

Corte d'Appello | Milano | Sezione 3 | Civile | Sentenza | 13 maggio 2021 | n. 1527

GIURISPRUDENZA

Data udienza 3 maggio 2021

Integrale

Condominio - Parti comuni - Riparto di spese - Potenzialità di utilizzo - Necessità - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

SEZIONE TERZA CIVILE

composta dai Magistrati

Dott.ssa Irene Formaggia Presidente

Dott. Massimo Croci Consigliere rel. e est.

Dott. ssa Maria Paola Varani Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato promossa in grado d'Appello

da

(...) SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA IN FORMA ABBREVIATA (...) S.r.l. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. SE.GI. e dell'avv. PO.AN. (...) PASSAGGIO (...) 38100 TRENTO; SC.MA. (...) SANTA (...) 30135 VENEZIA;, elettivamente domiciliata in CORSO (...) 20122 MILANO presso il difensore avv. SE.GI.

CONTRO

CONDOMINIO (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. AD.AL., elettivamente domiciliato in VIA (...) 43 20149 MILANO presso il difensore avv. AD.AL.

- Le parti hanno concluso come risulta dal circuito telematico in cui anche la presente sentenza è inserita -

MOTIVI DELLA DECISIONE

(...) S.r.l. (di qui in poi, "SE", per brevità) evocava in giudizio avanti il Tribunale di Monza il Condominio "(...)" corrente in Monza Via (...) (di qui in poi, "il Condominio") per sentir caducare la delibera da quest'ultimo assunta in data 9/09/2016, in quanto non conforme al Regolamento e altro che verrà qui di seguito, nel limite del devoluto, esaminato, con riferimento alla ripartizione delle spese per interventi inerenti ai box, e condannarlo alla conseguente restituzione dell'importo di Euro 4.334,26.

Sulla resistenza del Condominio, il quale, anzi, in via riconvenzionale chiedeva la condanna dell'attrice al pagamento dell'identico importo di Euro 4.334,26 (corrispondente alla sommatoria della terza e quarta rata della quota ripartita per detti lavori), il primo grado di giudizio si concludeva con la sentenza n. 1961/19 datata 4/09/2019 con cui il Tribunale di Monza respinta ogni domanda dell'attrice SE, accoglieva invece la suddetta riconvenzionale del Condominio, anche condannando l'attrice medesima alla rifusione delle spese processuali in favore di quest'ultimo.

Proponeva appello l'originaria parte attrice SE, sottoponendo i profili di gravame su cui qui oltre ci si pronuncerà.

Si costituiva nel presente secondo grado di giudizio la parte appellata Condominio, che chiedeva la conferma della impugnata sentenza.

Infine, nell'ambito della prefissata udienza avanti questa Corte per la precisazione delle conclusioni del 2/02/2021 la causa, sulle conclusioni di cui sopra in epigrafe, veniva trattenuta in decisione.

1 - Premesso ciò, si osserva che nessuno dei profili di gravame proposti appare meritevole di accoglimento, per l'ordine di considerazioni che segue.

2 - I primi tre motivi, ("1.1", pagine 8-9 dell'atto di appello; "1.2", pagine 9-11; "1.3", pagine 11-13; "1.4", pagine 13-15), e del resto anche i successivi di cui ai paragrafi "1.5", pagine 19-22) e "1.6" (pagine 22-25), per la loro interconnessione, essendo tutti, da diversi punti di vista, finalizzati all'accertamento della esistenza, in ordine alla "rampa di accesso" interessata ai lavori di cui alla delibera de qua, della "fattispecie del condominio parziale", e comunque alla esclusione della legittimità della suddivisione delle spese in questione su base millesimale possono essere unitariamente considerati. In particolare, la Società appellante intende contrastare, in primo luogo, l'interpretazione semantica, espressa nella qui gravata sentenza, della espressione e concetto di "andito". Ciò è effettivamente rilevante, in quanto vuoi l'art. 1117 n. 1 del codice civile, vuoi, quel che, nel caso in esame, più conta, la clausola

1) del Regolamento condominiale annoverano, appunto, entrambe, gli "anditi" quali parti comuni. In proposito, non può sottacersi che, nel corrente linguaggio, e giuridico e "naturalistico", per "andito" si intende un luogo secondario di passaggio e disimpegno, come si evince, per-peraltro qualificante - esempio, dal testo del sunnominato art. 1117 n. 1 c.c., il quale, nell'elencazione dei vari cespiti costituenti parti comuni "se non risulta il contrario dal titolo", dal "suolo su cui sorge l'edificio" alle "facciate" contempla, in relazione a tale categoria di luoghi di passaggio, null'altro che "gli anditi". Informato allo stesso criterio è il contenuto della pure citata clausola 1 del Regolamento, che stabilisce che la comunitarietà condominiale degli "anditi e piccoli vani dei contatori per i servizi comuni": trattasi infatti, di evidente volontà di elencare due entità del tutto differenti tra loro, accomunate soltanto dalla qualifica di enti comuni, e ricomprensive, il primo, ogni categoria di luoghi di passaggio, ivi compresi, quindi, non solo corridoi o simili, ma anche corselli e/o rampe di accesso, senza esclusione alcuna. In questo senso, come fondatamente osservato dalla parte appellata, la allocazione in prospettiva paratattica ("gli anditi e...") in luogo di ipotattica (quale avrebbe potuto essere una allocuzione, ad esempio, quale quella ipotizzata nella sua comparsa di risposta nel presente grado di giudizio: "gli anditi che conducono ai piccoli vani dei contatori per i servizi comuni") testimonia della "mens legis" (rectius: del "legislatore" condominiale-regolamentare) di includere, senza alcuna esclusione, che, altrimenti nulla impediva di esprimere, tutti gli anditi, nella accezione poc'anzi chiarita, nella proprietà comune. Non valgono a scalfire siffatto costrutto gli ulteriori argomenti introdotti dall'appellante. Premesso, in linea generale e di diritto, che, in materia condominiale, non conta l'uso che il singolo condòmino intenda fare del bene comune, ma la potenzialità di utilizzo (ad esempio, il condòmino di un quarto piano di un palazzo che preferisca, di regola, utilizzare le scale piuttosto che l'ascensore comune, non può sottrarsi ai propri obblighi di contribuzione in proposito), se è vero, infatti, che, pacificamente, SE non è proprietaria di box, non è, tuttavia, parimenti, contestato (vedasi pagina 15 dell'atto di appello: "una cosa è accedere ad una parte dell'immobile a piedi...altra cosa è l'andare avanti e indietro con un'automobile") che la rampa de qua desse accesso non solo ai contatori (tra cui, evidentemente, quello facente ad essa facente riferimento), ma, con rilievo ancor più pregnante, ad una porta di ingresso ai suoi locali, del tutto ininfluyente essendo che, per volontà del conduttore dell'immobile (un istituto bancario) di proprietà SE, per ragioni sue, tale porta sia stata "blindata", ben potendo essa, in qualsiasi momento (per esempio, in caso di locazione ad altro operatore economico) essere riaperta, senza necessità di richiedere autorizzazione ad alcuno, con la conseguenza del pieno diritto di accedere a tale porta tramite la rampa di cui è causa. Neppure valgono a superare il dato normativo-regolamentare fin qui illustrato le ulteriori argomentazioni, riferite, l'una, al fatto che in passato le "spese di gestione dei box/autorimesse e di manutenzione del cancello carraio....sono sempre state sostenute interamente dai proprietari dei box", e, l'altra, al possesso delle chiavi, che la stessa SE non ha mai affermato esserle stato negato, e che, anzi, negli atti del primo grado di giudizio il Condominio ha puntualizzato esser sempre ad essa Società disponibile. Infine, come correttamente osservato nella impugnata sentenza, quella parte della clausola 5 del Regolamento condominiale (che, del resto, nella lettura offerta dall'odierna appellante, si presenterebbe, a suo stesso dire, in aperta contraddizione colla precedente, fondamentale, clausola n. 1) che stabilisce una determinata ripartizione delle "spese di pulizia e manutenzione delle scale e dell'androne e box", non può essere interpretata estensivamente, nel senso di, arbitrariamente, far rientrare nel concetto di box anche quello della rampa di accesso in questione, la quale, si è visto, è parte comune, e di (quantomeno - ma ciò, pure si è detto, è sufficiente - potenziale) uso comune, con conseguente inapplicabilità dei criteri di cui agli artt. 1125-1126 c.c. (peraltro esclusivamente riferiti agli specifici cespiti precisamente, e non in via esemplificativa, ivi elencati). 3- In ordine alle deduzioni di cui al paragrafo "1.4" (pagine 15-19 dell'atto di appello), relative alla domanda, esplicitamente subordinata, di applicazione del secondo comma dall'art. 1123 c.c., da tutto quanto sopra evidenziato si desume effettivamente quanto rilevato, in proposito, dal Giudice di prime cure, nel senso che non vi era (lo si ribadisce, con riferimento all'uso potenziale), una funzionalità significativamente disomogenea della rampa in questione, al quale, come si è ampiamente visto, dava accesso a luoghi e cespiti di proprietà esclusiva della condomina odierna appellante.

4 - Per quanto riguarda l'ultimo subalterno del paragrafo 1, nuovamente (per evidente refuso), contrassegnato come "1.6" alla pagina 25 dell'atto di appello, è vero che nella qui impugnata sentenza non è stato esplicitamente menzionato il punto dell'assunzione a carico del Condominio, nella impugnata delibera, dell'importo di Euro 650,00 per rimediare alle infiltrazioni a danno di un singolo box (proprietà Ba.), ma, a prescindere dalla considerazione che il rigetto anche di tale profilo di censura della delibera medesima poteva

ritenersi implicito nel rigetto degli altri, in ogni caso va osservato che, non avendo l'odierna appellante contestato che le infiltrazioni a detto singolo box (ed anzi sostanzialmente affermato, alla pagina 4 dell'atto di appello) fossero state causate e provenissero dalla rampa di cui è causa, come è agevole desumere dal testo della delibera medesima, non vi è ragione giuridicamente valida per caducare aspetto della delibera.

5 - Ogni altra questione, tra cui quelle poste ai paragrafi 2 (accoglimento della riconvenzionale del Condominio - pagina 25 dell'atto di appello) e 3 (spese processuali) resta travolta da quanto fin qui argomentato e deciso.

6 - Le spese processuali del grado seguono la soccombenza, e pertanto l'appellante SE deve essere condannata alla rifusione delle stesse in favore dell'appellato, come in dispositivo qui oltre. Tali spese vengono qui liquidate in applicazione del D.M. n. 55/2014, con riferimento al valore della causa, consistente secondo quanto dichiarato dalla stessa parte appellante in calce all'atto di appello in "Euro 8.688,52", e rapportando la concreta determinazione ai valori medi risultanti da tale disposizione ministeriale, tenuto altresì conto della effettiva misura della complessità delle questioni così come trattate, nonché, infine, escludendo dal còmputo la voce relativa alla fase istruttoria, assente nel presente processo di secondo grado.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra istanza, così decide:

a) respinge l'appello avverso la sentenza emessa dal Tribunale di Monza n. 1961/19 di cui sopra;

b) condanna l'appellante (...) S.r.l. alla rifusione in favore dell'appellato delle spese processuali del grado che liquida in Euro 1.080,00 per la fase di studio, Euro 877,00 per la fase introduttiva, Euro 1.820,00 per la fase decisionale oltre oneri e contributi come per legge;

b. 1) dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante (...) S.r.l. dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato di cui all'art. 13 comma 1-quater del D.P.R. n. 115/2002 così come modificato dall'art. 1 comma 17 della L. 24 12 2012 n. 228.

Così deciso in Milano il 3 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 13 maggio 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 3 maggio 2021

Massima redazionale

Condominio - Parti comuni - Riparto di spese - Potenzialità di utilizzo - Necessità - Sussiste

In tema di condominio negli edifici, ai fini del riparto delle spese delle parti comuni, non conta l'uso che il singolo condomino intenda fare del bene comune, ma la potenzialità di utilizzo.