

N. 503/2005 R. G.

SENT. N° 16771/09

REP. N° 12068/09



Repubblica italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
Sezione tredicesima civile

Il Giudice dottor Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) rappresentata e difesa dagli avvocati Paolo Giuggioli e Barbara Ferrari ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, viale Monte Nero 78;

attrice

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Luigi Martino e Massimo Zarbin ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, piazzetta Guastalla 1;

convenuto

OGGETTO: impugnazione delibere condominiali;

CONCLUSIONI: come da verbale dell'8/7/2009.

MOTIVI DELLA DECISIONE

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

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

Deve in primo luogo rilevarsi l'infondatezza della eccezione di parte resistente
relativamente alla quale nel caso di specie l'edificio in cui abita l'attrice,
denominato Condominio [REDACTED] non costituirebbe - agli effetti del servizio di
riscaldamento - un supercondominio insieme agli adiacenti Condominii [REDACTED]
[REDACTED] siti nella stessa via [REDACTED]

La sussistenza del supercondominio de quo, infatti, discende ed è provata dalla
circostanza che i tre Condominii sopra indicati utilizzano per il loro
riscaldamento un'unica caldaia - come ha ammesso pacificamente il convenuto
sin dall'atto della sua costituzione in giudizio (pag. 3 comparsa) -, circostanza
pienamente confermata dal fatto che all'assemblea del 10/6/2002 (ved. doc. 3
attrice), nella quale venne deliberato il conferimento dell'incarico peritale volto
alla revisione delle tabelle millesimali relative al riscaldamento, vennero chiamati
a partecipare unitariamente tutti i condomini dei tre condomini citati, ciò che
non avrebbe avuto alcuna giustificazione qualora tra i Condominii [REDACTED]
[REDACTED] non vi fosse stato supercondominio relativamente, appunto, al servizio
di riscaldamento.

Sull'argomento, invero, per meglio contestualizzare la fattispecie oggetto di
causa, sembra opportuno ricordare che la giurisprudenza ha avuto modo di
affermare che singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un



"supercondominio" quando talune cose, impianti e servizi comuni (viale d'ingresso, impianto centrale per il riscaldamento, parcheggio, locali per la portineria o per l'alloggio del portiere, ecc.) contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva o analogica, dalle norme dettate per il condominio negli edifici (Cass. Sez. 2 n. 7286 dell'8/8/96).

Ciò posto e passando all'esame delle censure di nullità formulate dall'attrice, deve rilevarsi che risulta senz'altro nulla la deliberazione assembleare del 25/11/2002 (punto 4 odg) con cui il Condominio [redacted] singolarmente, approvò la nuova tabella millesimale del riscaldamento elaborata a seguito della programmata revisione tabellare di cui alla precedente deliberazione collettiva dei tre condomini [redacted] del 10/6/2002; tale nullità, infatti, discende dagli artt. 1324, 1325, n. 1 e 1418 cod. civ, atteso che alla deliberazione approvativa delle nuove tabelle millesimali del riscaldamento avrebbero dovuto necessariamente partecipare (ved. Cass. n.7286 cit.) tutti i condomini del supercondominio costituito dai tre Condominii [redacted] che avevano infatti deliberato collettivamente il rifacimento delle tabelle relative al servizio supercondominiale di riscaldamento. X

Alla nullità della deliberazione del 25/11/2002 consegue, ovviamente, la nullità della successiva deliberazione del 30/11/2004 (punti 1 e 4 odg) e ciò in quanto i riparti di spesa previsti nella seconda deliberazione sono stati effettuati in base ai criteri adottati con la prima, invalida, deliberazione.

quanto infine alle somme indebitamente versate dalla [redacted] in esecuzione della deliberazione del novembre 2002 di cui in questa sede è stata accertata la nullità, somme che si riferiscono agli esercizi 2003/2004 e 2004/2005, le parti, su sollecitazione di questo Giudice, hanno concordemente indicato, all'udienza



del 15/1/2009, che all'attrice sarebbero eventualmente spettate in caso di accoglimento delle sue domande € 674,00 in relazione al primo esercizio sopra menzionato ed € 714,00 in relazione al secondo; alla luce di ciò, pertanto, il Condominio convenuto dovrà rifondere all'attrice dette somme in aggiunta alle spese di lite delle quali deve inoltre rispondere in ragione della propria soccombenza nel presente giudizio.

P.Q.M.

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

- dichiara nulle le deliberazioni assembleari condominiali impugnate (25/11/2002 punto 4 odg e 30/11/2004 punti 1 e 4 odg);
- condanna il Condominio [redacted] di via [redacted] in [redacted] convenuto, a rifondere all'attrice [redacted] € 674,00 ed € 714,00 per le causali di cui in motivazione, oltre agli interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- condanna il convenuto a rifondere all'attrice le spese di lite, liquidando le stesse in € 2.800,00 oltre iva e cassa.

Milano, 1/12/2009

Il giudice

dottor Pierdomenico Santolini

