'8/11/2018 di cui al punto 3 del suo ordine del giorno non oggetto di impugnativa;
- il progetto di chiusura dell'area verde del piano piloty veniva approvato dalla assemblea dell'8/11/2018 e prevede un intervento su un'area adiacente e fisicamente contigua con quella condominiale;
- detto intervento che, in parte doveva svolgersi su suolo pubblico e in parte riguardava il marciapiede del piano piloty condominiale.

„Ciò detto va osservato che, per quel che qui rileva, l'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni dei beni comuni stabilisce che *"I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;"*.

Gli unici limiti a dette innovazioni sono previsti dallo stesso art.1120 c.c., ultimo comma, che vieta le innovazioni che possono *"recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*; nonchè dall'art. 1121 c.c. che vieta le innovazioni gravose o voluttuarie non suscettibili di utilizzazione separata a meno che la maggioranza dei condomini che le ha deliberate o accettate non si accoli la relativa spesa, consentendo invece quelle suscettibili di utilizzazione separata ma ponendone la spesa a carico di chi ne trae beneficio.

Mentre, come rilevato dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione, quel che rileva a termini dell'art. 1120 c.c. ai fini della legittimità della innovazione, è proprio l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea, indirizzato a tali fini (cfr. sul punto Cass. 4/09/2017 n° 2071/2017 e Cass. 13/11/2020 n°2570/2020).

Ciò posto, nel caso in esame, per quanto in atti, tenuto conto dei progetti, delle fotografie dei luoghi, delle finalità dell'opera e dell'utilizzo della stessa, deve ritenersi

che le innovazioni infine deliberate dall'assemblea dell'8/11/2018 all'esito del processo deliberativo e di conferenza dei servizi sopra delineato, sono rivolte a migliorare in via diretta ed indiretta la sicurezza di tutti i beni e le parti comuni condominiali; così che esse risultano legittime ai sensi dell'art. 1120 c.c. rispondendo concretamente ad un interesse collettivo dei partecipanti al condominio.

Dai progetti in atti, inoltre, risulta evidente che tutte le parti del fabbricato e tutti i condomini beneficiano di tali innovazioni perché la recinzione del bene del Comune di Milano porta un immediato vantaggio diretto alla sicurezza, salubrità e decoro di tutti i fabbricati del condominio convenuto, garantendone anche un miglioramento e uso più comodo, atteso che:

per quanto riguarda il piano piloty, atteso l'assoggettamento a servitù pubblica di passaggio dello stesso, ne viene disposta la chiusura seppure nel rispetto degli orari di chiusura dei negozi;

mentre per quanto riguarda i civici 119 e 119/A i cui portoni sono su [REDACTED], anch'essi beneficiano della chiusura sia del "cancello fine porticato" che degli altri cancelli del parco posti sulla via pubblica ai quali si accede passando davanti ai suddetti civici condominiali.

Ne consegue infine che, non esulando la delibera oggetto di impugnativa dalla competenza della assemblea in quarto rivolta a consentire un migliore e più comodo uso dei beni comuni condominiali e garantire la sicurezza degli stessi, il motivo di impugnativa in esame va rigettato, non essendo emerso il vizio eccepito ai fini della invalidità della delibera.

Invece va accolto il motivo di impugnativa inerente l'esclusione di alcuni condomini dalla ripartizione delle spese approvate dall'assemblea con la delibera impugnata relativamente ai suddetti lavori di innovazione.

Come è noto, a termini dell'articolo 1123 c.c. salvo diversa convenzione che non si rinviene nel caso in esame in atti, la ripartizione delle spese per i beni e servizi di cui godono tutti i condomini va fatta in proporzione al valore millesimale della loro proprietà, mentre le deroghe alla ripartizione tra tutti i condomini sono consentite solo nel caso in cui non tutti fruiscano di alcuni beni o servizi comuni o ne fruiscano in misura diversa. Nel caso in esame invece tutto quanto sopra rilevato tutti i condomini beneficiano della spesa da farsi per la recinzione e chiusura del parco limitrofo alla proprietà condominiale con la conseguenza che tra tutti loro va ripartita la ditta stessa in base al valore della rispettiva quota senza potersi applicare le eccezioni previste dal secondo e terzo comma dell'articolo 1123 c.c..

Con accoglimento della domanda sul punto degli attori non decaduti dalla impugnativa, rilevando il vizio eccepito sotto il profilo di annullabilità della delibera.

Con assorbimento delle precedenti statuizioni di ogni altra domanda ed eccezione, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. Unite, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. [REDACTED], 08/06/2018, n. 15008).

4) - Le spese e competenze del presente giudizio e quelle di mediazione, attesa la reciproca, parziale, soccombenza delle parti e la loro qualità, vanno integralmente compensate ai sensi dell'articolo 92 c.p.c.;

#### **P.Q.M.**

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

- dichiara decaduti gli attori [REDACTED] dal potere di impugnare la delibera assembleare del Condominio convenuto dell'8/5/2019 punto n.5 dell'Odg per i profili di annullabilità della stessa, come in motivazione;

- annulla la delibera assembleare del Condominio convenuto dell'8/5/2019 punto n.5 dell'Odg relativamente alla sola esclusione di alcuni condomini dalla ripartizione delle spese approvate, come in motivazione;

- rigetta tutte le altre domande degli attori, come in motivazione;

- compensa integralmente tra le parti le spese e competenze di lite e di mediazione.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge e resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 25 febbraio 2021.

Il Giudice XXXXXXXXXX