

SENTENZA N.
N. 75148/2005 R.G.

SENT. N° 10 977/05
REP. N° 8769/05

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
GIUDICE UNICO dott.ssa Daniela Troiani

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con atto notificato a mezzo del servizio postale spedito in data 8/11/2005

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio della stessa, in [REDACTED], [REDACTED], come da procura a margine dell'atto di citazione

ATTORE

CONTRO

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona dell'amministratore *pro tempore*, [REDACTED], rappresentato e difeso dagli avv. ti [REDACTED] e [REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo studio di questi ultimi in [REDACTED], [REDACTED] come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTO

CONCLUSIONI: vedi fogli allegati, siglati dal giudice



TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sez.XIII - r.g.75148/05 - Dr. Troiani

CONCLUSIONI

Per il Sig. [REDACTED] con l'Avv. [REDACTED],

attore

contro

[REDACTED], con gli Avv. [REDACTED]

convenuto.



Voglia il Tribunale di Milano adito, disattesa e respinta ogni contraria istanza eccezione e deduzione, così ritenere e giudicare:

DICHIARARE LA NULLITA' E/O ANNULLABILITA' delle delibere assunte sui punti 1 e 2 dell'O.d.G. nel corso dell'assemblea del Condominio [REDACTED] in data 15/9/05 per tutti i motivi di cui in narrativa; e comunque in particolare quanto al punto 1 dell'ordine del giorno, per violazione degli artt.1123 e 1136 cc, quanto al successivo punto 2 per violazione degli artt.1372 cc e 68 disp.att.cc.

RIGETTARE la domanda riconvenzionale avversaria carente di legittimazione attiva e passiva in quanto e comunque improcedibile e/o inammissibile, ed in ogni caso infondata in fatto e in diritto.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio.

PRECISAZIONE DELLA CONCLUSIONI
NELL'INTERESSE DEL CONDOMINIO

Voglia la S.V. Ill.ma così, *contrariis reiectis*, giudicare,

NEL MERITO

- **in via principale**, rilevata la natura assembleare del regolamento condominiale e delle relative tabelle millesimali; dichiarare la legittimità della delibera del 15.09.2005 in relazione ai punti oggetto di impugnazione, in considerazione della approvazione a maggioranza delle nuove tabelle millesimali adottate con il criterio della sovramillesimatura nel corso dell'assemblea del 07.04.2005, così come dedotto in narrativa, con conseguente rigetto delle domande avversarie per essere queste infondate in fatto ed in diritto.
- **in via subordinata**, rilevato che il sig. ████████ ha concorso a determinare la volontà assembleare in ordine alla revisione delle tabelle millesimali nel corso dell'assemblea del 14.12.2004, rigettare la domande avversaria in considerazione della carenza di interesse e/o di legittimazione alla proposizione della presente azione;
- **in via riconvenzionale**, rilevato che il sig. ████████ ha alterato notevolmente il valore proporzionale della propria unità immobiliare per averla trasformata da sottotetto in abitazione, porre a carico esclusivo dello stesso ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 69 disp. att. cod. civ. tutte le spese necessarie alla modifica e/o revisione delle tabelle millesimali condominiali.



- in ogni caso con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa, oltre accessori come per legge.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si chiede ammettersi consulenza tecnica d'ufficio volta a determinare il nuovo valore proporzionale dell'unità immobiliare del sig. [REDACTED] (da esprimersi in millesimi) in relazione al valore dell'edificio con conseguente rideterminazione e/o revisione delle tabelle millesimali.

Si chiede poi ammettersi prova per interrogatorio formale e testi sulle seguenti circostanze:

- 1) "vero che nel 2003 il sig. [REDACTED] procedeva alla ristrutturazione del proprio immobile, modificando l'originario tetto spiovente del Condominio in una nuova costruzione a cappuccina, alzando il livello del sottotetto, cambiando il profilo della facciata condominiale, modificato il manto di copertura del tetto" (testi: Ing. [REDACTED], via [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]);

- 2) "vero che nel 2003 il sig. [REDACTED] ha creato nel sottotetto una nuova e autonoma unità abitativa (mansarda) composta da un bagno, una camera e da un soggiorno, cui si accede in via autonoma da altra porta posta sul pianerottolo" (testi: Geom. [REDACTED], [REDACTED]); [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ([REDACTED]);



MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

██████████, proprietario di un'unità immobiliare sita nel Condominio di ██████████, ██████████, piano sottotetto, ha convenuto in giudizio innanzi a questo Tribunale il predetto Condominio per sentir dichiarare la "nullità e/o annullabilità" delle delibere assunte in merito ai punti 1) e 2) dell'ordine del giorno dall'assemblea condominiale riunitasi in data 15 settembre 2005, e specificamente, quanto al punto 1), relativo alla "scelta della ditta a cui affidare le opere straordinarie di ristrutturazione delle facciate e manto di copertura", per violazione degli artt. 1123 e 1136 cod. civ., e. quanto al punto 2), relativo all'"aggiornamento delle tabelle millesimali approvate dall'assemblea tenutasi in data 7 aprile 2005 come da nuovo prospetto redatto dal geom. ██████████", per violazione degli art. 1372 cod. civ. e 68 disp. att. cod. civ..

Con riferimento al citato punto 2) dell'ordine del giorno si rileva che l'assemblea del 15/9/2005, che ha visto la partecipazione di condomini rappresentanti complessivamente 577,08 millesimi, ha approvato all'unanimità dei presenti una nuova tabella millesimale, con variazioni rispetto alla tabella approvata dall'assemblea condominiale del 7 aprile 2005 (doc. 6 attore), anch'essa impugnata dal ██████████ (doc. 7), la quale, con il voto favorevole dei condomini rappresentanti 683,49 millesimi (tutti gli intervenuti, fatta eccezione per il ██████████), aveva a sua volta modificato, con il metodo della "sovramillesimatura", l'originaria tabella millesimale, allegata al regolamento di condominio, del quale l'attore afferma la natura contrattuale, per essere stato redatto al momento del frazionamento e della vendita delle unità immobiliari.

In sostanza, il ██████████ contesta il potere dell'assemblea di approvare a maggioranza una modifica della tabella millesimale, evidenziando la natura convenzionale di quest'ultima e richiamando l'orientamento giurisprudenziale secondo cui la tabella millesimale di natura convenzionale è modificabile soltanto con il consenso di tutti i condomini "sicchè la deliberazione assembleare presa a maggioranza che modifichi la predetta tabella è nulla, venendo ad incidere sulla consistenza dei diritti dei singoli sulla cosa comune e sui criteri convenzionalmente stabiliti di ripartizione delle spese".

Il condominio convenuto afferma, invece, la validità della deliberazione, sostenendo la natura assembleare delle tabelle millesimali; sottolinea, poi, la volontà favorevole alla revisione delle tabelle espressa anche dal ██████████ nell'assemblea tenutasi in data 14/12/2004 (doc. 1 convenuto) e, in via riconvenzionale, richiede che, in caso di accoglimento dell'impugnazione, siano poste ad esclusivo carico del ██████████ le spese necessarie per la revisione delle tabelle condominiali, avendo il predetto alterato notevolmente il valore proporzionale della propria unità immobiliare, trasformata da sottotetto ad abitazione.

Alla luce dei principi espressi della recentissima sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, n. 18477 del 6 luglio 2010, depositata il 9 agosto 2010, l'impugnativa del ██████████ risulta infondata e va respinta.

Invero, con tale pronuncia le Sezioni Unite, dopo aver effettuato una completa esposizione dei principali orientamenti espressi dalla giurisprudenza di legittimità in tema di approvazione e revisione delle tabelle millesimali, ha evidenziato quanto segue: *“La affermazione che la necessità della unanimità dei consensi dipenderebbe dal fatto che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni è in contrasto con quanto ad altri fini sostenuto nella giurisprudenza di questa S.C. e cioè che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti (sent. 25 gennaio 1990 n. 431; 20 gennaio 1977 n. 298; 3 gennaio 1977 n. 1; nel senso che non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distribuzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti, cfr. sent. 23 giugno 1979 n. 3634). Quando, poi, i condomini approvano la tabella che ha determinato il valore dei piani o delle porzioni di piano secondo i criteri stabiliti dalla legge non fanno altro che riconoscere l'esattezza delle operazioni di calcolo della proporzione tra il valore della quota e quello del fabbricato; in sintesi, la misura delle quote risulta determinata in forza di una precisa disposizione di legge. L'approvazione del risultato di una operazione tecnica non importa la risoluzione o la preventiva eliminazione di controversie, di discussioni o di dubbi: il valore di una cosa è quello che è e il suo accertamento non implica alcuna operazione volitiva, ragion per cui il semplice riconoscimento che le operazioni sono state compiute in conformità al precetto legislativo non può qualificarsi attività negoziale.*

Il fine dei condomini, quando approvano il calcolo delle quote, non è quello di rimuovere l'incertezza sulla proporzione del concorso nella gestione del condominio e nelle spese: incertezza che non esiste perché il rapporto non può formare oggetto di discussione, dovendo essere determinato sulla base di precise disposizioni; il fine dei condomini è solo di quello di prendere atto della traduzione in frazioni millesimali di un rapporto di valori preesistente e per conseguire questo scopo non occorre un negozio il cui schema contempla come intento tipico l'eliminazione dell'incertezza mediante accertamento e declaratoria della situazione preesistente.

In definitiva, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica; caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle parti: l'atto di approvazione della tabella, invece, fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà, donde il difetto di note negoziali (la sottolineatura è dello scrivente giudice).

Se si considera che in base all'art. 68 disp. att. c.c. le tabelle servono agli effetti di cui agli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136, c.c., cioè ai fini della ripartizione delle spese e del computo dei quorum costitutivi e deliberativi in sede di assemblea, si avverte subito la difficoltà di supporre che una determinazione ad opera dell'assemblea possa incidere

sul diritto di proprietà di singolo condomino. Una determinazione che non rispecchiasse il valore effettivo di un piano o di una porzione di piano rispetto all'intero edificio potrebbe risultare pregiudizievole per il condomino, nel senso che potrebbe costringerlo a pagare spese condominiali in misura non proporzionata al valore della parte di immobile di proprietà esclusiva, ma non inciderebbe sul diritto di proprietà come tale, ma piuttosto sulle obbligazioni che gravano a carico del condomino in funzione di tale diritto di proprietà, a cui si può porre riparo mediante la revisione della tabella ex art. 69 disp. att. c.c.”

In conclusione, le Sezioni Unite hanno affermato che *“le tabelle millesimali non devono essere approvate con il consenso unanime dei condomini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all’art. 1139, secondo comma (rectius 1136, secondo comma), cod. civ.”*

Alla stregua dei rilievi e delle considerazioni giuridiche che precedono, che lo scrivente giudice condivide pienamente, deve affermarsi la piena validità della delibera impugnata, con cui l’assemblea del condominio ~~_____~~, ha approvato la revisione della tabella millesimale, avendo tale delibera ottenuto il voto favorevole dell’unanimità dei condomini intervenuti, rappresentati 577,08 millesimi (cfr. secondo comma art. 1136 cod. civ.)

Parimenti valida è, poi, la delibera relativa al punto 1 dell’ordine del giorno, con cui è stata scelta l’impresa appaltatrice dei lavori straordinari già deliberati dall’assemblea e stanziato un “budget di Euro 590.000,00”, atteso che la stessa è stata adottata in base alla nuova tabella millesimale, validamente approvata.

Pertanto la domanda attorea deve essere respinta.

Tenuto conto della recentissima evoluzione giurisprudenziale relativa al tema controverso, sussistono i presupposti per dichiarare integralmente compensate fra le parti le spese processuali.

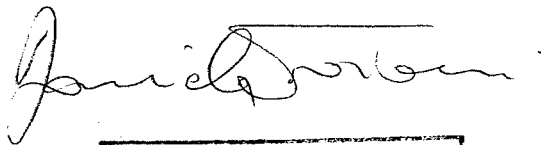
P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- respinge la domanda attorea, dichiarando la validità della delibera assembleare del 15/9/2005, con riferimento ai punti oggetto di impugnazione;
- dichiara integralmente compensate fra le parti le spese processuali.

Così deciso in Milano, 16 settembre 2010.

Il giudice
dott.ssa Daniela Troiani



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E' COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE ^{x 100} UFFICIO

Milano il 29 SET. 2010



IL CANCELLIERE

