

N. 72492/04 R.G.

Sent.	10 533/08
Rep.	8352/08



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
IV Sezione Civile

I

Il Giudice Istruttore Dott. Laura Tragni, in funzione di Giudice Unico  
ha pronunciato la seguente

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

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa con atto di citazione ritualmente notificato

da

[REDACTED] elettivamente  
domiciliato in Milano, via Santa Sofia n. 6 presso lo studio dell' Avv. Michele  
Zanchi che lo rappresenta e difende per delega a margine dell'atto di  
citazione

- ATTORE -

contro

[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliate in Milano, via Fontana n. 23 presso  
lo studio dell'Avv. Laura Maria Arosio che le rappresenta e difende per  
delega in calce alla comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTE -

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come  
sopra costituiti, concludevano come da fogli di seguito allegati.

### **Svolgimento del processo.**

Con atto di citazione ritualmente notificato [redacted] conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale le signore [redacted] [redacted] [redacted] comproprietarie insieme all'attore dello stabile sito in Milano [redacted] per chiederne la condanna -previo accertamento del suo diritto di credito- al pagamento della somma di € 3.524,10 dallo stesso anticipata per spese di energia elettrica, gas ed acqua relative all'immobile in comproprietà dallo stesso gestito, spese da imputarsi al 50% per ciascuno dei comproprietari quanto a quelle relative al consumo di acqua e luce e da ripartire in tre quote, in ragione dell'utilizzo effettivo, quanto a quelle riguardanti il consumo del gas posto che quattro erano i piani dell'immobile, tre dei quali detenuti dalle convenute.

Queste ultime, costitutesi in giudizio, chiedevano il rigetto delle domande attoree evidenziando l'arbitraria ripartizione delle spese comune imposta, in assenza di tabelle millesimali e secondo criteri mai concordati tra le parti, dal [redacted] che aveva amministrato di fatto il condominio, sorto a seguito della sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Milano il 6/3-28/5/2001, dal novembre 2002 al novembre 2003 sino alla nomina di un amministratore della comunione effettuata su loro richiesta dall'Autorità giudiziaria.

Affermavano che, in ogni caso, attesa la presunzione ex art. 1101 c.c. non vi era ragione nè diritto alcuno da parte dell'attore di pretendere oltre il 50% delle spese sostenute e chiedevano in via riconvenzionale il rimborso da parte di quest'ultimo della somma di € 250,00 pari alla quota del 50% dell'importo dalle stesse pagato e, in via subordinata, la compensazione dei debiti ex art. 1241 c.c.

Dato atto dell'infruttuoso esperimento del tentativo di conciliazione, il Giudice concedeva i termini di cui all'art. 184 c.p.c. ed all'esito, ritenuto di rimettere le questioni istruttorie alla decisione finale unitamente al merito della causa, fissava udienza per la precisazione delle conclusioni.



Alla scadenza dei termini per il deposito delle difese conclusionali, tratteneva la causa in decisione.

### **Motivi della decisione.**

A fronte della domanda di pagamento formulata dall'attore le convenute non hanno contestato il diritto dello stesso al rimborso delle spese comuni anticipate ma unicamente il criterio di ripartizione arbitrariamente adottato affermando che tali spese, in assenza di tabelle millesimali e di diversi criteri di riparto mai concordati tra le parti, dovessero imputarsi al 50%.

Così delimitato l'ambito di indagine demandato a questo Giudice, si osserva che nel disciplinare la comunione di proprietà l'art. 1104 c.c. stabilisce che "ciascun partecipante deve contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune".

Quanto alla ripartizione dei due tipi di spese, quelle per la conservazione - dovute in ragione dell'appartenenza - si ascrivono e si ripartiscono in proporzione con le quote che, per determinazione normativa, esprimono la misura della appartenenza, mentre le spese per il godimento si imputano e si suddividono in proporzione all'uso e alla misura di esso.

Trattandosi nel caso concreto di spese relative alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas per riscaldamento, non vi è dubbio che si discuta di spese inerenti il godimento della cosa comune, riguardanti cioè l'uso effettuato nell'esercizio del diritto per ricavare dalla cosa le utilità che la stessa può offrire.

Poiché le convenute, riconoscendosi debtrici del 50% delle spese sostenute, contestano di aver goduto della cosa comune in misura maggiore rispetto a tale percentuale, spetta all'attore che agisce per il rimborso dimostrare un godimento di fatto ed un consumo superiori rispetto a quello della quota.

In assenza di prova in ordine alla misurazione dei consumi effettivi e alla fruizione dei servizi in misura maggiore rispetto alla quota, il [REDACTED] ha ritenuto di provare l'esistenza di accordi tra le parti per una diversa ripartizione delle spese di riscaldamento in base al criterio della occupazione



dei piani (e quindi nella misura del 30% in capo a sè medesimo) attraverso la produzione di missive risalenti agli anni '93-'96 inviategli dal fratello [REDACTED] [REDACTED] stante causa delle odierne convenute in cui venivano imputate all'attore le spese di riscaldamento limitatamente al primo piano.

Tale documentazione se appare astrattamente idonea a provare per il passato l'esistenza di rapporti di dare/avere tra i comproprietari calcolati in base ad accettati criteri di riparto, non può tuttavia avere valenza ultrattiva nè può essere assunta, in assenza di prova circa l'esistenza di accordi intervenuti tra gli odierni partecipanti alla comunione, quale criterio di ripartizione per il futuro.

Alla luce delle considerazioni che precedono le somme per spese anticipate dal [REDACTED] avuto riguardo all'effettività delle stesse alla stregua della documentazione allegata con l'esclusione della bolletta elettricità relativa ai consumi dal 15/11/02 al 21/1/03 per un importo di € 59,00 priva della prova dell'avvenuto pagamento e tenuto conto altresì del rimborso [REDACTED] di € 110,67 documentato dalla controparte, ammontano a complessivi € 6.315,99.

Le convenute saranno pertanto tenute a corrispondere all'attore, nei limiti del riconosciuto, l'importo di € 3.157,99 pari alla metà del totale, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Non può trovare accoglimento la domanda riconvenzionale formulata dalle signore [REDACTED] stante l'inidoneità della documentazione prodotta (preventivo 22/5/03 doc. 4) ad attestare l'effettivo pagamento della somma ivi indicata.

Sussistono giusti motivi, avuto riguardo all'esito del giudizio e alla parziale reciproca soccombenza, per dichiarare le spese di lite integralmente compensate tra le parti.

**P. Q. M.**

Il Giudice Istruttore, in funzione di Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] nei confronti

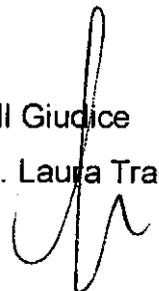


di [REDACTED] disattesa  
ogni contraria istanza, eccezione e deduzione così provvede:

- 1) condanna le convenute, in via solidale fra loro, a pagare a favore dell'attore la somma di € 3.157,99, oltre interessi legali dalla domanda al saldo;
- 2) respinge la domanda riconvenzionale proposta dalle convenute;
- 3) dichiara interamente compensate tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 12/8/2008.

Il Giudice  
Dott. Laura Tragni



TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE 4ª CIVILE DEPOSITATO OGGI
22 AGO. 2008

F.A.  
12.21.2008