



SENT. N° 14153/09  
REP. N° 11562/09

**Repubblica Italiana  
In nome del Popolo Italiano  
Il Tribunale di Milano  
Sezione XIII civile**

nella persona del giudice unico Dott. CARMELA GALLINA  
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

**Sentenza**

nella causa civile iscritta al R.G. n. 29323 /2007 promossa da:

[REDACTED] (C.F. ) elettivamente domiciliato in VIA CASTELMORRONE, 4 20129  
MILANO presso l'Avvocato PARDO AMALIA, che la/lo rappresenta e difende

**Attore**

**Contro**

[REDACTED] (C.F. ) elettivamente domiciliato in VIA  
FREGUGLIA, 4 20122 MILANO presso l'Avvocato GATTI EUGENIA e GIANLUIGI VILLA *setti*

**Convenuto**

con l'intervento volontario di

[REDACTED]  
elettivamente domiciliata in via Cesare Battisti nr. 15 Milano presso gli avvocati Elisa Nembri e  
Luigi Cella

**Terza**

**intervenuta**

Conclusioni : come da fogli allegati

## MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

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

Preliminarmente - attesa la loro valenza prioritaria - occorre valutare sia l'eccezione di carenza di legittimazione attiva che quella di intervenuto giudicato sulle questioni oggetto dell'odierno procedimento sollevate dal condominio convenuto in sede di costituzione : entrambe le eccezioni sono prive di fondamento.

Quanto alla prima, la società ricorrente e la terza intervenuta [REDACTED] [REDACTED] hanno idoneamente documentato che la [REDACTED], all'epoca dell'introduzione del giudizio utilizzatrice dell'unità immobiliare sita al piano terreno in forza di contratto di leasing, era pienamente legittimata in forza del suddetto contratto ad agire in giudizio in proprio ed in assenza di procura rilasciata dalla concedente. Ciò in forza della clausola 11) che attribuiva all'utilizzatore ampio potere di agire "a propria cura e spese" in via giudiziaria al fine di tutelare i diritti inerenti l'immobile, con specifica attribuzione della legittimazione ad agire. Il dato testuale risulta inequivoco e non lascia residuare dubbi circa l'attribuzione all'utilizzatrice di ogni iniziativa ritenuta idonea, con il solo obbligo di tenere informata la concedente.

Non risulta idoneo a smentire tale conclusione l'ulteriore argomento secondo cui detta legittimazione spetterebbe solo nei confronti dei terzi : nel procedimento ex art. 1137 c.c. il Condominio, infatti, è da qualificarsi come terzo a tutti gli effetti.

Parimenti priva di valenza è l'eccezione di intervenuto giudicato : il semplice raffronto tra le conclusioni formulate nel presente procedimento e quello conclusosi con la sentenza nr. 940/09 in atti allegata palesa una sostanziale differenza non solo di "petitum" - essendo differenti le delibere oggetto di impugnazione - ma anche di "causa petendi" atteso che nel giudizio già conclusosi le censure prospettate dall'odierna ricorrente inerivano all'asserita

*[Handwritten signature]*

violazione dei criteri legali in materia di ripartizione delle spese, ossia, dell'art. 1123 c.c., laddove, nel presente procedimento esse attengono alla ritenuta violazione dei criteri regolamentari la cui applicazione è specificamente invocata.

Ciò posto, passando a trattare il merito della vicenda, deve evidenziarsi come - sulla scorta della documentazione allegata - non può ravvisarsi alcuna arbitraria ripartizione da parte della collettività condominiale idonea a concretare l'allegata violazione del regolamento.

E' pacifico che al momento della costituzione del Condominio e della formazione del relativo regolamento allegato ai vari rogiti al mapp. 336 sub A (costituito dal piano rialzato e da quello seminterrato) erano assegnati mm 136,39 di proprietà, mm 45,40 di spese e mm 198,84 di riscaldamento e che in sede di successivo frazionamento di tale unità l'unico dato riguardante la suddivisione dei millesimi - a far data dal 1984 - inerisce ai millesimi di proprietà quale identificati nell'atto di vendita del 7.3.86 da [redacted] a [redacted]: in detto atto in relazione al piano rialzato risultano individuati mm 90,92 in proprietà, mentre nulla è specificato riguardo ai millesimi di spesa e di riscaldamento. Detta omissione è presente anche nei successivi atti di vendita delle unità in parola.

La tesi della ricorrente si basa sul rilievo che non sussistendo alcun accordo tra i proprietari dei diversi piani circa la ripartizione delle spese, l'iniziativa assunta dal Condominio - in sede di riparto allegato alla delibera impugnata - di attribuire ad essa [redacted] per la voce riscaldamento mm126,56 ed alle società [redacted] ed [redacted] sarebbe del tutto arbitraria ed errata rispetto alla previsione regolamentare (art. 32) di ripartizione del riscaldamento in base alla volumetria del locale, essendo quella effettiva del piano seminterrato pressochè doppia rispetto a quella del piano rialzato.

Detto argomento è privo di fondamento essendo smentito dalla documentazione versata in atti.

fel

7

Emerge, infatti, che il Condominio a seguito della richiesta specifica dell'originario proprietario (cfr. doc. 6) e della perizia inviata dalla [redacted] (cfr. doc. 7) a partire dalla fine degli anni '80 ha operato un riparto dei millesimi complessivi quali risultanti dall'originaria tabella millesimale attribuendo per le spese di riscaldamento a [redacted] mm 126,56 ed a [redacted] mm 63,20. Detto criterio di ripartizione risulta essere stato oggetto di ripetute approvazioni da parte dell'assemblea nel corso degli anni successivi come attestato dai verbali allegati: in particolare, risulta che la stessa società ricorrente ha reiteratamente prestato assenso alla suddetta ripartizione come attestato dai pagamenti eseguiti senza riserve o contestazioni nel corso degli anni. Ciò equivale ad una piena adesione da parte del condomino alla modifica operata, sia pure per facta concludentia, alla tabella di gestione e detta adesione ha efficacia negoziale vincolante, sì che lo stesso non può successivamente dolersi della modifica operata. Detta conclusione comporta il rigetto della domanda.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza e vanno poste anche a carico della terza intervenuta volontaria avendo formulato conclusioni analoghe a quelle proposte dalla ricorrente.

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 [redacted] nei confronti del Condominio di [redacted] con l'intervento in giudizio della [redacted], nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede:

- 1) rigetta la domanda;
- 2) condanna la società ricorrente e la terza intervenuta - in via solidale - a rifondere al convenuto Condominio le spese di giudizio, liquidate in

700

euro 6.165 complessivi, di cui euro 3.500 per onorari ed € 2.665 per diritti, oltre al rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari, nonché accessori di legge.

Milano, così deliberato il 24 novembre 2009.

Il Giudice  
dott.ssa Carmela Gallina

