



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 61544/2015 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████ con elezione di domicilio in VIA ██████████ 8 20145 MILANO presso l'avvocato  
suddetto

**ATTRICE**

contro

**CONDOMINIO di VIA ██████████ - MILANO** (C.F. ██████████) con il  
patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ e dell'avv. ██████████ ██████████  
██████████, PIAZZALE ██████████ 20144 MILANO, con elezione di domicilio in PIAZZALE  
██████████ MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

**CONVENUTO**

**OGGETTO:** condominio – impugnazione di delibere condominiali – revisione tabelle millesimali.

**CONCLUSIONI:**

**NELL'INTERESSE DELLA DOTT.SSA ██████████**

**In via preliminare:**

- **sospendere** l'efficacia esecutiva della deliberazione assembleare del 13.07.2015,  
adottata dal Condominio di Via ██████████ – Milano, nei punti precisati in narrativa dell'atto di  
citazione, sussistendone tutti i requisiti;

**Nel merito:**

1. **accertare e dichiarare** il bilancio consuntivo di gestione ordinaria 2014/2015 e relativo riparto  
“**approvati provvisoriamente**” in attesa dell'adozione delle nuove tabelle millesimali;
2. **accertare e dichiarare nulla e/o annullabile** la deliberazione assembleare del 13.07.2015, adottata  
dal Condominio di Via ██████████ – Milano, relativamente ai criteri indicati per la redazione delle  
nuove tabelle millesimali perché in violazione di legge;
3. **accertare e dichiarare nulla e/o annullabile** la deliberazione assembleare del 13.07.2015, adottata  
dal Condominio di Via ██████████ – Milano, relativamente all'entrata in vigore delle redigende tabelle  
millesimali a far data dal rilazio dell'abitabilità/agibilità delle unità immobiliari create con la  
sopraelevazione, perché in violazione del punto 5 dell'atto di compravendita in data 9.03.2011 a rogito  
del Notaio Dott.ssa ██████████ rep. 27626 rac. 80255, e, per l'effetto, **accertare e dichiarare**  
l'entrata in vigore delle redigende tabelle millesimali a far data dal 9.03.2011 e, per l'effetto, **accertare**  
**e dichiarare**, altresì, l'obbligo di utilizzare dette nuove redigende tabelle per la riformulazione dei



predisporre nuove tabelle millesimali conformemente alla volontà espressa da tutti i condòmini nell'atto pubblico in data 09/03/2011, ossia procedendo all'aggiornamento della tabella contrattuale già esistente, inserita nel corpo del testo del Regolamento contrattuale del CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] MILANO, alla luce delle modifiche derivate a seguito degli acquisti da parte dei condòmini sig.ri [REDACTED] (ossia in conseguenza dei lavori di ristrutturazione all'8° piano dello stabile condominiale).

Con vittoria di spese, e compensi da avvocato *ex* D.M. n. 55 / 2014 (come modificato dal Decreto 8 marzo 2018 n. 37, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 96 del 26 aprile 2018), da liquidarsi nel massimo per ogni fase, con riferimento alla tabella Parametri forensi n. 2. "giudizi ordinari di cognizione innanzi al Tribunale" di valore compresi tra € 26.000,01 e € 260.000,00, compenso da maggiorarsi del 15% rimborso forfettario spese generali *ex* art. 2, comma 2., cit. D.M. n. 55 / 2014, oltre ad I.V.A. e C.P.N.A., oltre ancora alle spese di C.T.U. e di C.T.P.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato a mezzo *pec* in data 20.10.2015 [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio di Via [REDACTED] Milano, in persona dell'amministratore condominiale, chiedendo, previa sospensione dell'efficacia, l'accertamento dell'invalidità delle delibere assunte nell'assemblea del 13.7.15 per più motivi; svolgeva anche le ulteriori domande di cui alle conclusioni sopra riportate e chiedeva, in particolare, la revisione giudiziale delle tabelle millesimali del Condominio.

Il convenuto CONDOMINIO di via [REDACTED] MILANO, costituendosi, eccepiva l'inammissibilità delle impugnazioni, dirette all'annullamento delle delibere, per decorso del termine di trenta giorni dalla ricezione del verbale assembleare; contestava il fondamento e l'ammissibilità di tutte le avverse domande dell'attrice, in particolare, quanto alla pretesa irregolarità della deliberazioni di cui ai punti 1., 2., 4. e 5. dell'o.d.g. dell'assemblea in data 13/07/2015 e concludeva per il rigetto delle domande stesse.

Ritenuta superata la questione della sospensione dell'efficacia della delibera impugnata, essendo intervenuta la revoca della stessa, il G.I. disponeva c.t.u. per la formazione di nuove tabelle. All'esito, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione;

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Seguendo l'ordine delle impugnazioni e delle domande proposte dall'attrice, di cui alle conclusioni sopra riportate, va osservato quanto segue, previo richiamo delle singole domande.

*"1. accertare e dichiarare il bilancio consuntivo di gestione ordinaria 2014/2015 e relativo riparto "approvati provvisoriamente" in attesa dell'adozione delle nuove tabelle millesimali"*

La richiesta di dichiarare come "approvati provvisoriamente" il bilancio consuntivo di gestione ordinaria 2014/2015 e il relativo riparto è abnorme: il giudice può accertare la legittimità o meno di una delibera, ma non può certo sostituirsi all'assemblea per modificare o integrare una delibera ritenuta incompleta: "Sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi al riscontro



*della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea” (cfr. per tutte, Cass. sent. n. 3938/1994). Nel caso di specie l'assemblea ha approvato i rendiconti e le delibere rientrano pienamente nei suoi poteri, anzi, sono state espressioni del potere più tipico dell'assemblea stessa.*

*“2. **accertare e dichiarare nulla e/o annullabile** la deliberazione assembleare del 13.07.2015, adottata dal Condominio di Via [REDAZIONE] – Milano, relativamente ai criteri indicati per la redazione delle nuove tabelle millesimali perché in violazione di legge”*

La dedotta invalidità della delibera è superata dalla revisione delle tabelle, richiesta dall'attrice e disposta in questa sede, come si vedrà in prosieguo.

*“3. **accertare e dichiarare nulla e/o annullabile** la deliberazione assembleare del 13.07.2015, adottata dal Condominio di Via [REDAZIONE] – Milano, relativamente all'entrata in vigore delle redigende tabelle millesimali a far data dal rilascio dell'abitabilità/agibilità delle unità immobiliari create con la sopraelevazione, perché in violazione del punto 5 dell'atto di compravendita in data 9.03.2011 a rogito del Notaio Dott.ssa [REDAZIONE] rep. 27626 rac. 80255, e, per l'effetto, **accertare e dichiarare** l'entrata in vigore delle redigende tabelle millesimali a far data dal 9.03.2011 e, per l'effetto, **accertare e dichiarare**, altresì, l'obbligo di utilizzare dette nuove redigende tabelle per la riformulazione dei bilanci consuntivi e dei relativi riparti, dalla data della sottoscrizione dell'atto notarile (9.03.2011) sino alla data di redazione delle nuove tabelle millesimali”.*

L'efficacia delle nuove tabelle non può che decorrere dalla presente sentenza costitutiva: *“La sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. cod. civ. non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini; pertanto, l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal passaggio in giudicato”* (Cass. sent. n. 5690/11). Né è possibile attribuire alle tabelle riformulate in questa sede l'efficacia retroattiva voluta dall'attrice, atteso che non si tratta di dare attuazione ad accordi convenzionali dei condomini (che avrebbero dovuto essere tutti convenuti in giudizio) in ordine al contenuto delle nuove tabelle e alla decorrenza della loro efficacia, ma di correggere giudizialmente, in base ai criteri di legge, tabelle non più rispondenti ai valori proporzionali delle singole proprietà individuali. Del resto, la stessa attrice nelle conclusioni di cui all'atto introduttivo, ribadite in sede di precisazione delle conclusioni, ha chiesto di *“accertare e dichiarare, previa espletanda CTU, le nuove tabelle millesimali da redigersi secondo i criteri di legge, in ragione dello stato effettivo dei luoghi e delle pattuizioni vigenti con ogni altra provvidenza occorrente”*. Il richiamo dei criteri di legge è indice evidente che la domanda è stata formulata ai sensi dell'art.69 n.2 disp. att. c.c. e in tali termini deve provvedersi con la conseguente applicazione delle disposizioni vigenti e, quindi, della irretroattività delle nuove tabelle.

*“4. **accertare e dichiarare**, previa espletanda CTU, le nuove tabelle millesimali da redigersi secondo i criteri di legge, in ragione dello stato effettivo dei luoghi e delle pattuizioni vigenti con ogni altra provvidenza occorrente”*



La domanda di revisione e di riformulazione delle tabelle è ammissibile, perché l'attrice ha proposto più domande nei confronti della stessa parte (il Condominio), e non esiste alcuna preclusione al cumulo oggettivo in ragione della natura dell'una, piuttosto che dell'altra domanda (in particolare, quella di impugnazione di delibere).

La domanda di revisione va accolta all'esito dell'espletata c.t.u.: infatti, il c.t.u., in pieno accordo con i c.t.p., ha accertato l'esistenza dei presupposti per la revisione e, sempre in sintonia con i c.t.p., ha predisposto le nuove tabelle, che vanno condivise e rese esecutive.

Non può essere minimamente condivisa la pretesa del Condominio, secondo il quale *“era stato convenzionalmente pattuito tra tutti i condòmini (attrice compresa) che andava millesimato il nuovo piano (che andava a mutare la propria originaria destinazione) e rifatti i millesimi ascensori, il tutto tenendo come caposaldo e punto fermo le pre-esistenti (e contrattuali) tabelle millesimali di limitare la revisione alla sola correzione dei millesimi”*. In realtà, qualunque sia l'accordo intervenuto tra i condòmini, il mutamento delle condizioni dello stabile con l'aggiunta di nuove unità immobiliari, per effetto della sopraelevazione e/o per altri eventi, non può che comportare necessariamente la totale revisione dei millesimi, perché il mutamento dei valori da considerare implica la rideterminazione delle quote di tutti i partecipanti al condominio al fine di ristabilire la proporzionalità fra le quote stesse.

*5. accertare e dichiarare, previa espletanda CTU, i nuovi riparti consuntivi e preventivi in sostituzione degli attuali provvisori a decorrere dal 9.03.2011 e successivi, adottando le nuove tabelle millesimali, di cui sopra, evidenziando i conguagli in dare/avere per ciascun condòmino con ogni altra provvidenza occorrenta”*

I riparti consuntivi e preventivi, come si è sopra visto, non possono essere considerati “provvisori”, perché sono stati approvati senza alcuna dichiarazione di provvisorietà. Le relative delibere non sono state impugnate e devono ritenersi tuttora efficaci. La domanda in esame, quindi, va rigettata, salva naturalmente la facoltà dell'assemblea di procedere con le dovute maggioranze alla revisione in oggetto.

*“6. accertare e dichiarare le modificazioni apportare al vigente regolamento condominiale, di natura contrattuale, all'unanimità dei condòmini, con la sottoscrizione dell'atto notarile a rogito del Notaio Dott.ssa [REDACTED] n. 27626 di rep. e n. 8055 di racc., registrato all'Agenzia Entrate di Milano in data 9.03.2011, serie 1T, relativamente alle modificazioni dello stato dei luoghi e delle parti comuni connesse e conseguenti alla sopraelevazione, ivi compresa la disciplina delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del lastrico solare calpestabile costituente il tetto di copertura accollate per intero, pro quota, ai proprietari dell'ultimo piano del fabbricato condominiale e del sovrastante lastrico solare calpestabile (fatta sola eccezione della parte di tetto sovrastante il subalterno 703) con ogni altra provvidenza occorrenta e, per l'effetto, **condannare** il Condominio di Via [REDACTED] – Milano, in persona dell'amministratore pro tempore, a formalizzare il recepimento nel regolamento condominiale, con formale trascrizione presso la competente Conservatoria R.R.I.I., entro emanando termine, con ogni altra provvidenza occorrenta; in difetto, autorizzare l'esponente a formalizzare dette modificazioni del regolamento condominiale vigente, a oneri e spese del Condominio di Via [REDACTED] – Milano, con ogni altra provvidenza occorrenta”*

La domanda è inammissibile per difetto di interesse in capo all'attrice. Se sono state convenzionalmente accettate e sottoscritte modifiche al regolamento contrattuale (tra l'altro, con atto di notaio trascritto o trascrivibile) non esiste alcuna necessità di dichiarare l'avvenuta modifica del regolamento originario. Oltretutto, nessuno risulta aver mai contestato il fatto addotto dall'attrice,



neppure stragiudizialmente, né in concreto in questo giudizio si controverte di alcuno degli aspetti che sarebbero stati oggetto di modifica: in particolare la suddivisione delle spese di manutenzione straordinaria del lastrico solare.

La domanda in questione, quindi, si risolve nel richiedere un accertamento del tutto astratto e, per così dire, a “futura memoria”; in quanto tale certamente inammissibile: *“L’interesse ad agire deve essere concreto ed attuale e richiede non solo l’accertamento di una situazione giuridica, ma anche che la parte prospetti l’esigenza di ottenere un risultato utile giuridicamente apprezzabile e non conseguibile senza l’intervento del giudice, poiché il processo non può essere utilizzato solo in previsione di possibili effetti futuri pregiudizievoli per l’attore, senza che siano ammissibili questioni d’interpretazioni di norme, se non in via incidentale e strumentale alla pronuncia sulla domanda principale di tutela del diritto ed alla prospettazione del risultato utile e concreto che la parte in tal modo intende perseguire”* (Cass. sent. n.2057/2019).

*“7. accertare e dichiarare la legittimazione del Condominio di Via [REDACTED] – Milano, in persona dell’amministratore condominiale pro tempore, a richiedere, a titolo di indebito arricchimento, ai condomini interessati (proprietari delle unità immobiliari site al piano terreno ed S1) la minor somma pagata con i consuntivi e relativi riparti sino al consuntivo 2010/2011, in forza dell’erroneità dei riparti consuntivi causata dall’errata tabellazione millesimale, a loro indebito vantaggio, con ogni altra provvidenza occorrenda”*

La domanda, oltre che inammissibile (si chiede di accertare la legittimazione sostanziale attiva in capo a un terzo - il Condominio - nei confronti di altri terzi - i condòmini) è macroscopicamente infondata: il diritto di agire per arricchimento senza causa nei confronti dei condomini che, per effetto di tabelle millesimali non più rispondenti ai valori reali, si siano avvantaggiati economicamente, non potrebbe certo essere riconosciuto al Condominio per il motivo semplicissimo che quest’ultimo non ha subito e non subisce alcuna *“correlativa diminuzione patrimoniale”* in conseguenza di valori non aggiornati: il Condominio, infatti, ha ottenuto e otterrà sempre i 1000/1000 degli oneri condominiali (indipendentemente da come i millesimi siano ripartiti) e l’eventuale depauperamento, che unitamente all’altrui arricchimento deve sussistere agli effetti dell’art.2041 c.c., è stato e sarà, se mai, solo a carico dei singoli condomini, che avrebbero versato o sarebbero tenuti a versare quote inferiori in base a tabelle millesimali corrette.

*“8. accertare e dichiarare che l’onere del rifacimento delle tabelle millesimali deve essere posto in carico a chi spetta nelle quote dovute; in ogni caso, con totale esclusione di qualsivoglia onere a carico dell’attrice, con ogni altra provvidenza occorrenda.”*

Anche tale domanda è inammissibile, perché diretta ad accertare l’onere delle spese di revisione delle tabelle in capo a soggetti (gli altri condomini e, in particolare, quelli che hanno dato luogo alla revisione stessa con le sopraelevazioni), che non sono parti del presente giudizio.

Peraltro, provvedendo sulle spese di lite, in applicazione del principio posto dall’art.69, c.1° n.2, disp. att. c.c., la domanda può essere accolta limitatamente all’esclusione dell’attrice dai costi giudiziali per la revisione delle tabelle e, quindi, all’esonero dalle spese della c.t.u., che vanno poste a carico del Condominio (il quale ultimo potrà, se del caso, provvedere stragiudizialmente all’addebito a carico di



“chi ha dato luogo alla variazione”). Va naturalmente pronunciata anche condanna del convenuto a rifondere le spese di c.t.p sostenute dall’attrice e quantificate come in dispositivo.

Le spese di giudizio seguono la prevalente soccombenza dell’attrice e si liquidano come in dispositivo; con esclusione, come sopra ritenuto, delle spese della c.t.u., che vanno poste a carico del Condominio convenuto con condanna dello stesso a rifondere all’attrice i costi anticipati a tale titolo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Visto l’art. 69, n.2, disp. att. c.c. determina le nuove tabelle del Condominio convenuto come elaborate dal c.t.u. rag. [REDACTED], allegate alla relazione dallo stesso depositata in data 14.7.17 e relative alla “proprietà” e agli ascensori.
2. Rigetta tutte le altre domande dell’attrice.
3. Pone definitivamente a carico del Condominio le spese della c.t.u., condannando il Condominio stesso a rimborsare all’attrice i costi da quest’ultima anticipati per € 2.398,03 a tale titolo, nonché a rimborsare i costi di c.t.p. sostenuti dalla stessa attrice per € 3.558,74.
4. Condanna l’attrice a rimborsare al convenuto Condominio le spese di giudizio, che si liquidano in € 13.430,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

Milano 29 marzo 2019.

Il Giudice  
Dott. Marco Manunta

