

SENT. N° 8698/12  
REP. N° 7135/12

SENTENZA N.

N. 21535/2011 R.G.

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 28 marzo 2011 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notifiche presso la Corte di Appello di Milano

DA

██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████  
rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ██████████ in forza di procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, Viale ██████████

- ATTORI -

CONTRO

Condominio ██████████ n. ██████████ in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████ come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Milano, ██████████ ██████████

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

5  
1

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio gli attori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno impugnato la delibera del Condominio di [REDACTED] Milano adottata in seconda convocazione il 2 marzo 2011 (per reperire tale ultima delibera vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte attrice) nella parte in cui la predetta delibera ha approvato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, il bilancio consuntivo per l'esercizio di gestione del 2010 e relativa ripartizione in violazione dell'art. 12 del regolamento di condominio (per reperire il regolamento di condominio vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice).

A fondamento della impugnazione gli attori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno premesso che con una precedente delibera del 25.01.1990 l'assemblea del Condominio di Via [REDACTED] in Milano convenuto aveva inopinatamente approvato, in assenza del consenso unanime di tutti i condomini, l'uso di nuove tabelle millesimali per la ripartizione delle spese di gestione e delle spese di ascensore del Condominio di Via [REDACTED] in Milano in spregio a quanto previsto sul punto dall'art. 12 del regolamento di condominio avente natura contrattuale (per reperire la delibera del 25.01.1990 vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice): sulla base di tali nuove tabelle contrastanti col regolamento in uso al Condominio l'assemblea dei condomini del Condominio di Via [REDACTED] in Milano ha successivamente approvato il bilancio consuntivo per l'esercizio di gestione del 2010 con la delibera gravata nella presente sede da ritenersi pertanto, secondo la prospettazione difensiva di parte attrice, affetta da nullità insanabile.

Il ragionamento degli attori è imperniato sulla asserita nullità delle deliberazioni assembleari che, in assenza della unanimità dei consensi di tutti i condomini, siano volte a modificare i criteri di riparto delle spese previste dal regolamento di condominio di natura contrattuale, nella specie del criterio previsto nel capoverso III al punto 12 del regolamento del Condominio di Via [REDACTED] in Milano che espressamente prevede che *"tutte le spese di gestione e di amministrazione del condominio nonché quelle di ordinaria e straordinaria manutenzione delle parti*

comuni dell'edificio e quelle per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, a norma dell'art. 10, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore, espresso in millesimi, della rispettiva proprietà": tale nullità riguarderebbe, ad avviso della difesa di parte attrice, sia la delibera del 1990 che ha indebitamente modificato il criterio di riparto delle spese contravvenendo alle statuizioni regolamentari di natura contrattuale, sia la delibera del marzo 2011 che in concreto ha approvato il riparto del bilancio consuntivo per l'esercizio di gestione del 2010 facendo leva sulle tabelle approvate in seno all'assemblea del 25.01.1990 e quindi in spregio al predetto art. 12 del regolamento di condominio.

Si è costituito il Condominio di [redacted] Milano convenuto contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese e sostenendo la piena legittimità dell'operato dell'assemblea che non aveva fatto altro che adeguare le tabelle millesimali del Condominio di Via [redacted] Milano alla mutata situazione di fatto atteso che due sottotetti di proprietà di alcuni condomini erano stati trasformati in altrettante unità abitative.

Questi i fatti di causa e le rispettive posizioni difensive delle parti, il Giudice ritiene che l'impugnazione spiegata dagli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] debba essere accolta atteso che:

la declaratoria di nullità della delibera del 2 marzo 2011 impugnata in questa sede discende dal fatto che con essa è stato approvato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, il bilancio consuntivo per l'esercizio di gestione del 2010 sulla base di criteri - in precedenza approvati dalla delibera del 25.01.1990 - contrastanti con le tabelle previste nel regolamento di condominio, così incidendo su diritti soggettivi dei condomini non scalfibili in assenza del relativo consenso (si vedano sul punto le sentenze n. 6714 del 19.03.2010 a mente della quale "In tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali,

impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c." e n. 17101 del 27.07.2006 a mente della quale "È affetta da nullità (la quale può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea e ancorchè abbia espresso voto favorevole, e risulta sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 cod. civ.) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modificano i criteri legali (art. 1123 cod. civ.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese necessarie per la prestazione di servizi all'interesse comune. Ciò, perché eventuali deroghe, venendo a incidere sui diritti individuali del singolo condomino attraverso un mutamento del valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione cui egli ha partecipato (art. 1123 c.c. e n. 17101 del 27.07.2006)";

La nullità a nulla rileva l'osservazione di parte convenuta secondo cui il decorso di oltre 20 anni dall'approvazione della delibera del 25.01.1990 – delibera con cui sono stati modificati i criteri di riparto delle spese di gestione e delle spese di ascensore del Condominio di Via [redacted] in Milano in contrasto con l'art. 12 del regolamento contrattuale di condominio - avrebbe comportato una sorta di acquiescenza in capo ai attori con riguardo ai criteri da adottare ai fini del riparto delle spese ostativa a qualsiasi contestazione sul punto nonché avrebbe determinato la sostanziale modifica delle tabelle in uso, stante l'intervenuto mutamento della situazione di fatto più rispondente alla tabelle millesimali in origine allegate al regolamento condominiale, a causa della ripetuta approvazione dei bilanci consuntivi sulla base dei nuovi criteri: a tale osservazione si può obiettare che le clausole regolamentari di natura contrattuale non possono essere modificate *per facta concludentia* ma solamente mediante forma scritta e con l'unanimità dei consensi, di talché non si è creata sul punto alcuna preclusione in capo ai condomini salva l'eventuale sanzione di indebiti corrisposti al Condominio a titolo di oneri accessori (si veda sul punto la sentenza delle sezioni unite n. 943 del 30.12.1999 a mente della quale la modificazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta ad

*substantiam, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1138 ultimo comma cod. civ. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 delle disp. di att. al cod. civ., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il settimo comma dell'art. 1136 cod. civ., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta ad substantiam (che non può intendersi, d'altro canto, stabilito ad probationem, poiché quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini (sulla base di tali principi le Sezioni Unite hanno cassato con rinvio la sentenza di merito che aveva ritenuto modificata una clausola di natura contrattuale di un regolamento condominiale, vietante la sosta dei veicoli nel cortile comune, per effetto del comportamento di costante esecuzione di una delibera modificativa adottata invalidamente a maggioranza e non all'unanimità, come esigeva quella natura)";*

- 3) L'eventuale verifica di mutate condizioni di una parte dell'edificio che, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, comporti notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzione di piano, come pare essersi verificato nella presente fattispecie, non può giustificare la giustapposizione di nuove e diverse tabelle a quelle originariamente previste nel regolamento di condominio di natura

contrattuale redatto dall'originario unico proprietario – o dal costruttore venditore – al momento della creazione del condominio in assenza della unanimità dei condomini, ma, se del caso e ricorrendone i presupposti di legge, la revisione e/o modificazione delle tabelle millesimali in uso al Condominio come previsto dall'art. 69 delle disposizioni di attuazione al codice civile.

In definitiva, sino a quando non si procederà alla revisione delle tabelle millesimali attualmente in uso presso il Condominio di [redacted] Milano, tutte le spese condominiali dovranno continuare ad essere ripartite in base a quanto previsto dal regolamento condominiale avente natura contrattuale e, segnatamente, in base a quanto previsto dall'art. 12 del predetto regolamento.

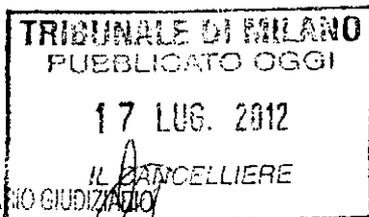
Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

**P. Q. M.**

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

- 1) In accoglimento dell'impugnazione spiegata dagli attori [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted], dichiara la nullità della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 2 marzo 2011, nella parte in cui tale delibera ha approvato, al punto n. 1 dell'ordine del giorno, il bilancio consuntivo per l'esercizio di gestione del 2010 e relativa ripartizione in violazione dell'art. 12 del regolamento di condominio;
- 2) Accerta che le spese del Condominio di [redacted] Milano devono essere ripartite sulla base del criterio di cui all'art. 12 del regolamento di condominio;
- 3) condanna il Condominio di [redacted] Milano al pagamento, a favore degli attori [redacted] [redacted] [redacted] e [redacted], delle spese di lite liquidate in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, I.V.A. se ed in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Milano, 17 luglio 2012



Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota* 8