

Sentenza n. 5673/2018 pubbl. il 18/05/2018

RG n. 57988/2015

Repert. n. 4074/2018 del 21/05/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 57988/2015 + 58229/2015 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] presso l'avvocato suddetto **ATTORI**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] presso l'avvocato suddetto **ATTORI**

E

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto **CONVENUTO**

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c. – tabelle millesimali.*
- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 15/01/2018 ed in formato digitale nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione. Oggi la causa è stata decisa con la lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione della presente sentenza, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..



MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – La presente controversia prende origine dalla domanda degli attori [redacted] e [redacted] con la quale è stata chiesto dichiararsi la invalidità delle tabelle millesimali approvate con la delibera del condominio convenuto del 27/05/2015 e disporsi, conseguentemente la redazione di nuove tabelle.

Al presente giudizio è stato riunito poi quello incardinato dagli attori [redacted] e [redacted] che hanno spiegato domande sostanzialmente simili, precedute da quella di impugnativa della delibera condominiale del 27/05/2015, asseritamente nulla o annullabile per eccesso di potere della assemblea che avrebbe deliberato adottando criteri e coefficienti di calcolo per la determinazione delle tabelle approvate, iniqui e vessatori nei confronti degli attori.

Tutti gli attori hanno anche formulato domanda di restituzione delle somme asseritamente pagate in eccesso nel passato per la eccepita erroneità delle tabelle condominiali.

Si è costituito il convenuto Condominio che ha contestato specificamente tutte le avverse deduzioni e domande, chiedendone il rigetto.

2) – Nel merito della domanda di impugnativa, va evidenziato che è precluso al giudice di sindacare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dalla delibera assembleare e ciò anche in sede di approvazione delle tabelle millesimali. Con la conseguenza che ci si dovrà limitare soltanto a valutare se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea (Cass. civ., Sez. II, 20/06/2012, n. 10199; Cass. civ., Sez. II, 30/07/2004, n. 14560; Cass. civ., Sez. II, 26/04/1994, n. 3938; Cass. n. 731 del 27/1/1988).

Ciò posto, la doglianza degli attori [redacted] e [redacted] in ordine al lamentato eccesso di potere della assemblea ed alla asserita iniquità della delibera è rimasta sformata di prova, così da non consentire alcun rilievo di illegittimità della stessa, mentre le doglianze sulla quale essa è basata attengono al merito della soluzione adottata e sono insindacabili in questa sede.

Come è noto, infatti, la divergenza tra le tabelle millesimali e l'effettiva realtà del fabbricato non configura un'ipotesi di nullità dell'atto di approvazione delle stesse ma concreta un caso di obiettiva difformità tra il valore delle singole unità immobiliari e quello proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, che giustifica la revisione delle medesime ad opera dell'assemblea dei condomini o dell'autorità giudiziaria (Cass. civ. Sez. II, 22/11/2000, n. 15094) ma, ancorchè viziate da gravi carenze, fino a quando esse non vengono modificate, conservano la loro efficacia (Cass. civ. Sez. II, 22/11/2000, n. 15094; Cass. civ. Sez. III, 10/03/2011, n. 5690)

Ne consegue che la domanda inerente la impugnativa della delibera va rigettata, non essendo emerso il profilo di invalidità prospettato in atti, mentre le doglianze di merito verranno esaminate con riferimento alla domanda di revisione delle tabelle millesimali ai sensi dell'art.69 disp. att. C.c..

3) - Nel merito della domanda di revisione della tabelle approvate con la delibera del 27/05/2015, va

preliminarmente evidenziato che nel condominio, per quanto in atti, da tempo si era discusso della eventualità di provvedere ad una revisione della tabella millesimale ma non vi è concordia tra le parti oggi in giudizio in merito ai nuovi valori da attribuire, in particolare alla proprietà degli stessi attori, neppure dopo la consulenza tecnica svoltasi in giudizio.

Per quanto in atti e a seguito dalla relazione del CTU Arch. [REDACTED], il cui accertamento tecnico appare esaustivo, chiaro e condivisibile, - rimanendo rimessa alla decisione giudiziale la determinazione delle conseguenze giuridiche di quanto accertato -, è emerso che le tabelle oggetto di giudizio non sono conformi alle prescrizioni legali ed alla pratica tecnica.

Le motivazioni adottate e specificate dettagliatamente in atti, anche in replica alle osservazioni dei consulenti di parte, convincono e giustificano la redazione di nuove tabelle, come operata dallo stesso CTU ed alle quale si rinvia, avendo il perito risposto compiutamente al quesito ed individuato le corrette quote millesimali nel Condominio convenuto in merito a: superfici; proprietà; spese ascensore; spese scala padronale; spese scala A e scala B.

Ne consegue che vanno rigettate tutte le osservazioni ulteriormente operate dalle parti avverso l'elaborato peritale e tutte le diverse domande ed eccezioni sul punto e che, accogliendo la domanda, va dichiarato che le tabelle millesimali che determinano il valore attuale di ciascun piano e porzione di piano del Condominio convenuto e la gestione delle parti e dei servizi comuni dello stesso e che dovranno essere utilizzate a tali fini, sono quelle allegate alla relazione peritale del CTU [REDACTED], in atti.

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione in giudizio su questi punti.

4) - Infine, in merito alla domanda di restituzione delle somme asseritamente pagate in eccesso nel passato per la erroneità delle tabelle applicate in condominio, va osservato che, come è noto, la statuizione giudiziale in punto revisione delle tabelle millesimali ha effetto costitutivo e spiega i suoi effetti solo per il futuro e dal suo passaggio in giudicato (Cass. civ. Sez. III, 10/03/2011, n. 5690; Cass. 8 settembre 1994 n. 7696).

Ne consegue che la domanda va rigettata perché le tabelle precedenti conservano la loro piena efficacia fino a tale momento, mentre le parti saranno libere di far valere, in altra e separata sede, i diritti che ritenessero essere conseguenti all'accertamento compiuto nel presente giudizio.

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione in giudizio su questo punto.

4) - Tenuto conto del solo parziale accoglimento delle domande degli attori, le spese e competenze processuali e di mediazione vanno compensate tra le parti per la metà, mentre la rimanente metà segue la soccombenza ai sensi dell'articolo 91 c.p.c. e va posta a carico del convenuto Condominio ed a favore degli attori. Tale sola metà va liquidata come in dispositivo, determinata sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014.

Ugualmente vanno compensate tra le parti per la metà le spese della CTU, mentre la residua metà va posta a



favore degli attori ed a carico del Condominio e va quindi disposto a carico di quest'ultimo il rimborso di quanto gli attori avessero corrisposto al CTU in misura eccedente la quota compensata a loro carico.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice monocratico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

- Rigetta la domanda di impugnativa della delibera del 27/05/2015, come in motivazione.
- Dichiarata che le tabelle millesimali che determinano il valore di ciascun piano e porzione di piano del Condominio convenuto e la gestione delle parti e dei servizi comuni dello stesso, sono quelle allegata alla relazione peritale del CTU [REDACTED], in atti, come in motivazione.
- Rigetta la domanda degli attori di restituzione delle somme asseritamente pagate in eccesso in applicazione delle precedenti tabelle condominiali, come in motivazione.
- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore degli attori [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra di loro, la metà delle spese e competenze di lite e di mediazione che liquida, per tale sola parte, in €.300,00 per spese e €.3.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge. Compensa la rimanente metà delle spese e competenze di lite e di mediazione tra le parti.
- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore degli attori [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra di loro, la metà delle spese e competenze di lite e di mediazione che liquida, per tale sola parte, in €.300,00 per spese e €.3.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge. Compensa la rimanente metà delle spese e competenze di lite e di mediazione tra le parti.
- Pone definitivamente a favore degli attori ed a carico del Condominio convenuto, la metà delle spese della CTU e compensa la restante metà tra le parti. Dispone a carico del Condominio convenuto ed a favore degli attori il rimborso di quanto questi ultimi avessero corrisposto al CTU in misura eccedente la quota compensata a loro carico.

Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 18 maggio 2018.

Il Giudice
Dott. Pietro Paolo Pisani