

N. R.G. 32203/2006



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
**TREDICESIMA CIVILE**

Il Tribunale,  
in composizione monocratica, nella persona del Giudice

dott.ssa Maria Paola Varani

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 32203/2006 promossa  
da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
con elezione di domicilio in VIA ██████████ 20122 MILANO presso l'avvocato  
suddetto

██████████ con il patrocinio dell'avv. ██████████ (in qualità di erede  
di ██████████)  
con elezione di domicilio in VIA ██████████ 20122 MILANO presso l'avvocato  
suddetto

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv.  
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████ 20122  
MILANO presso l'avvocato suddetto

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv.  
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████ 20122  
MILANO presso l'avvocato suddetto





[REDACTED]

**CONVENUTI CONTUMACI**

**Oggetto:** tabelle millesimali  
sulle **conclusioni**

precisate dalle parti in separati fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni in data 26 settembre 2013 siglati dal Giudice

**Fatto e Diritto**

all'esito del processo,  
promosso dagli attori in epigrafe indicati che, in qualità di proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio [REDACTED] di Milano, con accesso ai civici [REDACTED] di via [REDACTED] di via [REDACTED] di via [REDACTED], hanno convenuto in giudizio avanti



il Tribunale di Milano il Condominio e tutti i condomini del Condominio [redacted] per sentire:

previa ammissione di consulenza tecnica, formare le tabelle millesimali del Condominio [redacted] Milano, con accesso ai civici [redacted] e [redacted] di via [redacted], [redacted] di via [redacted], e [redacted] di via [redacted] da applicare per il regolamento delle spese di gestione manutenzione ordinaria nonché di manutenzione straordinaria, si sono costituiti in giudizio il Condominio convenuto ed [redacted] in sostanza senza proporre opposizione, gli altri condomini non costituiti in giudizio sono rimasti contumaci, dopo l'udienza ai sensi dell'articolo 183 codice di procedura civile, la causa previo espletamento della consulenza tecnica, è stata assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 26 settembre 2012 avanti il Giudice assegnatario della causa a far tempo dal 25 settembre 2012

rilevato che:

gli attori hanno dedotto di avere acquistato immobili ubicati nel citato Condominio con atto notarile in data 18.4.2005 che prevedeva per il complesso la disciplina di un Regolamento di Condominio che gli acquirenti si erano obbligati a redigere ed approvare, con le relative tabelle millesimali,

nonostante diverse assemblee svoltasi e stante il reiterato silenzio dell'amministratore in ordine alla delibera da assumere in relazione alla nomina di un professionista per la redazione della nuove tabelle millesimali il Condominio era ancora sprovvisto delle suddette tabelle,

secondo la tesi degli attori emergerebbe chiaro il pregiudizio che subirebbero tutti i condomini continuando ad utilizzare le vecchie tabelle predisposte dalla vecchia proprietà [redacted] non comprendenti nel computo dei millesimi tutte le unità commerciali, l'eccezione di carenza di legittimazione del Condominio convenuto è infondata,

la richiesta di formazione delle tabelle millesimali



condominiali, oltre che in contraddittorio con tutti i condomini come nel caso di specie, può essere proposta anche contro il condominio cumulativamente rappresentato dall'amministratore, in quanto l'oggetto della controversia non esorbita dall'ambito delle cose o interessi comuni (Cass. 11.7.2012 n. 11757),

X è pacifico che le tabelle millesimali possono esistere (o non esistere) indipendentemente dal regolamento condominiale, posto che l'allegazione di esse al regolamento rappresenta un dato meramente formale che non muta la diversa natura intrinseca dei due atti, non potendosi escludere che i condomini, in mancanza di un regolamento con annesse tabelle, possano, ai fini della ripartizione delle spese (di tutte o alcune di esse), accordarsi liberamente tra loro stabilendone i criteri, purché sia rispettata la quota di spesa posta a carico di ciascun condomino e la quota di proprietà esclusiva di questi, essendo il criterio di ripartizione previsto dalla legge (art. 1123 c.c.) preesistente ed indipendente dalla formazione delle tabelle (Cass. 13505/99),

la (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cass. 6202/98; 431/90; 5794/83), X

dalla giurisprudenza della Suprema Corte sopra citata si può trarre il principio della non necessaria correlazione tra regolamento e tabelle nel senso che se, da un lato, è necessario, in caso di formazione del regolamento condominiale, che vengano anche predisposte le tabelle relative alla ripartizione delle spese condominiali, dall'altro è possibile che vengano formate convenzionalmente le tabelle anche se il regolamento condominiale non sia stato predisposto,

sussiste perciò il diritto dei condomini di chiedere giudizialmente la formazione di tabelle, sussistendo l'interesse concreto di ogni condominio diretto alla determinazione, in via generale, dei criteri di



ripartizione delle spese condominiali tra i diversi condomini che lo  
legittima all'azione giudiziaria di accertamento,

la sussistenza di detto interesse ad agire (art. 100 c.p.c.) è da  
ravvisare in quanto l'attuale situazione di incertezza, circa  
l'ammontare delle spese condominiali cui sono tenuti i condomini,  
può essere rimossa dalla pronuncia giudiziaria, impedendo, quindi,  
che, in futuro, la ripartizione delle spese condominiali non sia  
correttamente determinata,

rileva ai fini della sussistenza dell'ammissibilità della domanda il  
fatto oggettivo della mancanza attuale delle tabelle previste dall'art.  
3 dell'atto di acquisto in data 18.4.2005 (doc. n. 1 del fasc. attori) in  
sostituzione delle vecchie tabelle utilizzate dall'unico proprietario del  
complesso edilizio,

il consulente tecnico ha provveduto a determinare le tabelle  
millesimali riportate nella relazione tecnica depositata il 28 ottobre  
2011 con l'integrazione depositata il 28 febbraio 2012,

la ripartizione delle spese condominiali va quindi effettuata in base  
alle tabelle condominiali indicate nella relazione sopra citata a firma  
del consulente tecnico geom. [REDACTED], in atti,

stante la natura della causa sussistono motivi ai sensi dell'art. 92 2° c  
cpc per compensare integralmente tra le parti le spese del giudizio,  
ponendo le spese delle c.t.u. effettuate a carico di ogni condomino,  
in misura uguale.

**P.Q.M.**

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti,  
rigettata ogni diversa istanza od eccezione, così provvede:

dispone

la ripartizione delle spese condominiali del [REDACTED] di



