

N. R.G. 13015/2013



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonina Giardina Giardina
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **13015/2013** promossa da:

[REDACTED]

ATTORI

contro

[REDACTED]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] [REDACTED] impugnavano la delibera dell'assemblea del Condominio Piazzale [REDACTED] dell' 8/7/2013, con la quale era stato approvato dai condomini presenti, rappresentanti 522,00 millesimi del valore dell'immobile e con il voto contrario della sola [REDACTED], il rendiconto di gestione del periodo 01/01/2012 – 31/12/2012.

Le odierne attrici esponevano di essere comproprietarie delle seguenti unità immobiliari: magazzino di via [REDACTED]; magazzino di via [REDACTED]; magazzino di via [REDACTED] site nel predetto Condominio, che prospettano sulla via [REDACTED] e sulla via [REDACTED], avendo in comune l'area interna ai tre edifici individuati ai [REDACTED], denominata Piazzale [REDACTED].

Le attrici spiegavano che i locali a piano terra, posti al di fuori del piazzale [REDACTED], già negli ultimi venti anni, erano stati esonerati dal pagamento degli oneri condominiali relativi alle spese di portierato, luce, scala, ascensore e manutenzione dei locali comuni all'interno dell'edificio e contestavano, pertanto, alla luce dell'art. 1117 c.c., la natura condominiale dell'area denominata Piazzale [REDACTED] relativamente agli immobili di loro proprietà. Le stesse sostenevano che questi ultimi fossero stati espressamente esonerati dal costruttore del complesso immobiliare dalla partecipazione alle spese dei beni comuni ai tre edifici, identificati con i numeri civici, [REDACTED], come si evince dall'atto pubblico di trasferimento degli immobili in questione a favore del signor [REDACTED], dante causa delle odierne attrici, stipulato nel 1978 per notar [REDACTED] di Palermo.

Le attrici concludevano che, alla luce di ciò, la nuova amministratrice del Condominio fosse incorsa in errore, ripartendo le spese per la manutenzione del piazzale [REDACTED] anche nei confronti delle stesse, proprietarie delle unità commerciali che prospettano sulle vie [REDACTED] e [REDACTED], chiedendo quindi l'annullamento della delibera impugnata.

In subordine, le signore [REDACTED] e [REDACTED] contestavano l'esistenza del regolamento condominiale e di tabelle millesimali, chiedendo, in ogni caso, che venisse accertata e dichiarata la nullità o l'annullabilità della delibera di approvazione del rendiconto dell'anno 2012, contenente un'errata imputazione alle attrici delle quote condominiali sulla base di arbitrari parametri di riparto, mai adottati prima, nonché la nullità delle delibere del 26/6/2009, 29/3/2010 e 27/9/2010 nella parte in cui sono stati approvati i rendiconti di gestione annuale e di approvazione della revisione contabile della gestione [REDACTED].

Il Condominio di Piazzale [REDACTED] si è costituito con comparsa di costituzione e risposta, contestando le asserzioni e le domande di controparte e, specificando, in particolare, che le odierne attrici avevano già impugnato precedenti delibere di approvazione di bilanci, nei quali risultavano debitrice in relazione a spese ordinarie e straordinarie.

Nel merito, il convenuto ha dichiarato l'esistenza di tabelle millesimali, allegate al regolamento condominiale predisposto dal costruttore dell'edificio nel 6/5/1978, utilizzate per la ripartizione delle spese comuni a tutte le unità immobiliari degli edifici del piazzale [REDACTED], compresi i sottostanti piani cantinati ed i magazzini. Pertanto, gli immobili di proprietà delle odierne attrici, partecipano secondo una tabella generale alla ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie relative all'uso ed alla manutenzione del piazzale, adibito a parcheggio e transito pedonale per tutti i condomini. Il convenuto ha precisato, inoltre, che tra le spese addebitate alle attrici rientrano le spese di riparazione del cancello, la bolletta dell'[REDACTED] relativa al piazzale e le quote relative alla tabella autoclave e [REDACTED] riferita al consumo idrico, mentre le stesse sono escluse da ogni addebito relativo alla tabella scale e alla tabella portierato.

Il Condominio ha contestato altresì di avere addebitato alle signore [REDACTED] e [REDACTED] le spese legali dei giudizi contro queste ultime, ma soltanto quelle relative ai giudizi contro altri condomini. Infine, il convenuto ha contestato le domande attoree, precisando di avere consegnato la documentazione contabile in data 8/7/2011 alle attrici, che ne hanno sottoscritto la relativa ricevuta e di aver messo a disposizione di tutti i condomini la documentazione relativa alle spese sostenute nell'anno 2012, ripartite sempre nel rispetto dell'art. 1123 c.c., secondo le quote di contribuzione determinate sulla base delle tabelle millesimali in uso al condominio e mai assoggettate a revisione.

La causa è stata istruita con l'acquisizione dei documenti prodotti dalle parti e con l'espletamento di CTU contabile volta ad esaminare la correttezza del rendiconto approvato con la delibera oggetto di impugnazione. Successivamente, il Ctu è stato incaricato altresì di esaminare, con una integrazione alla consulenza già resa, la gestione contabile del precedente amministratore, dott. [REDACTED], relativa al quinquennio precedente l'attuale gestione della dott.ssa [REDACTED], al fine di chiarire le modalità di suddivisione delle spese condominiali nel corso della precedente amministrazione del Condominio di Piazzale [REDACTED] e verificare se le spese relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria del piazzale esterno fossero o meno addebitate alle odierne attrici.

Infine all'udienza del 21/5/2020, le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con l'assegnazione dei termini previsti dall'art. 190 c.p.c..

Motivi della decisione.

Alla luce dell'istruttoria espletata le domande di parte attrice risultano infondate e vanno pertanto respinte.

Il Consulente nominato, dott. ██████████, con la prima relazione di consulenza tecnica depositata ha risposto ai quesiti sottopostigli circa la regolarità contabile del rendiconto del 2012 impugnato, che ha riscontrato redatto correttamente, chiaro, trasparente e facilmente intellegibile dai condomini. Lo stesso, inoltre, ha rilevato che, contrariamente a quanto affermato da parte attrice, il Condominio è fornito di regolamento predisposto dal costruttore-venditore in data 6/5/1978, regolarmente approvato, obbligatorio e vincolante per tutti i proprietari e locatari, il quale testualmente recita: *"tutte le unità immobiliari site a piano terra e nel piano cantinato non fanno parte del Condominio in ordine alle spese di portierato, luce, scala, spese ascensore in genere e spese condominiali per l'ammodernamento dei locali comuni all'interno dei tre edifici di cui all'art. 1. Dette unità immobiliari partecipano tuttavia alla ripartizione delle spese eventualmente necessarie per la manutenzione e ricostruzione dei tetti, dei muri maestri, secondo le tabelle millesimali..."*.

Per quanto sopra il Ctu ha concluso affermando la regolarità del rendiconto di gestione del 2012 e la correttezza dell'imputazione di talune spese condominiali alle attrici.

Successivamente, il Ctu, richiamato al fine di chiarire, ove possibile, l'esclusione degli immobili di proprietà attorea dalla ripartizione delle spese relative al piazzale ██████████ da parte dell'amministratore condominiale precedente, dott. ██████████, non ha rilevato dalla documentazione allegata agli atti, nonché da quella ulteriore fornita dal precedente amministratore, l'esclusione degli immobili di proprietà attorea dalla ripartizione delle spese inerenti l'uso e la manutenzione del piazzale ██████████. Anzi, al contrario, ha constatato l'addebito alle odierne attrici della spesa relativa all'onorario del geometra ██████████, incaricato dal Condominio di redigere una relazione con computo metrico dei lavori da eseguirsi nel piazzale in oggetto.

D'altra parte il Ctu ha richiamato l'art. 2 del contratto di acquisto degli immobili di cui si tratta, che riproduce quanto già contenuto nel regolamento disposto dal costruttore e, in particolare, *"si conviene che tutte le unità immobiliari a piano terra non faranno parte del condominio in ordine alle spese di portierato, luce, scala, spese ascensore in genere e spese condominiali per l'ammodernamento dei locali comuni all'interno dell'edificio"*, non escludendo gli stessi dalla partecipazione alle spese necessarie per l'uso e la manutenzione delle parti esterne ai tre edifici.

Come è noto, l'art. 1117 c.c., come sostituito dalla legge n. 220/2012 di riforma del condominio, elenca dettagliatamente le parti dell'edificio, sia esterne che interne, che sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari. L'art. 1123 c.c., a sua volta, stabilisce che le spese relative alle parti comuni di un edificio sono ripartite tra i condomini in proporzione delle rispettive quote, ove tutti i condomini usino le parti comuni nella stessa misura. Qualora invece le parti comuni siano destinate a servire i condomini in maniera diversa, le spese saranno ripartite fra gli stessi in proporzione all'uso che ciascuno può farne. Alla luce del secondo comma, che sancisce il principio di equità sostanziale, i proprietari di negozi al piano terra non sono tenuti a partecipare alle spese di illuminazione delle scale che conducono agli appartamenti posti ai piani superiori, dal momento che non ne usufruiscono.

L'art. 1118 c.c. sancisce il principio secondo il quale il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni.

Nella fattispecie oggetto del presente giudizio, alla luce delle suindicate norme, la ripartizione delle spese è stata effettuata correttamente, escludendo gli immobili di proprietà delle odierne attrici dalle spese relative alle parti interne agli edifici, ai quali queste ultime non accedono, ed addebitando alle stesse le spese per l'uso e la manutenzione del piazzale [REDACTED] comune a tutti i condomini, compresi i proprietari degli immobili posti a piano terra o al disotto dello stesso piazzale. Come confermato dalla Cassazione con la sentenza n. 17880/2014: “ *in tema di condominio negli edifici, l'art. 1123, secondo comma c.c. si applica per le spese attinenti alle parti e ai servizi che, per loro natura, sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini (.....)*.”

Con riguardo alla tesi formulata dalle attrici circa l'esistenza di un accordo raggiunto con la precedente amministrazione condominiale di esclusione delle stesse dalla contribuzione alle spese relative al piazzale [REDACTED], si osserva che la relativa prova non è stata fornita da parte attrice, sulla quale incombeva il relativo onere probatorio, in ossequio al principio sancito dall'art. 2697 c.c.; l'ulteriore integrazione della Ctù, disposta al fine di accertare la fondatezza delle domande attoree, non ha riscontrato la possibilità di ritenere esistente detto accordo, che, in ogni caso, contrastarerebbe con le norme civilistiche concernenti la ripartizione delle spese, nonché con quanto previsto dal regolamento condominiale predisposto dal costruttore-venditore degli immobili e riportato nei singoli contratti di compravendita.

Pertanto, le domande delle odierne attrici vanno rigettate.

Le spese di lite seguono la soccombenza, come liquidate in dispositivo, così come quelle relative al compenso del Ctu, come determinate con ordinanza del Tribunale di Palermo del 26/3/2021, all'esito del procedimento di opposizione alla liquidazione di spese di giustizia, proposto dalle odierne attrici.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

.- Rigetta le domande di parte attrice per le ragioni esposte in parte motiva;

.- Condanna altresì [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] a rimborsare al Condominio di Piazzale [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, le spese di lite, che si liquidano in € 3.972,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali;

.- Condanna le soccombenti al pagamento della somma di € 1.740,00 oltre Iva e Cpa, come per legge, come determinata dal Tribunale di Palermo con decreto del 23/6/2021.

Così deciso, in Palermo, 11 aprile 2022

Il Giudice Onorario
Antonina Giardina Giardina