

Sentenza n. 5041/2021 pubbl. il 11/06/2021 RG n. 58061/2019

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in funzione di Giudice di Appello, in persona della Dott.ssa Francesca Savignano, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 58061/2019 R.G. promossa da:

CONDOMINIO

APPELLANTE

contro

MB

APPELLATA

OGGETTO: appello in materia condominiale

CONCLUSIONI

PARTE APPELLANTE: *“Voglia l’Ill.ma Tribunale, in accoglimento dei motivi di appello ed in conseguente riforma della sentenza n.9425/19 del Giudice di Pace sez.IV civ. di Milano, avente n.71044/18 r.g. del 5/7/19 - 1/10/19, relativamente ai punti in esame (punto a1 delibera 29/5/18 e spese di lite), contrariis rejectis, giudicare:*

rigettate tutte eccezioni ex adverso formulate perché inammissibili, infondate, tardive,

rigettare la domanda di M e confermare la validità della delibera 29/5/18 anche in ordine al punto a1).

Con vittoria di spese e compensi di causa, oltre rimborso forfettario, iva e cpa, per entrambi i gradi di giudizio, anche in ordine ai punti a2) e a3) compensati in primo grado.”.

PARTE APPELLATA: *“- accertare e dichiarare l’inammissibilità dell’appello proposto dal Condominio per violazione dell’art. 342 c.p.c.*

- Respingere l’appello perché infondato in fatto e in diritto per tutte le ragioni di cui in narrativa, confermando la sentenza di primo grado n. 9425/2019 emessa dal Giudice di pace di Milano

In ogni caso: Compensi e spesi per entrambi i gradi di giudizio, rifusi oltre al 4% CNPA, 22% IVA e 15% rimb. forf.”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. Il CONDOMINIO ha proposto appello avverso la sentenza n. 9425/2019, depositata in data 1.10.2019, con la quale il Giudice di pace di Milano ha annullato la delibera condominiale del 29 maggio 2018 limitatamente al punto a1) all’ordine del giorno, relativo all’approvazione della ripartizione delle spese condominiali, avendo

ritenuto illegittimo l'addebito, a carico della condomina BM, delle spese relative all'area semi-interrata dell'edificio condominiale, adibita ad autorimessa (COSAP, fornitura e posa in opera del corrimano, intervento sull'impianto elettrico, manutenzione passo carraio).

L'appellante ha dedotto che la motivazione della sentenza è apparente, che il giudice non ha valutato gli elementi di prova documentali versati in atti e che ha fondato la decisione sulla sola circostanza che M non è proprietaria di un posto auto all'interno dell'autorimessa, senza considerare che i posti auto in proprietà esclusiva si trovano all'interno di un'area comune e che la predetta M, in quanto condomina, è tenuta al pagamento delle spese condominiali relative alle parti comuni.

Ha precisato che il Regolamento condominiale:

- non prevede una tabella di ripartizione delle spese “*ad hoc* per l'autorimessa”
- che la tabella relativa alle spese generali menziona espressamente, tra le altre, quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità interna (art. 4), che è “quella del seminterrato”
- che l'art. 10, alla lettera k), disciplina il transito veicolare (carico e scarico, divieto di sosta prolungata, velocità a passo d'uomo), che si svolge solo nel seminterrato, “ove è possibile accedere con le auto”
- che l'art. 10 consente, alla lettera l), una diversa regolamentazione delle spese per la segnaletica orizzontale e verticale e per il cancello automatico, ma solo entro un anno dalla costituzione del condominio, e che tale possibilità non è stata sfruttata dall'assemblea.

Ha concluso affermando che M è (com)proprietaria delle parti comuni del seminterrato e che è ininfluenza la circostanza dalla stessa addotta – peraltro non veritiera – che ella non utilizzi l'autorimessa, non possedendone la chiave né il telecomando e non potendovi, perciò, accedere.

Ha invocato i principi affermati in altra sentenza emessa tra le stesse parti (n. 7339/2019), avente ad oggetto l'impugnazione di precedente delibera condominiale di approvazione delle spese di manutenzione del cancello automatico di accesso all'autorimessa e di rifacimento del relativo impianto elettrico, nella quale il Giudice

di pace di Milano ha ritenuto legittimo l'addebito, *pro quota*, a carico di M, sul presupposto che l'area dell'autorimessa è fruibile da parte di tutti i condomini, che M ne usufruisce parcheggiandovi la propria autovettura, che il Regolamento condominiale menziona, tra le parti comuni, "la viabilità, ovvero quella parte che dal passo carraio conduce alla zona autorimessa ove l'attrice accede" e consente, inoltre, a tutti i residenti, unicamente la sosta per carico e scarico e la permanenza limitatamente al tempo occorrente per le operazioni di carico e scarico.

M si è costituita in giudizio ed ha eccepito, in rito, l'inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 cpc, sul presupposto che il Condominio appellante non ha indicato "una diversa ricostruzione del fatto, il motivo per cui si assume violata la legge e il nesso causale tra il preteso errore e la sorte della lite, unitamente alla proposizione di un'alternativa decisione". Ha lamentato, precisamente, che l'appellante ha omesso di "indicare il titolo di fonte negoziale che conferisce all'autorimessa il cd. Collegamento funzionale fra il bene (pretesamente) comune e le unità immobiliari di proprietà esclusiva ex art. 1117 c.c."

Ha invocato la già richiamata (in primo grado) sentenza della Corte di Appello di Milano (n. 3157/2014, a suo dire passata in giudicato), che ha escluso l'esistenza di un vincolo pertinenziale tra l'autorimessa in questione e la sua unità immobiliare, nonché la pronuncia n. 23001/2019 della Corte di Cassazione, che ha escluso la presunzione di condominialità delle autorimesse, non essendo queste menzionate all'art. 1117 c.c..

Quanto alle previsioni contenute nel Regolamento condominiale, ha lamentato che il Condominio ha omesso di specificare "se trattasi di regolamento contrattuale o assembleare, di talché il contenuto dello stesso non potrà essere valutato dal giudice adito". Ne ha dedotto, altresì, l'inconferenza, non potendo esso "disciplinare le situazioni di diritto reale dei condomini in ordine alle parti comuni dell'edificio ed a quelle di proprietà esclusiva".

Ha affermato che "la zona di viabilità – area di manovra – nell'autorimessa non può rientrare tra le parti comuni dell'edificio de quo in quanto non si pone rispetto all'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'appellata M in un rapporto né di

funzionalità né di accessorietà”, in quanto essa ha un accesso indipendente ed è fruita da alcuni condomini soltanto, ovvero dai soli condomini proprietari del posto auto, e che “la mancanza dei presupposti di accessorietà e funzionalità fa venir meno la condominialità del bene autorimessa rispetto all’appartamento Maseri”.

Ha contestato che il Regolamento condominiale includa l’autorimessa tra le parti comuni. Ha dedotto che esso opera, all’art. 3, una distinzione tra i proprietari dei soli appartamenti e quelli che hanno anche un posto auto, e che la “viabilità interna” menzionata all’art. 4 non è quella del seminterrato, che sarebbe invece *ivi* indicata come “zona di manovra”, ma l’area sovrastante, destinata a cortile, delimitata da muretti ed atta alla circolazione (art. 10, lettera k) e l), cui si accede tramite un cancello non automatizzato, a differenza dell’autorimessa, che è chiusa da cancello automatizzato.

Ha sostenuto che l’interpretazione avversa dell’art. 10 lettera l) del Regolamento “è palesemente fallace” e che, contrariamente alla tesi di controparte, esso prevede che solo con apposita delibera assembleare, adottata all’unanimità, avrebbero potuto essere stabiliti i criteri di ripartizione delle spese concernenti le “strade interne al fabbricato”. In mancanza di tale delibera, “manca il consenso contrattuale sulla clausola in materia di ripartizione delle spese avente ad oggetto la *ripartizione di ... spese specifiche* per le strade interne al fabbricato”.

Ha, infine, contestato di utilizzare il seminterrato per il parcheggio della propria autovettura. Ha dedotto di aver impugnato, altresì, la sentenza del giudice di pace n. 7339/2019 RG.

Ha concluso per il rigetto dell’appello.

La causa è stata istruita documentalmente. Fatte precisare le conclusioni, la causa è stata trattenuta in decisione, con l’assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

2. L’eccezione di inammissibilità dell’appello per omessa indicazione degli elementi stabiliti dall’art. 342 cpc è destituita di fondamento e deve essere rigettata.

Nella citazione sono chiaramente specificati: la parte della sentenza impugnata (quella relativa al punto a1) della delibera del 29 maggio 2018), i fatti non esaminati

dal giudice di prime cure (la circostanza che i posti auto in proprietà esclusiva sono collocati all'interno di un'area semi-interrata comune) nonché le censure in diritto e la violazione delle disposizioni del Regolamento condominiale in materia di ripartizione delle spese comuni.

3. L'appello è fondato.

Nell'atto di compravendita dell'unità immobiliare sita all'interno dello stabile condominiale, stipulato da M (doc. 2 dell'appellata), si legge che “Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile sito nel Comune di Milano, via F n. 34/36” (pagg. 10-11), e che “Nella vendita sono comprese le quote parti dell'intero fabbricato di proprietà comune, meglio individuate nel Regolamento di Condominio corredato dalle relative tabelle millesimali che trovasi allegato sotto “C” all'atto 31 marzo 2006 n. 59322/11587 Rep. ...”, Regolamento che l'acquirente ha dichiarato di ben conoscere e che si è obbligata a rispettare (pag. 11-12, art. 3).

Come già correttamente evidenziato in altre pronunce tra le stesse parti (sentenza del Giudice di pace n. 7339/19, confermata da questo Tribunale in sede di appello: sentenza n. 2824/2021 del 16.4.2021), il Regolamento condominiale prevede, all'art. 4 (“Quote di comproprietà e contribuenza”), un'unica tabella di ripartizione delle spese generali, tra le quali sono indicate espressamente quelle relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria della “viabilità interna” nonché “dell'area destinata a cortile”.

Esso, dunque, in primo luogo, presuppone la “viabilità interna” quale parte comune, menzionandola espressamente nelle tabelle generali relative alle spese comuni. Inoltre, la circostanza che l'area a cortile sia stata indicata separatamente dalla viabilità interna, rende evidente che quest'ultima si riferisce solo a quella porzione che dal cancello esterno del Condominio conduce nell'area seminterrata, ossia all'autorimessa in contestazione.

Analogamente, l'art. 10, lettera k) (“le strade interne a servizio dei fabbricati sono riservate all'uso dei residenti e dei terzi con facoltà di farle oggetto di transito personale e veicolare: precisamente il transito veicolare è esclusivamente riservato ai

residenti per le operazioni di trasloco e quelle di carico e scarico di colli pesanti o voluminosi ...”), disciplina il transito veicolare, che è consentito solo sulla viabilità interna, consentendo a tutti i residenti, e non soltanto ai proprietari esclusivi dei posti auto, di accedervi per le manovre di carico e/o scarico delle merci. Ciò è del tutto coerente con la natura comune del bene.

Alla luce degli elementi esposti, stante l’espreso richiamo fatto nell’atto di compravendita al Regolamento condominiale, non rileva stabilire se quest’ultimo ha natura contrattuale o assembleare perché l’obbligo di contribuire al pagamento delle spese comuni, come *ivi* stabilite e quindi comprensive specificamente anche di quelle concernenti la viabilità comune, è stato espressamente assunto da M, la quale è, perciò, tenuta al pagamento. Ciò indipendentemente dal fatto che ella, in concreto, fruisca dell’autorimessa giacché il titolo è costituito dalla comproprietà del bene in questione, ai sensi dell’art. 1123 c.c..

Per la stessa ragione è inconferente la circostanza che, come accertato dalla Corte di Appello di Milano con la sentenza n. 3157/2014, richiamata dall’appellata, l’area seminterrata non è pertinenziale all’unità immobiliare della stessa, tanto più che la causa ha avuto ad oggetto non la porzione di proprietà comune nell’area seminterrata, ma il posto auto in proprietà esclusiva sita al suo interno, *ivi* reclamato da M.

In definitiva, la delibera impugnata è legittima e, in accoglimento dell’appello, la sentenza impugnata deve essere riformata.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della controversia e dell’attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) in accoglimento dell’appello, accerta la validità della delibera condominiale assunta il 29 maggio 2018, relativamente al punto a1), e riforma, al riguardo, la sentenza n. 9425/2019 del giudice di pace di Milano, depositata in data 1.10.2019;
- 2) condanna BM a rimborsare alla parte appellante le spese di lite, che si liquidano in € 1.566,00, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute, per compensi relativi al giudizio di primo grado, nonché in € 174,00 per esborsi ed €

2.916,00, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute per compensi relativi al presente grado di giudizio.

Milano, 9 giugno 2021

Il Giudice

Dott.ssa Francesca Savignano