

## ORDINANZA

Il ricorso è fondato e merita accoglimento.

La clausola inserita nel Regolamento di Condominio sotto il Titolo "Norme Transitorie" nella parte in cui prevede che *La società venditrice viene esclusa dalla partecipazione alle spese di condominio sino alla completa ultimazione degli stabili e alla totale assegnazione delle unità immobiliari* deve considerarsi affetta da nullità in quanto introduce, nel regolamento contrattuale, una condizione (...*sino alla completa ultimazione degli stabili e alla totale assegnazione delle unità immobiliari...*) rimessa al mero arbitrio di una sola delle parti (alienante) così da presentarsi come effettiva negazione di ogni vincolo obbligatorio (Cass., 728/2006): una condizione, insomma, meramente potestativa.

Anche l'assenza di un limite temporale benché il Titolo sotto il quale tale clausola è inserita ne delinea la natura "transitoria" depone a favore della tesi attrice.

A prescindere dal comportamento effettivamente tenuto dal costruttore che, secondo i ricorrenti, starebbe scientemente agendo al fine di impedire l'avversarsi della condizione della *totale assegnazione delle unità immobiliari* in modo tale da riservarsi, all'infinito, il diritto all'esclusione dalla partecipazione alle spese di condominio, affermazione mera che andrebbe confermata con istruttoria incompatibile con la sommarietà del rito, il giudice deve valutare in astratto e, sotto questo profilo, è pacifico che il costruttore potrebbe - avendone un concreto ed apprezzabile interesse - agire di conseguenza nei termini che s'è detto.

Una conferma ulteriore della natura meramente potestativa della clausola in commento.

Sul punto la giurisprudenza richiamata da parte resistente è inconferente: Cass., 5975/2004 al pari di Trib. Bari 1470/2008 riguardano fattispecie diverse e, in particolare, riguardano la deroga pattizia ai criteri legali di ripartizione, da un lato (Cass., 5975/2004), di alcune e ben determinate spese, dall'altro (Trib. Bari 1470/2008), per un ben determinato e limitato lasso di tempo.

Priva di pregio anche l'eccezione di inammissibilità del rito per non essere, nei poteri del giudice, il sindacato, nel merito, delle decisioni dell'Assemblea in punto criteri di ripartizione delle spese.

A prescindere che, quella richiamata dalla resistente, non ha natura di deliberazione trattandosi di una mera ed informale proposta transattiva rivolta al condomino costruttore dagli altri comproprietari, questo giudice è chiamato a decidere, non già dei criteri di ripartizione delle spese deliberati dall'Assemblea dei condomini bensì, unicamente, della validità o meno di una clausola del Regolamento condominiale.



Del resto è la stessa eccezione di inammissibilità di parte resistente a costituire una conferma ulteriore della natura meramente potestativa della clausola regolamentare in commento.

Se fosse anche vero che la questione oggetto di causa sia di competenza esclusiva dell'Assemblea dei condomini, la dedotta, attuale quota millesimale di stragrande maggioranza del costruttore ovvero, comunque ed in astratto, la possibilità di riservarsi all'infinito la quota di maggioranza da parte del costruttore, riserverebbe al mero arbitrio del soggetto esonerato dall'obbligo di partecipazione alle spese comuni la relativa decisione per giunta in evidente contrasto con i suoi interessi.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

- dichiarata la nullità della clausola inserita nel Regolamento del Condominio "Residenza al Villaggio" sito in Comune di Segrate, via Monzese n. 20, sotto il Titolo "Norme Transitorie", nella parte in cui prevede che *La società venditrice viene esclusa dalla partecipazione alle spese di condominio sino alla completa ultimazione degli stabili e alla totale assegnazione delle unità immobiliari*
- dichiara HE s.r.l. tenuta a partecipare alle spese del Condominio "Residenza al Villaggio" sito in Comune di Segrate, via Monzese n. 20 in conformità alla tabella millesimale allegata al Regolamento di Condominio ed a far tempo dalla data di costituzione del Condominio
- condanna HE s.r.l., al pagamento delle spese processuali che liquida in complessivi € 233,00 per spese ed in complessivi € 6.000,00 per competenze, oltre rimborso spese forfettarie (15%), i.v.a. e c.p.a. come per legge
- ordinanza esecutiva per legge

Milano, ~~20 novembre 2019~~ 4/12/2019

il Giudice

dott.ssa Paola Folci

