

SENT. N° 8345/12  
REP. N° 6813/12

SENTENZA N.

R.G. 82935/2007

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I grado iscritta al N.82935/2007 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliata in via  
██████████ Milano, rappresentata e difesa sia in proprio sia dall'avv. ██████████  
ricorrente attrice

contro

COND. ██████████ MILANO (C.F. ██████████) in persona del  
suo amministratore pro tempore sig. ██████████ elettivamente domiciliato in via  
██████████ Milano, presso e nello studio dell'avv. ██████████ che lo  
rappresenta e difende

resistente convenuto

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso alla udienza del 14.12.011 come da fogli  
allegati.

## MOTIVAZIONE DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la modificazione dell'art. 132, n.4, c.p.c., ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Preliminarmente si rileva che le parti hanno concordemente chiesto vari rinvii del presente procedimento in attesa di conoscere l'esito della causa - R.G. 46325/06 Tribunale Di Milano, sez. XIII civ. - che avrebbe dovuto portare alla definizione bonaria della presente vertenza.

Si rileva altresì che la sentenza passata in giudicato n. 10145/2009, Tribunale di Milano, non può spiegare alcun effetto nel presente procedimento in cui diversa risulta essere la delibera impugnata, diverso il consuntivo oggetto di causa, diverse le tabelle in base alle quali sono state ripartite le spese.

Con la presente causa la ricorrente, avv. **[REDACTED]**, chiede dichiararsi nulla o annullare la delibera assembleare del Condominio Via **[REDACTED]** Milano assunta in data 12/11/2007 in merito all'approvazione del consuntivo con riparto delle spese relativo al periodo 1/5/2006 al 30/4/2007 per avere il Condominio utilizzato per la ripartizione delle spese una nuova tabella predisposta unilateralmente dal venditore **[REDACTED]**, e mai approvata dall'assemblea.

Assumeva la ricorrente che la tabella allegata al regolamento contrattuale poteva essere sostituita soltanto da altra tabella approvata con il consenso di tutti i condomini come disposto dall'art. 2 dello stesso regolamento o per atto dell'autorità giudiziaria ex art. 69 disp. att. c.c..

Si costituiva il Condominio che, contestando in fatto e diritto l'assunto avversario, chiedeva il rigetto delle domande da parte ricorrente formulate.

Asseriva il Condominio che l'art. 14 del regolamento contrattuale riservava alla società **[REDACTED]**, fintanto che non sarà portata a termine la vendita di tutte le unità immobiliari del complesso condominiale " *limitatamente all'ipotesi che ciò si renda necessario per procedere alla rettifica di meri errori materiali e/o*

*formali contenuti nel presente regolamento, la facoltà di depositare atti di rettifica del regolamento stesso e delle tabelle di caratura ad esso allegate, come se ancora fosse unica proprietaria di tutto il complesso, previa apposita informativa, ai singoli condomini ed eventuale assemblea”.*

Il Condominio asseriva che in virtù di tale norma regolamentare la società [REDACTED], originaria proprietaria, aveva legittimamente redatto una nuova tabella millesimale che ricompredesse le nuove unità immobiliari create a seguito della sopraelevazione del settimo piano del condominio de quo.

La delibera assembleare di approvazione del consuntivo le cui spese erano ripartite in base alla nuova tabella millesimale creata, a detta del Condominio, secondo quanto previsto dall'art. 14 del regolamento contrattuale, era valida non richiedendo la nuova tabella l'approvazione dell'assemblea.

Ad avviso del Tribunale la domanda della ricorrente merita di essere accolta.

Asserisce lo stesso condominio che la nuova tabella si è resa necessaria a seguito della realizzazione di nuove unità immobiliari poste al 7° piano dello stabile di Via [REDACTED] Milano. Tale modifica tabellare esula quindi dalle ipotesi contemplate dall'art. 14 del regolamento che riserva alla società costruttrice di attuare unilateralmente delle modifiche alla tabella condominiale al fine di *“rettificare o correggere meri errori materiali o formali”*

Fatta salva l'ipotesi prevista dall'art. 14, l'art. 2 del regolamento detta che *“attesa la natura contrattuale del presente regolamento..omissis.. l'eventuale futura modifica di esso potrà avvenire soltanto con deliberazione adottata all'unanimità da tutti i condomini”*.

I fatti adottati dal condominio, la realizzazione di nuove unità abitative, non sono riconducibili a meri errori materiali o formali richiesti dal regolamento per giustificare la revisione unilaterale delle tabelle da parte della [REDACTED].

Nel caso di specie ricorre altresì l'ipotesi prevista dall'art. 2 del regolamento per cui l'eventuale futura modifica di esso e delle tabelle allegate potrà avvenire soltanto

con deliberazione adottata all'unanimità da tutti i condomini o secondo il dettato codicistico, art. 69 disp. att. c.c. ~~X~~

Ne segue che la tabella millesimale in base alla quale sono state ripartite le spese del consuntivo esercizio 2006/2007; in quanto mai approvata, è invalida con conseguente invalidità della delibera di approvazione del suddetto consuntivo.

Le spese di causa seguono il criterio della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

### P.Q.M.

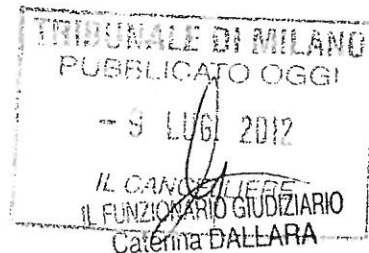
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) Dichiarare la nullità della delibera assembleare del Condominio Via [REDACTED] Milano assunta in data 12/11/2007 in merito all'approvazione del consuntivo con riparto delle spese;
- 2) condanna il resistente Condominio alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente nella misura € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per spese oltre rimborso forfetario 12,5% I.V.A. e C.P.A. di legge.

Così deciso in Milano, 9/07/2012.

Giudice

Dott.ssa Agata Buttarelli



La presente copia è conforme all'originale  
PER L'UFFICIO

Milano, 11 LUG 2012

