



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Francesca Savignano, ha pronunciato la seguente
SENTENZA
nella causa civile di primo grado iscritta al n. 36884/2017 R.G. promossa da:

(C.F. _____ elettivamente domiciliata
all'indirizzo telematico dell'avv. _____, dal quale è rappresentato e difeso

ATTRICE

contro

CONDOMINIO VIA _____ elettivamente domiciliato in
Via _____ MILANO, presso lo studio dell'avv. _____
, dal quale è rappresentato e difeso

CONVENUTO

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale

CONCLUSIONI

PARTE ATTRICE: "NEL MERITO:

- a) annullare la delibera condominiale del 15 maggio 2017 sub punto 1);
- b) annullare la delibera condominiale impugnata sub punto 10) del relativo verbale nei limiti indicati in atti.

In subordine, quanto alla domanda sub a) dichiarare cessata la materia del contendere, per essere il montascale stato rimosso dal nuovo proprietario dell'immobile, acquistato in data 1 ottobre 2018, con vittoria di spese secondo il principio della soccombenza virtuale.

IN OGNI CASO: Con vittoria di spese e compensi professionali, oltre spese generali, iva e cpa, nonché

- (i) si richiede l'applicazione a carico del Condominio delle sanzioni pecuniarie di cui all'art. 8, d.lg. n. 28/10 per non aver partecipato alla mediazione in assenza di giustificato motivo;
- (ii) si richiede che questo Ill.mo Giudice adotti i provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 96, comma 3, c.p.c.

IN VIA ISTRUTTORIA: si chiede il rigetto delle istanze avversarie ed a sola prova contraria si indica il teste _____."



PARTE CONVENUTA: *“Voglia il Tribunale adito così giudicare:*

in via principale

rigettare tutte le domande attoree perché infondate in fatto e in diritto, per i motivi esposti in narrativa e, per l'effetto, confermare integralmente la delibera assembleare del 15 maggio 2017 impugnata in tale sede;

in via istruttoria

Si chiede interrogatorio formale della Sig.ra , sui seguenti capitoli di prova:

1. *“vero che la Sig.ra vive al sesto piano del condominio di Via ”;*
2. *“vero che l'immobile è già munito di ascensore condominiale?”;*
3. *“vero che il montascale veniva installato per agevolare il fratello della Sig.ra i, ora deceduto?”;*
4. *“vero che il montascale avrebbe dovuto essere rimosso a spese della Sig.ra una volta venuta a meno la sua necessità all'uso?”;*
5. *“vero che, dopo il decesso del fratello della Sig.ra nessuno ha più utilizzato per diversi anni il montascale?”;*
6. *“vero che la Sig.ra ometteva di provvedere ai controlli di routine necessari per porre in sicurezza l'apparecchio?”;*
7. *“vero che le condizioni di sicurezza e lo stato di fatto del montascale, ad oggi, sono precarie e gravemente compromesse?”;*
8. *“vero che la Sig.ra si è impegnata a rimuovere l'apparecchio, una volta che il medesimo non avrebbe più giovato al fratello?”;*
9. *“vero che la Sig.ra concedeva in locazione il proprio immobile al Sig. ?”;*
10. *“vero che il Sig. ha cagionato dei danni al condominio durante il periodo di locazione?”.*

Ci si oppone alle istanze istruttorie avversarie e, in caso di loro accoglimento, si chiede di essere ammessi sin d'ora a prova contraria sui capitoli di prova articolati da controparte.

In ogni caso

Con vittoria di spese e competenze di causa.”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. proprietaria di un appartamento sito ai piani sesto e settimo dello stabile condominiale di via di Milano, ha impugnato le delibere assunte dall'assemblea condominiale in data 15 maggio 2017, limitatamente ai punti 1 e 10 del verbale, e ne ha chiesto l'annullamento, previa sospensione dell'esecutività di quella al punto 10.

Ha dedotto:

- quanto al punto 1), che erroneamente erano stati approvati, unitamente al rendiconto consuntivo relativo alla gestione 2016, gli addebiti a suo carico di € 158,17, concernenti il rimborso dei costi per la sostituzione di una plafoniera condominiale, e di € 103,70, per il rimborso dei costi di smaltimento dei rifiuti depositati da un suo inquilino, in entrambi i casi sul presupposto – indimostrato e contestato – che tale , conduttore di un immobile di proprietà dell'attrice, sito al secondo piano, avesse rotto la plafoniera condominiale e sversato nei bidoni condominiali rifiuti portati dall'esterno.



Inoltre, è indubbio che, come sostenuto dall'attrice, l'assemblea non può deliberare alcuna spesa di carattere risarcitorio a carico dei condomini che non sia stata previamente accertata in giudizio ovvero riconosciuta dal danneggiante (Cass. n. 7890/1999).

La delibera deve pertanto essere annullata, *in parte qua*.

3. Deve invece essere dichiarata cessata la materia del contendere con riguardo al punto 10) delle delibera.

E' infatti pacifico, perché riferito concordemente dalle parti nelle comparse conclusionali e di replica (e anticipato nelle conclusioni rassegnate in udienza), che il servoscala è stato, nelle more, rimosso da un terzo, che ha acquistato l'appartamento di proprietà della Orsini. E' pertanto venuto meno l'interesse delle parti ad una pronuncia sulla validità della delibera.

Ai fini della liquidazione delle spese giudiziali richieste dalle parti, deve tuttavia essere deliberata la fondatezza dell'impugnazione in base al principio della soccombenza virtuale.

Al riguardo non possono che essere richiamate qui le argomentazioni poste a fondamento della decisione di sospensione dell'esecutività della delibera, non scalfite dalle deduzioni del Condominio convenuto ed anzi rafforzate all'esito del contraddittorio e dell'istruttoria documentale.

E' pacifico infatti che la condomina abita nell'appartamento posto al sesto e settimo piano dello stabile condominiale, che l'ascensore arriva solo fino al sesto piano, che ella è portatrice di handicap in quanto affetta da un grave deficit nella deambulazione ed è invalida all'80% (circostanza anche documentata in atti) e che il servoscala fu installato per esigenze del fratello.

La circostanza che costui sia deceduto – sulla quale il condominio fonda la tesi che è venuta meno l'esigenza di mantenerlo – è inconferente giacché nelle more è comunque sopravvenuta - qualora non già preesistente - l'esigenza della di utilizzare per sé il montascale, per accedere al piano settimo del proprio immobile, privo di ascensore: esso serve pertanto ad evitare che venga di fatto ripristinata una preesistente barriera architettonica, tanto più che la scala di collegamento tra i due piani, interna alla proprietà dell'attrice, non consente, per dimensioni e morfologia, il passaggio di una carrozzella e, tanto meno, di un servoscala (doc. 18).

La delibera si fonda su un presupposto errato e lede il diritto della , portatrice di handicap, ad eliminare gli ostacoli materiali che non le consentono di fruire della propria abitazione.

Tutte le altre ragioni addotte dal convenuto a sostegno della legittimità della delibera (verosimile stato di pericolosità del montascale perché inutilizzato da lungo tempo, condizioni igieniche e di sicurezza precarie, lesione del decoro e del prestigio dello stabile) sono state allegare nel presente giudizio e non anche poste a fondamento della delibera, al momento della sua approvazione, sicché di esse non può tenersi conto. Le circostanze allegare in fatto sono comunque rimaste indimostrate ed appaiono, già astrattamente, infondate.

In definitiva, anche il punto 10) della delibera è illegittimo.

In base al principio della soccombenza, anche virtuale, le spese del giudizio devono essere poste a carico del convenuto e, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo. Considerato che l'incontro per la mediazione obbligatoria è stato fissato in periodo estivo (10 luglio), allorchè è verosimile che i condomini possano essersi allontanati dalla città per ferie e vacanze, non vengono poste a carico del condominio anche le spese conseguenti alla omessa partecipazione ad esso dell'amministratore, determinata dal mancato raggiungimento del *quorum* legale nell'assemblea convocata per l'autorizzazione.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. dichiara illegittima ed annulla la delibera condominiale del 15 maggio 2017, limitatamente al punto 1);
2. dichiara cessata la materia del contendere riguardo al punto 10) della medesima delibera;
3. condanna il Condominio convenuto a rimborsare all'attrice le spese di lite, che si liquidano in € 312,00 per esborsi ed € 5.000,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Milano 2 aprile 2019.

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Savignano

