



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

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

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

**DA**

**[REDACTED]** in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato John Antony Tschuor ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Milano viale Bianca Maria 22;

attrice

**CONTRO**

**[REDACTED]** persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Giuseppe Rizzitelli ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano, viale Sabotino 13;

convenuto

OGGETTO: impugnazione delibere condominiali;

CONCLUSIONI: come da verbale del 24/1/2007



### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione debitamente notificato alla controparte la società attrice, proprietaria di due unità immobiliari poste rispettivamente al piano rialzato e al piano seminterrato dell'immobile sito in [REDACTED]

[REDACTED] adibite la prima ad uso commerciale e la seconda a magazzino, chiamava in giudizio l'amministrazione condominiale per ottenere che fosse accertata, nei confronti di quest'ultima, la nullità delle deliberazioni assembleari condominiali del 23/7/2003, del 21/11/2003 e del 17/3/2004.

Evidenziava al riguardo l'attrice che le deliberazioni stesse avevano stabilito, violando sugli specifici punti le relative previsioni del vigente regolamento condominiale di carattere contrattuale, che le due unità immobiliari della [REDACTED] contribuissero con un coefficiente doppio alle spese condominiali generali ( di cui al n. 1 del capo IV del reg. cond. ), nonché che anche il locale seminterrato della società attrice contribuisse pro quota alle spese straordinarie relative all'impianto dell'ascensore.

Aggiungeva inoltre l'attrice che la deliberazione del 23/7/2003, cui la [REDACTED] aveva partecipato esprimendo voto contrario alle determinazioni assunte, non aveva evidenziato adeguatamente il dissenso espresso dall'attrice, atteso che dal relativo verbale risultava infatti che l'assemblea aveva deliberato all'unanimità.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto, il quale chiedeva il rigetto delle domande attoree osservando, da un lato, che l'assunto della [REDACTED] in ordine alle modalità della sua partecipazione alle spese condominiali generali si basava su di una errata lettura della relativa norma regolamentare condominiale, mentre, dall'altro lato, evidenziava che l'assemblea del 23/7/2003, avendo deliberato



all'unanimità, aveva con ciò legittimamente modificato il regolamento condominiale in punto di partecipazione alle spese per l'ascensore, disponendo che a queste ultime concorresse anche il locale seminterrato di proprietà dell'attrice.

Nel prosieguo del giudizio si è dato corso all'istruttoria mediante l'assunzione di alcuni testi.

La causa è stata poi discussa all'udienza del 24/1/2007 e quindi, decorsi i termini di cui all'art. 190 cpc, è stata assunta in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

All'esito del giudizio deve rilevarsi che le domande dell'attrice risultano fondate e devono essere accolte.

Le deliberazioni impugnate, infatti, in quanto hanno disposto che le spese condominiali di carattere generale e quelle relative all'ascensore siano imputate secondo criteri diversi da quelli previsti dal regolamento condominiale contrattuale vigente, hanno sostanzialmente comportato una modificazione del regolamento stesso senza l'osservanza delle previste modalità e devono perciò considerarsi nulle.

In primo luogo, per quanto riguarda l'imputazione alle unità immobiliari della [redacted] delle spese condominiali di carattere generale in base ad un coefficiente doppio, appare fondato il rilievo dell'attrice secondo il quale tale regime di sfavore nei suoi confronti sarebbe stato giustificato solamente se nell'immobile di [redacted] avesse continuato ad operare il servizio di portineria.

Il regolamento condominiale in vigore, infatti, conteneva la previsione che le unità immobiliari destinate ad uso professionale o commerciale avrebbero pagato



con coefficiente doppio le spese generali e che "... il maggior provento (introitato) sarà destinato alla portinaia..".

Ora, posto che il servizio di portineria è stato soppresso nell'immobile condominiale già da molti anni - come hanno riferito i testi escussi - è evidente che non può farsi carico alla c. [redacted] del pagamento di un maggior contributo di cui non esiste più il relativo, specifico, beneficiario ( il portiere ).

Tale conclusione, che si ricava dall'interpretazione letterale della norma condominiale relativa ( capo IV, art. 5, del reg. cond. ), è del resto conforme alla prassi interpretativa instauratasi nel condomino nel corso del tempo ed in particolare dopo la soppressione del servizio di portierato, atteso che - come hanno riferito ancora i testi - in passato e prima della deliberazione oggetto di impugnazione, nel condominio non veniva applicato un coefficiente doppio per le spese generali alle unità immobiliari destinate ad uso professionale o commerciale.

In secondo luogo, per quanto concerne la partecipazione del locale seminterrato dell'attrice alle spese concernenti l'ascensore, si osserva che il regolamento condominiale è assai chiaro ( capo IV, art. 3 del reg. cond. ) nell'individuare le unità immobiliari ed i criteri secondo i quali vanno imputate le spese medesime e che tra gli immobili interessati non figurano quelli posti al piano seminterrato, per cui è evidente che una delle due unità immobiliari dell'attrice è da considerarsi esentata dalla partecipazione alle spese in questione.

Sul punto occorre solo aggiungere che è infondata l'eccezione di parte convenuta secondo la quale avendo l'assemblea del 23/7/2003 deliberato all'unanimità circa i nuovi criteri di imputazione delle spese per l'ascensore, il regolamento



condominiale dovrebbe ritenersi essere stato modificato nel senso avvertato dall'attrice, e ciò in quanto in realtà - come hanno riferito sul punto i testi **[REDACTED]** - l'assemblea non deliberò in tale circostanza all'unanimità, essendovi stata infatti opposizione dell'attrice, opposizione che, si osserva, emerge del resto abbastanza chiaramente anche da un'attenta lettura del verbale assembleare del 23/7/2003 ( ved. quintultimo capoverso della pagina 1 del verbale stesso ).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

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

- 1) dichiara nulle le deliberazioni in data 23/7/2003, 21/11/2003 e 17/3/2004, del **[REDACTED]** per le parti in cui si dispone l'applicazione di un coefficiente doppio di partecipazione alle spese condominiali generali per le due unità immobiliari di proprietà dell'attrice **[REDACTED]** e per le parti in cui si dispone la partecipazione alle spese relative all'ascensore anche per l'unità immobiliare della Lamperti srl sita al piano seminterrato dell'immobile condominiale;
- 2) condanna il condominio di **[REDACTED]** a dare alla **[REDACTED]** spese del presente giudizio, liquidando le stesse in € 4.800,00 complessivi, oltre Iva e Cassa.

Milano, 7/5/2007



Il Giudice  
dottor Pierdomenico Santolini