

N.19235/05 R.G.  
N. reg. sent.

SENT. N° 2621 / 07  
REP. N° 2035 / 07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

**oggetto: impugnazione delibera condominiale**  
nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, posta in decisione all'udienza del 10.11.06 promossa con atto di citazione notificato in data 10.3.05 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

da

**S** [redacted] rappresentata e difesa dagli avv. Stefania Esposito e Sara Borghesan come da procura in calce all'atto di citazione, con domicilio eletto presso le stesse sito in Milano via Manzoni 9

**attrice**

contro

**C** [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. Maria Teresa Simioli come da procura in calce alla copia notificata dell'atto di citazione con domicilio eletto presso lo studio della stessa sito in Milano Via Gonzaga 5

**convenuto**

Conclusioni delle parti: come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 10.3.05 la s.r.l. ██████████ conveniva in giudizio il Condominio ██████████ a Milano affinché fosse dichiarata l'illegittimità della delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 26.1.05 relativamente al capo riguardante l'approvazione della revisione della tabella millesimale di ripartizione delle spese relative all'impianto ascensore. Sosteneva la società attrice che tale delibera, nonostante avesse ad oggetto la revisione di tabelle di natura contrattuale, non era stata adottata all'unanimità, nè ricorrevano i presupposti di cui all'art. 69 disp. att. c.c. per procedere ad una modifica delle suddette tabelle.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto eccependo preliminarmente la propria carenza di legittimazione passiva essendo, a suo dire, legittimati i singoli condomini. Nel merito contestava la fondatezza della domanda in base alla ritenuta sussistenza dei presupposti per la deliberata revisione delle tabelle relative all'impianto ascensore essendo quelle precedenti basate su di un errore afferente la struttura dell'edificio; concludeva, pertanto, per il rigetto della richiesta.

Senza svolgimento di attività istruttoria, all'udienza del 10.11.06 le parti precisavano le rispettive conclusioni come evidenziate in epigrafe e sulle stesse la causa veniva riservata per la decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è priva di fondamento e, pertanto, deve essere rigettata.

Preliminarmente - attesa la sua valenza prioritaria - occorre valutare l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dal condominio convenuto : detta eccezione risulta infondata.

Premesso che tale profilo deve essere valutato in relazione alla domanda e, segnatamente, alle conclusioni formulate dalla società attrice, occorre rilevare come nel presente giudizio si invochi "la declaratoria di illegittimità della delibera condominiale in data 26.1.05", si che trova applicazione il disposto di cui all'art. 1131 c.c. circa la legittimazione passiva

dell'amministratore del condominio. Quanto all'argomento relativo all'asserita "incidenza sui diritti esclusivi dei singoli condomini" della delibera impugnata, esso non merita di essere condiviso avendo la giurisprudenza di legittimità esplicitamente osservato che "...la deliberazione dell'assemblea condominiale che modifichi a maggioranza una tabella millesimale contrattualmente approvata è inficiata da nullità per il cui accertamento sono legittimati dal lato attivo i singoli condomini e, passivamente, soltanto l'amministratore di condominio senza necessità di partecipazione al giudizio dei singoli condomini, i quali, invece, sono parti necessarie esclusivamente rispetto alla diversa azione diretta ad ottenere modificazioni in sede giudiziale della tabella millesimale" (cfr. Cass. nr. 3542/94).

Passando al merito della vicenda, occorre in primo luogo evidenziare che la tabella oggetto di revisione si configura quale tabella di gestione attenendo alla ripartizione delle spese afferenti l'impianto ascensore e, come tale, è idonea ad incidere sulla consistenza dei diritti reali spettanti ai singoli condomini: essa, piuttosto, vale a stabilire la misura della partecipazione di ciascun condomino alle spese di manutenzione e conservazione degli impianti comuni determinando l'oggetto dell'obbligazione contributiva.

Orbene, nel caso di specie il dato controverso attiene alla possibilità di modifica della tabella millesimale (pacificamente di natura contrattuale in quanto allegata al regolamento condominiale predisposto dall'unico originario proprietario ed accettato dagli acquirenti nei rispettivi atti di compravendita) in assenza dell'assenso unanime dei condomini: soluzione, questa, che ad avviso della società attrice avrebbe inficiato di invalidità la delibera.

Detta impostazione non merita di essere condivisa, atteso che assume valenza dirimente quanto specificamente stabilito dall'art. 16 del regolamento condominiale allegato che abilita espressamente "l'assemblea dei condomini, con i millesimi previsti dal codice civile, a modificare tale tabella in base al reale utilizzo dei vari uffici". Dunque, l'assemblea del condominio di via S. [redacted], appunto, provveduto nel senso indicato (ossia col criterio della maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed alla metà del valore dell'edificio) in ossequio ad una specifica previsione del regolamento che risulta

S

essere stata specificamente accettata da ciascun condomino all'atto di acquisto dell'unità immobiliare.

Nessun rilievo, pertanto, assume la circostanza che la tabella millesimale in questione abbia o meno natura convenzionale, essendovi una specifica disposizione regolamentare che identifica quale requisito necessario per la sua modifica la sussistenza della maggioranza condominiale come prescritta dalla normativa codicistica.

Quanto all'effettiva sussistenza dei presupposti per far luogo alla revisione, parimenti contestata dall'attrice, deve rilevarsi come trattasi di profilo che esula dalla cognizione dell'autorità adita costituendo la decisione impugnata espressione della valutazione discrezionale dell'assemblea relativamente alla possibilità di adeguare la ripartizione delle spese alla misura dell'utilizzo effettivo.

Le considerazioni che precedono comportano il rigetto della domanda.

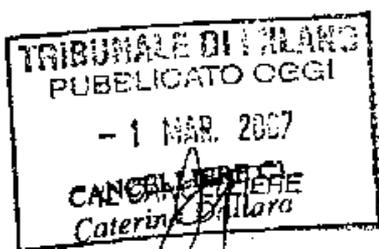
Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla s.r.l. [redacted] nei confronti del Condominio di v. [redacted], Milano, nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- 1) rigetta ogni domanda;
- 2) condanna la società attrice a rifondere al convenuto Condominio [redacted] nr. [redacted] Milano le spese di giudizio, liquidate in euro 4.484 complessivi, di cui euro 2.750 per onorari, oltre accessori di legge.

Milano, così deliberato il 27 febbraio 2007.



Il Giudice  
dott.ssa Carmela Gallina