



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE  
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 396/2024

tra

Parte\_1

ATTORE/I

e

Controparte\_1

CONVENUTO/I

Oggi **23 settembre 2024** ad ore **9.38** innanzi al dott. Paola Barbara Folci, sono comparsi:

Per *Parte\_1* l'avv.

Per *Controparte\_1* onvenuto

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da fogli depositati telematicamente

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice  
dott. Paola Barbara Folci



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato *ex art.* 281 *sexies* c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **396/2024** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1*), con il patrocinio dell'avv.  
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA  
20122 MILANO presso il difensore avv.

ATTORE/I

contro

*Controparte\_1* C.F. *P.IVA\_1* )

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

**MOTIVAZIONE DELLE DECISIONE**

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la modificazione dell'art. 132 n. 4 c.p.c., ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

XXX

*Parte\_1* ha svolto domanda nei confronti del *CP\_1* convenuto per ottenere la dichiarazione di nullità/annullabilità della delibera del 26/05/2023 punto 4 “

lavori straordinari risanamento infiltrazioni box *Parte\_1* ” e delibera del 10/10/2023 punto 1 “ stato dei lavori straordinari. Relazioni e delibere conseguenti”.

Il *Controparte\_1* sito in Vanzago, non si è costituito ed è stato dichiarato contumace.. La domanda attorea è fondata.

L'attore sostiene l'illegittimità del punto 4 della delibera impugnata nella parte in cui ha deliberato l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria senza costituire preventivamente il fondo speciale previsto dall'art. 1135 c. 1 n. 4 c.c.;

la norma prevede obbligatoriamente la costituzione di fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori .

La norma tutela l'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione del Condominio e l'interesse del singolo condomino ad evitare il rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi.

La Cassazione, anche di recente, con Ordinanza 5/4/2023 n. 9388 ha ribadito la necessità di costituire preventivamente il fondo speciale; tale fondo è obbligatorio e costituisce condizione di validità della delibera di approvazione delle opere.

Ciò premesso la delibera di cui al punto 4 dell'ordine del giorno del 26/05/2023 e deve essere dichiarata nulla.

In merito alla delibera del 10/10/2023, si osserva

I lavori straordinari a cui si riferisce la delibera oggi impugnati sono relativi ai lavori straordinari per il “ risanamento di infiltrazioni presenti all'interno di box sottostanti il giardino”.

L'attore contesta il riparto delle relative spese ex art. 1126 c.c, assumendo sia corretto il riparto ex art. 1125 c.c

La tesi attorea è fondata.

Quando le infiltrazioni nei box provengono da un **cortile o giardino condominiale**, secondo la giurisprudenza si applica un'altra regola, stabilita dall'art. 1125 del Codice civile, in base alla quale le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai vanno sostenute, in parti uguali, dai proprietari dei due piani coinvolti,

cioè quello sovrastante, di copertura e quello sottostante, dell'area box o garage. In questo caso, spetta al proprietario del piano inferiore il rifacimento dell'intonaco e la tinteggiatura del soffitto del proprio locale.

Per i motivi sopra espressi, il punto 1 della delibera impugnata, andrà annullata.

La domanda attrice va, in conclusione, accolta.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo;

### **PQM**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio/in contumacia della parte convenuta, così provvede:

In accoglimento della domanda attorea dichiara nullo il punto 4 della delibera del 26/05/2023

Annulla il punto 1 della delibera del 10/10/2023

condanna il *Controparte\_1* sito in Vanzago alla rifusione delle spese in favore di *Pt\_1 Parte\_1* che liquida in € 550,00 per spese, € 4.300,00 per compensi oltre 15 % spese generali, iva e cpa.

Milano 23/09/2024

Il Giudice

Dott. Paola Barbara Folci