

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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Pierdomenico Santolini
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 40833/2014 promossa da:

....OMISSIS....

ATTORI

contro

Condominio VIA T. E VIA V., con il patrocinio dell'avv.OMISSIS...

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione delibera condominiale;

Conclusioni: come da verbale dell'udienza di P.C.

MOTIVI DELLA 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 modifica dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione causa.

Venendo quindi direttamente al merito del giudizio si osserva quanto segue.

Gli odierni attori, appellandosi alla convenzione stipulata nel 1972 tra lo IACPM e le Cooperative Casa Nostra e Acli Primavera srl (d'ora in poi Convenzione), ossia tra i soggetti cui appartenevano a quel tempo i sei edifici - costruiti su di un ampio appezzamento di terreno urbano sito in Milano all'incrocio tra la via V. e la via T., in Milano, - costituenti oggi il Condominio via T. - via V. 30, hanno impugnato la deliberazione condominiale assunta in data 18/3/2014 dal condominio stesso e ne hanno chiesto l'annullamento poiché essa aveva imputato ai soli condomini di via T. 7 e 11, in quanto interessati dai guasti, le spese di riparazione della tubazione interrata dell'impianto di riscaldamento condominiale.

Tale imputazione, infatti, si poneva in contrasto con quanto previsto al riguardo dalla sopra menzionata Convenzione (ved. doc. 2 attori), la quale aveva assoggettato a servitù di uso comune a vantaggio dei sei edifici di proprietà degli enti contraenti "...le zone sistemate a verde..... i vialetti.....il campo giuochi la centrale termica, il deposito carburante, i condotti del riscaldamento...”, insistenti sull'appezzamento di terreno posto all'angolo delle due vie sopra menzionate, beni relativamente ai quali la Convenzione de qua si era anche preoccupata di

regolare le spese occorrenti per la loro manutenzione e gestione, ripartendole tra i sei edifici esistenti secondo quote millesimali proporzionali ai loro rispettivi volumi.

In altre parole gli odierni attori si dolgono che la imputazione dei costi di riparazione delle tubature del riscaldamento, oggetto della deliberazione impugnata, non sia avvenuta in base alla tabella millesimale che ripartisce tra i sei edifici le spese concernenti le “..condutture interrato..” riportata all’articolo 10, lettera b, della Convenzione in questione, da essi attori definita appunto regolamento condominiale contrattuale.

Costituendosi in giudizio il Condominio via T. – via V. 30, ha contestato la prospettazione dei fatti degli attori, rilevando che, da un lato, alla citata Convenzione non poteva essere riconosciuto alcun valore di regolamento condominiale, mentre dall’altro lato le spese per le riparazioni delle tubature oggetto di discussione andavano imputate ai soli soggetti serviti dalle tubazioni stesse, ossia ai complessi di via T. 7 ed 11 e ciò in conformità con quanto previsto dall’art. 1123, 3 co, cod. civ.

Ebbene, all’esito del giudizio deve rilevarsi che sebbene la prospettazione attorea non appaia condivisibile sotto il profilo giuridico qualificatorio, nella sostanza essa è corretta e deve perciò esser accolta con conseguente invalidazione della deliberazione impugnata. La Convenzione del 1972 con cui lo IACPM e le due cooperative sopra citate hanno regolato il godimento di ampie porzioni dell’area posta tra le vie T. e V., istituendo diritti di servitù reciproci sulle aree e sui beni ivi esistenti a favore degli edifici appartenenti ai contraenti, non costituisce evidentemente un regolamento condominiale contrattuale - atteso anche che a quel tempo non esisteva ancora alcun condominio -, ma un vero e proprio contratto dal quale sono nati diritti ed obblighi per i tre contraenti, diritti ed obblighi ragionevolmente commisurati alla cubatura dei singoli edifici, i quali si sono poi trasferiti, pro quota, in capo agli assegnatari dei singoli appartamenti posti negli edifici stessi.

A tale riguardo si evidenzia, infatti, che proprio la Convenzione in parola, col suo articolo 14, ha impegnato espressamente i suoi sottoscrittori “...a richiamare negli atti di trasferimento e di assegnazione dei singoli alloggi ed autorimesse, la presente convenzione, in modo che ogni proprietario, condominio o assegnatario o comunque aventi causa nella proprietà, venga impegnato per sé e successori alla osservanza degli obblighi sopra descritti e di quant’altro qui contenuto da considerarsi come oneri reali inerenti alla proprietà”.

E’ da escludere pertanto che gli atti di acquisto e/o di trasferimento degli appartamenti facenti parte degli edifici del Condominio odierno convenuto non contengano un rinvio alla Convenzione in esame, tenuto anche conto che proprio da essa derivano in capo ai proprietari degli appartamenti significativi diritti di godimento sulle superfici destinate a giardini, parco giochi, ecc.

Comunque sia, anche nell’inverosimile ipotesi che la Convenzione de qua non sia stata oggetto di richiamo negli atti di trasferimento delle unità immobiliari, il suo contenuto precettivo deve

ritenersi operante per effetto della sua applicazione consuetudinaria protrattasi nel tempo, circostanza, questa, che è facile inferire proprio dall' affermazione del Condominio convenuto secondo la quale " ...già in casi analoghi le spese sono state ripartite tra i proprietari interessati .." (pag. 4 comparsa di costituzione) espressione, questa, che evoca chiaramente accadimenti di carattere occasionale contrapponentisi ad una contraria prassi consolidata nel tempo; in caso contrario, infatti, il convenuto non avrebbe certo mancato di fare notare che le regole di ripartizione delle spese relative ai beni di uso comune, regolati dalla Convenzione, non avevano mai trovato applicazione nella vita condominiale o avevano trovato solamente qualche saltuaria applicazione.

Ai sensi dell'art. 2727 cod. civ.,infatti, l'esistenza di una articolata e precisa regolamentazione dell'uso e delle spese relativi a vari ed importanti beni comuni ricadenti nell'area compresa tra la via T. e la via V. impone di ritenere, in mancanza di significative emergenze in senso contrario (e tale non è e non può essere certo la deliberazione oggi impugnata ed eventualmente qualche altra dello stesso tenore), che fin dal 1972, ossia da quando fu stipulata la convenzione più volte menzionata, quest'ultima abbia sempre regolato la materia che ne costituisce l'oggetto.

Per concludere, la ripartizione delle spese in contestazione non sarebbe potuta avvenire secondo i criteri adottati nella delibera oggetto dell'odierna impugnazione e ciò in quanto nella materia della centrale termica, del deposito del combustibile e dei condotti del riscaldamento, tra l'altro, i rapporti tra i condomini degli edifici costituenti il Condominio convenuto sono regolati contrattualmente dalla Convenzione del 1972 (ved. lett. A, punto 1, della stessa).

L'assemblea dei condomini, pertanto, non disponeva di poteri dispositivi in detta materia e la deliberazione del 18/3/2014 deve essere perciò dichiarata nulla in quanto avente un oggetto giuridicamente impossibile per i condomini.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- dichiara nulla la deliberazione di cui al punto 1 del verbale assembleare del 18/3/2014 del Condominio di via T. - via V. in Milano;

- condanna il Condominio stesso a rifondere agli attori le spese di lite , che liquida in € 7.000,00, oltre iva e cassa.

Milano,27/3/2017

il giudice dottor Pierdomenico Santolini