

N. 3043/2008 Reg. Generale



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**CORTE D'APPELLO DI MILANO**

*centrali*

N. <i>9115/2013</i>	Sen.
N. <i>864/2013</i>	Rep.
N. ....	F.N.

*Gallerate di Tremezzina*

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

composta dai Signori:

- Dr Giuseppe Tarantola - Presidente
- Dr Giuseppe Patrone - Consigliere
- Dr Rosella Boiti - Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile promossa con atto di citazione notificato il 23.9.2008 a ministero dell'Ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio unico notificazioni presso la Corte d'Appello di Milano e posta in deliberazione il 17.7.2012, sulle conclusioni precisate dalle parti alla medesima udienza.

**TRA**

**[REDACTED]**, P.I. **[REDACTED]**,  
elettivamente domiciliato in Milano, **[REDACTED]**, presso e nello studio  
dell'avv. **[REDACTED]**, che lo rappresenta e difende in forza di procura  
speciale alle liti a margine della comparsa di costituzione nel primo grado del  
giudizio

**APPELLANTE**

*[Signature]*

E

**[REDACTED]**, C.F. **[REDACTED]**, elettivamente domiciliato in Milano, **[REDACTED]**, presso e nello studio dell'avv. **[REDACTED]**, e rappresentato e difeso dagli avv. **[REDACTED]** **[REDACTED]** e **[REDACTED]** **[REDACTED]** del Foro di **[REDACTED]** in forza di procura speciale a margine della comparsa di costituzione nel presente grado

**APPELLATO**

**OGGETTO:** Condominio, impugnazione di delibere assembleari – 130051.

Le conclusioni delle parti costituite sono quelle di cui ai fogli allegati sub A e B.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Busto Arsizio, Sezione Distaccata di Gallarate, così ricostruiva lo svolgimento del primo grado del giudizio:

«Con atto di citazione ritualmente notificato l'attore conveniva in giudizio, innanzi codesto Tribunale, il Condominio [REDACTED] per impugnare la deliberazione assembleare assunta in data 23/3/06 al punto 1, relativamente alla ripartizione del conto consuntivo anno 2005; al punto 2 relativamente alla ripartizione del conto consuntivo dell'anno 2004; al punto 5, relativamente alla ripartizione del bilancio preventivo 2006 nelle voci specifiche contemplanti le spese di riscaldamento; la delibera assembleare assunta il 28 novembre 2003.

Si costituiva tempestivamente in giudizio il Condominio contestando quanto *ex adverso* assunto e chiedendo preliminarmente dichiararsi il difetto di giurisdizione e/o di competenza del Tribunale adito alla luce della clausola compromissoria prevista nel regolamento condominiale e, nel merito, il rigetto delle domande attoree.

Quindi, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice rinviava al 1/3/2007 per la precisazione delle conclusioni.»

Con sentenza n. 618 del 23.10/29.10.2007 il Tribunale di Milano così provvedeva: <sup>81</sup>

- rigettava le eccezioni preliminari tutte sollevate dalle parti;
- accertava e dichiarava la nullità delle deliberazioni assembleari del 28 novembre 2003 e del 6 maggio 2005;
- accertava e dichiarava la nullità della delibera assembleare del 23 marzo 2006 al punto 1, relativamente alla ripartizione del costo consuntivo anno 2005; al punto 2, relativamente alla ripartizione del costo consuntivo dell'anno 2004; al punto 5, relativamente alla ripartizione del bilancio preventivo anno 2006 nelle voci specifiche contemplanti le spese di riscaldamento;
- ordinava al Condominio di adeguare i conteggi di ripartizione delle spese di cui alle precedenti delibere e nelle successive a venire sulla base delle tabelle

millesimale di cui al regolamento condominiale allegato all'atto del 23 dicembre 2002;

- condannava il Condominio al pagamento delle spese del giudizio, quantificate in euro 4.000,00, oltre alle spese generali, IVA e CPA come per legge.

Avverso tale sentenza il Condominio proponeva gravame davanti a questa Corte d'Appello con atto di citazione notificato il 23.9.2008, chiedendo, in riforma della stessa, che le delibere impugnate venissero dichiarate legittime ed efficaci.

██████████ ██████████ si costituiva, contestando la fondatezza dell'appello e chiedendone il rigetto.

All'udienza del 20.3.2012 le parti precisavano le conclusioni.

Decorsi i termini stabiliti ai sensi degli artt. 352 e 190 c.p.c., la causa veniva rimessa sul ruolo, con ordinanza del 29.6/2.7.2012, non essendo possibile ricostituire per la decisione il medesimo Collegio (██████████ - ██████████ - ██████████) davanti al quale erano state precisate le conclusioni, dato che la dott.ssa ██████████ ██████████ era stata esonerata dallo svolgimento dell'attività giudiziaria essendo stata nominata membro della commissione d'esame per il concorso di magistratura.

All'udienza del 17.7.2012 la causa veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 20.3.2012, come trascritte in epigrafe, e veniva posta in decisione nella Camera di Consiglio del 17.7.2012, avendo le parti rinunciato ad un nuovo deposito degli scritti conclusivi.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo d'appello il Condominio ha in primo luogo lamentato che il Tribunale è incorso nel vizio di ultrapetizione per aver dichiarato la nullità della delibera del 6.5.2005, la cui impugnazione era stata inammissibilmente proposta

con la memoria ex art. 183 c.p.c.

La censura è fondata.

La nuova domanda di declaratoria della delibera del 6.5.2005 è stata in effetti tardivamente proposta soltanto con la memoria citata e, al contrario di quanto dedotto da [REDACTED] [REDACTED], non può ritenersi consentita dalle difese del Condominio.

Nella memoria ex art. 183 c.p.c. il [REDACTED] ha chiesto che la delibera del 6.5.2005 venisse dichiarata nulla, ma non ha nemmeno indicato i vizi che avrebbero determinato tale invalidità.

Non sono quindi nemmeno ravvisabili le ragioni per cui la nuova domanda dovrebbe essere una diretta conseguenza delle difese del Condominio.

Con un'ulteriore censura contenuta nel primo motivo il Condominio ha lamentato che il Tribunale ha dichiarato la nullità delle delibere del 23.3.2006, mentre il [REDACTED] [REDACTED] aveva impugnato solo i criteri delle spese di riparto di riscaldamento adottati per i consuntivi del 2004 e del 2005 e per il preventivo del 2006.

La censura non è fondata, dato che la declaratoria di nullità delle delibere citate è stata espressamente limitata, come risulta dal dispositivo della sentenza impugnata, alle "voci specifiche contemplanti le spese di riscaldamento".

2. Il Tribunale ha accolto le domande di [REDACTED] [REDACTED], osservando che:

- la Suprema Corte aveva stabilito che, in caso di regolamento di natura contrattuale, "*...è affetta da nullità la delibera che modifichi le tabelle millesimali convenzionali adottata dall'assemblea senza il consenso unanime dei condomini o se non siano stati convocati tutti i condomini, è valida la delibera modificativa della tabella millesimale di natura non convenzionale adottata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal comma 2 dell'art. 1136 c.c.*";

- per quanto concerneva le altre deliberazioni impugnate, che avevano ripartito le spese sulla base delle tabelle millesimali illegittimamente modificate, la Suprema Corte aveva altresì stabilito che *"...sono nulle - e quindi impugnabili senza limitazione di tempo - le delibere con le quali, successivamente, sulla base delle tabelle illegittimamente modificate, siano determinati i contributi da corrispondere da parte dei singoli condomini, per il principio che l'atto nullo non produce alcun effetto e non può essere convalidato dal decorso del tempo"* (Cass. n. 3920 del 1989).

Con il secondo motivo d'appello il Condominio ha censurato tale pronuncia, lamentando che il Tribunale ha erroneamente dichiarato la nullità delle delibere impugnate, non avendo considerato che:

- con la delibera del 28.11.2003 erano state approvate delle tabelle provvisorie che, secondo la giurisprudenza della Suprema Corte, possono essere legittimamente adottate dall'assemblea dei condomini;

- tale delibera era comunque stata ratificata dall'assemblea del 6.5.2005, con il voto favorevole dello stesso [REDACTED];

- stante la legittimità della delibera del 28.11.2003, anche per essere stata ratificata dall'assemblea del 6.5.2005, erano da ritenersi legittime anche le delibere del 23.3.2006, con le quali erano stati approvati dei riparti che avevano utilizzato le tabelle provvisorie approvate dall'assemblea del 28.11.2003.

Il motivo non è fondato.

L'assemblea del 28.11.2003 ha deliberato:

- *"di ripartire tra tutti i condomini, sulla base delle rispettive quote millesimali del riscaldamento, tutte le spese relative alla gestione della caldaia, del consumo di gas metano e di Energia elettrica (necessaria per il loro funzionamento) e*



*quant'altro attiene la manutenzione ordinaria, nella misura pari al 20% del totale. La differenza sarà ripartita sulla base dei consumi rilevati dai rispettivi contatori divisionali";*

- di approvare *"la modifica della tabella millesimale, fermi restando i criteri che l'hanno originariamente determinata"*, in considerazione del fatto che l'amministratore aveva comunicato di aver accertato che erano state erroneamente imputate delle superfici non interessate dall'impianto di riscaldamento; senza fare alcun riferimento al fatto che i criteri e le tabelle così modificati dovessero essere utilizzati provvisoriamente fino alla loro approvazione definitiva. Al contrario di quanto sostenuto dall'appellante, l'assemblea del 6.5.2005 non ha affatto ritenuto che tali delibere del 28.11.2003 fossero state validamente approvate e non le ha neppure ratificate.

Nel verbale dell'assemblea del 6.5.2005 si legge infatti che:

- il sig. ████████ ha osservato che il regolamento poteva essere revisionato e modificato soltanto all'unanimità dei partecipanti al Condominio e che erano pertanto nulle le modifiche delle tabelle millesimali e del criterio di ripartizione riguardanti la ripartizione delle spese di riscaldamento;

- il Presidente e l'Amministratore hanno quindi evidenziato *"l'esigenza palesatasi di provvedere ad una revisione delle tabelle millesimali di riscaldamento e di regolarizzare quanto deliberato in data 28.11.2003 con l'unanimità di tutti i condomini e con l'intervento di un notaio"*;

- i criteri di ripartizione delle spese del consuntivo del 2004 non sono stati approvati, non essendo stata raggiunta la maggioranza del 50% dei presenti;

- il sig. ████████ ha pertanto proposto che *"l'Amministratore richieda in ogni caso i conguagli delle spese 2003 e 2004 ma i pagamenti saranno effettuati sotto*

*riserva*”;

- l'amministratore ha osservato che si poneva anche l'esigenza di procedere alla revisione delle tabelle millesimali di proprietà e di creare delle tabelle millesimali di portierato;

- tutti i condomini presenti hanno quindi dato *“mandato all'Amministratore ed alla commissione di redigere nuove tabelle millesimali di proprietà e portierato da sottoporre all'Assemblea unitamente alla ratifica di quanto deliberato in data 28.11.2003, con un consenso unanime di tutti i condomini e con l'intervento di un notaio”*.

Le delibere dell'assemblea del 23.3.2006 che hanno approvato il riparto dei consuntivi del 2004 e del 2005 e del preventivo del 2006 in base ai criteri e alla tabella millesimale approvati dall'assemblea del 28.11.2003 sono pertanto nulle, come correttamente ritenuto dal Tribunale.

3. Con il terzo motivo il Condominio ha sostenuto che deve in ogni caso ritenersi legittimo il criterio di riparto da effettuarsi anche sulla base dei rispettivi consumi deliberato dall'assemblea del 28.11.2003, in quanto la termo regolamentazione e la contabilizzazione del calore sono obbligatorie alla luce della normativa sul risparmio energetico.

Si tratta di questione nuova, inammissibilmente dedotta soltanto con l'atto d'appello.

4. Vista la sostanziale soccombenza del Condominio lo stesso deve essere condannato a rifondere all'appellato [REDACTED] le spese di lite del presente grado che, tenuto conto del valore della causa e delle questioni trattate, si liquidano in complessivi euro [REDACTED] ([REDACTED] per spese, [REDACTED] per diritti e [REDACTED] per onorari), oltre alle spese generali secondo tariffa e agli oneri fiscali e previdenziali



come per legge.

**P. Q. M.**

la Corte d'Appello di Milano, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello avverso la sentenza n. 618 del 23.10/29.10.2007 del Tribunale di Busto Arsizio, Sezione Distaccata di Gallarate, proposto dal Condominio di via [REDACTED], [REDACTED], in parziale riforma della stessa, così provvede:

- dichiara inammissibile l'impugnazione della delibera del 6.5.2005 proposta da [REDACTED] [REDACTED] con la memoria ex art. 183 c.p.c.;
- conferma nel resto la sentenza impugnata;
- condanna il Condominio di via [REDACTED], [REDACTED], a rifondere a [REDACTED] [REDACTED] le spese del presente grado del giudizio, liquidate in complessivi euro [REDACTED], oltre ai competenti oneri fiscali e previdenziali come per legge.

Così deciso in Milano, in Camera di Consiglio, il 17 luglio 2012.

Il Consigliere rel. est.

(Dott. Rosella Boiti)

*Rosella Boiti*

Il Presidente

(dott. Giuseppe Tarantola)

*Giuseppe Tarantola*

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Concetta MELIDONA  
*Melidona*

**CORTE D'APPELLO DI MILANO**  
DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA  
DELLA 1<sup>A</sup> SEZIONE CIVILE  
Oggi **4 MAR. 2013**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Concetta MELIDONA  
*Melidona*

E' copia conforme all'originale

Milano, - 4 MAR. 2013



IL CANCELLIERE