

N. 51987/2008 R.G.

SENT. N° 16670/09  
REP. N° 12975/09



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII , nella persona della Dott.ssa Lorenza Zuffada, ai sensi dell'art. 281-sexies C.p.c. pronuncia, dandone lettura in udienza, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

[REDACTED]

C.F. [REDACTED]

con già avv.ti D. Giusto e  
A. Ramadori

- Attore

contro

[REDACTED]

con gli avv.ti B. Finzi, P.  
Finzi, A. Finzi e C. Comerio

- Convenuto

## Motivi della decisione

[redacted] in persona del legale rappresentante dott. [redacted] con atto di citazione ritualmente notificato in data 10.7.2008, ha convenuto in giudizio il Condominio [redacted] chiedendo al Tribunale previa declaratoria della nullità delle delibere con cui le sono stati addebitati consumi dell'acqua potabile in difformità a quanto previsto dall'art. 13 del regolamento di condominio, dichiarare gli stessi non dovuti, in via subordinata dichiarare il diritto alla restituzione degli importi o di quanto diversamente risultante o ritenuto di giustizia e per l'effetto compensare tale cifra con quanto vantato dal convenuto condominio nei confronti dell'attrice.

Si costituiva il Condominio chiedendo in via pregiudiziale di dichiarare la carenza di interesse d'agire in capo all'attrice per aver già incassato dai propri conduttori le somme asseritamente versate in eccedenza e di dichiarare la carenza di legittimazione passiva del Condominio, concludeva chiedendo il rigetto delle domande con rimborso delle spese di lite.

Assegnati i termini di cui all'art. 183, sesto comma, C.p.c., ritenuta la causa documentalmente istruita e quindi matura per la decisione, il Giudice rinviava la stessa per precisazione delle conclusioni e discussione orale, all'esito della quale la causa viene in decisione.

Le eccezioni pregiudiziali come formulate dal convenuto vanno rigettate in quanto inconferenti e non pertinenti.

Entrando quindi nel merito, l'attore, proprietario di tre unità immobiliari site nel Condominio, lamenta che a partire dall'esercizio 2000/2001 fino all'esercizio 2005/2006 gli importi relativi al consumo dell'acqua non sono stati ripartiti secondo i criteri stabiliti dal regolamento condominiale, ma per numero di utilizzatori.

La L. n. 36/1994 e successive modifiche sul risparmio idrico prevede per ogni unità abitativa l'installazione di singoli contatori, in mancanza la misurazione avviene attraverso un contatore unico con addebito ai condomini secondo i criteri millesimali di proprietà o diversamente in ossequio a quanto previsto dal regolamento o da delibere assembleari.

Nel caso di specie l'art. 13 del regolamento relativamente alla ripartizione delle spese condominiali prevede una ripartizione "usando l'allegata tabella dei valori

millesimali dei vari conti", il documento allegato contiene la divisione millesimale relativa alle diverse unità e non c'è in atti altro documento che possa chiarire l'indicazione regolamentare relativa ai "vari conti"; tuttavia dalla lettura dell'art. 8 del regolamento rileva che nei patti speciali si è prevista la possibilità per i locali ai piani terreno e interrato di adibire gli stessi anche a pubblici esercizi senza necessità di previa approvazione, con possibilità di condizionamento autonomo, nonché di proprio impianto idrico con relativo contatore.

Dalla lettura delle delibere di approvazione dei consuntivi, relativi alle gestioni che vanno dal 2000 al 2005, prodotti da parte attrice con alcune cancellazioni, non emerge alcun riferimento relativo alla ripartizione dell'acqua, che parrebbe essere stata ripartita nelle cinque gestioni secondo il criterio del riparto per persona, criterio che in mancanza di prova contraria si desume già stabilito e la cui violazione porterebbe all'annullabilità della delibera che andrebbe quindi impugnata nei termini di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. civ. n. 4851/1988).

Per quanto sopra le delibere che hanno approvato i consuntivi di gestione con relativi riparti non essendo state impugate nei termini di legge sono valide. X

Lo stesso principio va applicato alla delibera di approvazione del consuntivo di cui all'assemblea tenutasi in data 12.12.2006, dove viene per la prima volta affrontato il problema dei consumi dell'acqua con riguardo alle unità commerciali e le relative proposte provenendo dall'amministratore appena nominato, sono da valutare come un intento alla conciliazione proposto dall'amministrazione cui però parrebbe non siano seguite le opportune delibere assembleari (nulla è stato prodotto in atti, manca il documento 19 relativo a un'assemblea del 2009 indicato in atti come depositato).

Per quanto sopra le domande vanno tutte rigettate, il Giudice valutate le proposte interveute e la cospicua corrispondenza intercorsa a tal proposito, nonché il tenore della stessa, ritiene sussistano giusti motivi per la compensazione tra le parti della metà delle spese di lite liquidate per l'altra metà a favore del Condominio come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

- 1) rigetta le domande formulate da parte attrice;



2) compensa tra le parti la metà delle spese di lite e condanna la [redacted] [redacted] in persona del legale rappresentante dott. [redacted] [redacted] alla rifusione della restante parte che liquidata in € 1.200,00 oltre oneri accessori.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 4 dicembre 2009.

Il Giudice  
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)

