

N. 6480/2011 R.G.

SENT. N° 5564/12  
REP. N° 5362/12



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]

[REDACTED]

- attrice

- con l' Avv. [REDACTED]

contro

CONDOMINIO VIA [REDACTED], MILANO

[REDACTED]

- convenuto

- con l' Avv. [REDACTED]

A

## Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato la sig.ra [REDACTED] comproprietaria di una unità immobiliare sita nel condominio di via [REDACTED], ha impugnato il punto primo e il punto quinto dell'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria tenutasi in data 13.12.2010 al fine di sentirne dichiarare la nullità e/o l'annullamento e l'inefficacia delle delibere assunte.

Lamenta l'attrice l'addebito a carico della stessa delle spese relative al noleggio di autoscala utilizzata per il ripristino parti comuni; l'illegittima modifica del riparto utenze acqua con correzione del numero di persone abitanti nell'unità immobiliare e violazione dei criteri di riparto previsti all'art. 1126 c.c. relativamente al deliberato rifacimento del terrazzo ad uso esclusivo.

Si costituiva il Condominio di via [REDACTED] eccependo in via preliminare la tardività dell'impugnazione, chiedendo nel merito il rigetto dell'impugnazione e in via riconvenzionale la condanna al rimborso delle spese relative al noleggio scala pari a € [REDACTED].

Assegnati i termini di cui all'art. 183 sesto comma C.p.c., espletata istruttoria orale, la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni e discussione orale all'udienza del 23.5.2012, all'esito della quale viene trattenuta in decisione.

Va preliminarmente rilevato che i profili inerenti i vizi della delibera relativamente all'addebito esclusivo delle spese per l'autoscala come sollevati dall'attrice vanno valutati sotto il profilo della nullità sempre invocabile, pertanto va rigettata l'eccezione di decadenza come formulata dal convenuto.

Nel merito della domanda relativa al primo punto dell'ordine del giorno, emerge che l'assemblea ha deliberato di addebitare all'impugnante la spesa per utilizzo di autoscala utilizzata per il ripristino di parti comuni, spese che non potevano essere addebitate direttamente quali spese personali stante il principio per cui l'assemblea non può disattendere l'ordinario criterio di ripartizione né la tabella millesimale dovendo invece applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, cioè in base ai millesimi.

Pertanto in assenza di una pronuncia che le ponga a carico della parte soccombente, le stesse non possono essere poste a carico dell'attrice dovendo

essere dall'assemblea provvisoriamente ripartite secondo gli ordinari criteri di ripartizione tra tutti i condomini, fermo restando il diritto di ciascuno di loro di agire in proprio o a mezzo dell'amministratore per ottenere il rimborso di quanto anticipato (Cass. civ. sez. II n. 7890/1999). X

Diritto qui esercitato in via riconvenzionale dall'amministratore, sul punto il Giudice ritiene, all'esito dell'istruttoria orale espletata e dai documenti in atti, di rigettare la domanda in quanto non risulta provato che la necessità all'uso di autoscala sia derivata da cause addebitabili alla attrice.

Per gli stessi motivi appare illegittimo anche l'aumento dei costi relativi all'utenza acqua calcolati con aggiunta di una persona nel domicilio dell'attrice che ha provato di aver ospitato una nipote per pochi mesi l'anno.

Nel merito del quinto punto il Giudice osserva che è corretta l'interpretazione che l'attrice formula sui metodi di riparto di cui all'art. 1126 c.c., la delibera allo stato parrebbe, come dichiarato dal convenuto condominio, aver approvato il rifacimento di cui all'ordine del giorno senza approvazione del preventivo che andrà ripartito poi secondo i criteri di legge.

Per quanto sopra l'impugnativa merita accoglimento e le delibere di cui ai punti 1) relativamente all'addebito spesa autoscala e riparto acqua vanno dichiarate nulle.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano 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 così decide:

- 1) Accoglie l'impugnazione e per l'effetto dichiara la nullità della delibera assunta al punto uno dell'ordine del giorno dell'assemblea del 13.12.2010 relativamente all'addebito della somma di € [REDACTED] e alla modifica del riparto utenza acqua;
- 2) Condanna il Condominio di via [REDACTED] Milano in persona del suo legale rappresentante alla rifusione in favore dell'attrice delle spese di giudizio liquidate in complessivi € [REDACTED] (di cui € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per diritti) oltre accessori di legge.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 31 maggio 2012.

Il Giudice  
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
31 MAG. 2012  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Caterina BALLARÀ

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE & USO  
MILANO, li 1 GIU. 2012 UFFICIO



IL CANCELLIERE

