



SENT. N° 10802/14  
REP. N° 9081/14

RG n. 57046\2012

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

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG n. 57046\2012 promossa con atto di citazione regolarmente notificato

DA

[REDACTED] ([REDACTED]), elettivamente domiciliata in Milano, Via [REDACTED] presso lo Studio dell' [REDACTED] che la rappresenta e difende unitamente all'Avv. [REDACTED] in virtù delle delega a margine dell'atto di citazione

-attrice -

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED], (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliata in Milano, VIA [REDACTED] presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende in virtù delle delega in calce all'atto di citazione notificato.

- convenuto -

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 17.3.2014



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 6.8.2012, la [REDACTED], proprietaria di un appartamento situato nel Condominio di [REDACTED], Milano ha impugnato avanti il Tribunale di Milano, chiedendone la nullità e l'annullamento, previa sospensiva, la delibera del 16.4.2012 con la quale l'assemblea dei condomini del predetto Supercondominio ha approvato il bilancio consuntivo 2011 e relativo riparto ed il bilancio preventivo 2012 e relativo riparto lamentando l'erronea ripartizione delle spese di riscaldamento e chiedendo contestualmente la condanna del condominio al pagamento delle somme indebitamente percepite a causa del pagamenti delle spese di riscaldamento non dovute.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto chiedendo il rigetto della domanda attorea.

All'udienza dell'8.3.2013 il giudice rigettava l'istanza di sospensione e concedeva i richiesti termini ex art. 183 VI comma cpc per il deposito di memorie. All'udienza del 14.6.2013 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione ha rinviato per precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 17. 3.2014, parte convenuta ha depositato copia del verbale assembleare con il quale è stata deliberata l'adozione di una tabella millesimale, le parti hanno precisato le conclusioni ed il Giudice ha trattenuto la causa in decisione assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve dichiararsi la inammissibilità della domanda di parte attrice di revisione delle tabelle millesimali perchè tardiva in quanto proposta solo con il deposito della comparsa conclusionale.

Verranno quindi considerate ai fini del presente giudizio le sole domande svolte da parte attrice come precisate all'udienza del 17.3.2014 ovvero quelle di cui alla memoria ex art. 183 VI comma cpc del 84.2013 che riportano le conclusioni di cui all'atto di citazione e che sono in epigrafe alla sentenza.

Nel merito.



Il procedimento che ci occupa è stato introdotto dalla [redacted] per l'impugnazione della delibera del 16.4.2012 nella parte in cui l'assemblea del condominio ha approvato il bilancio consuntivo 2011d il bilancio preventivo 2012 con relativi riparti .

Secondo l'assunto attoreo i predetti bilanci sono viziati da gravi errori relativi alle spese di riscaldamento sulla base dei quali il Condominio ha richiesto alla [redacted] il pagamento di un importo superiore a quello dovuto lamentando infatti l'applicazione di criteri di riparti diversi da quelli di legge e l'assenza delle tabelle millesimali .

Dall'esame della documentazione in atti e da quanto dichiarato da parte convenuta emerge che il Condominio non ha specifiche tabelle millesimali relative alle spese di riscaldamento ma il Condominio si difende assumendo come pacifica la volontà implicita di tutti i condomini sin dal 1977 di applicare in merito alle spese di riscaldamento il criterio di cui alla delibera de quo e questo per fatti concludenti, avendo i condomini tutti (anche l'attrice) sempre manifestato tale volontà di anno in anno con l'approvazione dei bilanci di esercizio.

Va rilevato che la giurisprudenza della [redacted] è conforme nel ritenere che "la disciplina della ripartizione delle spese condominiali può essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 c.c, da una convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 cc, ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per facta concludentia, dovendo, però, in ogni caso la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale" (Cass. Civ., 16.7.1991 n. 7884). Quanto all'accettazione di un siffatto criterio la SC ha affermato che la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello di cui all'art. 1123 c.c. o l'acquiescenza alla concreta applicazione di queste delibere può assumere il valore di unico comportamento rivelatore della volontà di applicazione di quel criterio di riparto da parte dei condomini sia quelli che hanno partecipato alle votazioni sia quelli hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dar luogo, quindi, per facta concludentia, ad una convenzione modificatrice della disciplina sulla ripartizione delle spese condominiali che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ma solo il consenso,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



anche tacito o per facta concludentia, purché inequivoco, di tutti i condomini" (Cass. Civ., 17.5.1994 n. 4814). Nel caso di specie, può legittimamente sostenersi che la ripetitività e l'univocità del comportamento tenuto da tutti i condomini sin dal 1977, ivi compresa l'attrice sino all'impugnativa della delibera de quo, denoti chiaramente la volontà di uniformarsi al criterio di riparto elaborato sulla base delle tabelle ivi indicate così come applicate. X

A nulla ai fini della presente decisione la circostanza per cui l'assemblea ha deliberato solo nel 2013 l'applicazione di una nuova tabella inerente il riparto delle spese di riscaldamento poichè tale tabella avrà applicazione solo dalla data di deliberazione e non anche antecedente.

Né la mancanza di una tabella millesimale specifica relativa alla singola spesa giustifica il mancato pagamento dell'onere condominiale da parte dell'attrice che in quanto condomina è tenuta alla partecipazione delle spese comuni ai sensi dell'art. 1123 c.c. e seguenti

Per tutto quanto sopra esposto, l'impugnazione proposta deve essere rigettata e la attrice condannata a sopportare le spese di lite sostenute dal Condominio convenuto, il cui ammontare si liquida come da dispositivo.

La sentenza è esecutiva ex lege.

P.Q.M.

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

- Rigetta le domande di parte attrice
- Condanna l'attrice al pagamento al pagamento in favore del condominio convenuto della somma di €4.500,00 a titolo di compensi professionali oltre oneri accessori e rimborso forfettario.
- Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, il 29 agosto 2014

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Boccanello



IL FUNZIONARIO CANCELLIERE  
Catalina ALZAFIA