

TITOLO: Spese condominiali / Criteri di formazione delle tabelle; tabelle millesimali rivedute giudizialmente

GIUDICE: Tribunale di Milano

DATA: 15/01/2007

NUMERO: 371

MASSIMA:

Discutibile pronuncia del Tribunale di Milano Sez. VIII- GU Gemma Gualdi – in tema d'interpretazione di una tabella millesimale determinata giudizialmente . Si legge nella motivazione della sentenza: “ Non rimane del resto spazio alcuno per sostenere le asserzioni di parte attrice secondo la quale il Tribunale avrebbe in passato deciso sulla base di una prima consulenza del tecnico, senza conoscere o comunque considerare gli esiti di un seguito di consulenza parzialmente modificativi delle originarie conclusioni. Non c'è dubbio che la consulenza è stata legittimamente eseguita sulla base di un incarico conferito da quel Giudice, che essa è stata complessivamente redatta ancorché in fasi successive , che la parte depositata da ultima (il 7 ottobre1991) riceve la medesima legittimità e validità della prima, senza alcuna necessità di specifica autorizzazione, essendo a completamento del medesimo originario quesito conferito dal Giudice, che privo di alcuna rilevanza si qualifica l'omesso riferimento al seguito della consulenza nel testo della sentenza che alla relazione di consulenza tecnica si riporta complessivamente in ogni sua conclusione e portata, che essa è stata complessivamente valutata ed assunta a contenuto sia della parte motiva che dispositiva di quella sentenza, che tale pronuncia è ora divenuta cosa giudicata”.

n. 46569/03 R.G.

Seet. N° 371
07

Ref. N° 367
07



Repubblica Italiana
In nome del popolo italiano
Tribunale di Milano
- Ottava sezione -

in persona del Giudice unico dr. Gemma Gualdi
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di primo grado di cui in epigrafe promossa da :

[REDACTED] nella persona del proprio legale
rappresentate pro tempore, elettivamente domiciliato in Milano,
presso e nello studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che lo rappresenta
e difende; ----- **ATTORE**

Contro:

[REDACTED] n.11, in Milano, nella persona del
proprio amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in
Milano, presso e nello studio dell'avv. Marco Nucci, giusta costituzione
del nuovo difensore datata 4 aprile 2006, che lo rappresenta e
difende; ----- **CONVENUTO**

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti,
come sopra costituiti, così concludevano:





MOTIVAZIONE

Nella presente causa, introdotta con ricorso ex art. 1137 cc. dal condomino Immobiliare Relux srl e trattenuta in decisione sulle conclusioni rispettivamente formulate come riassunto, l'attore ha impugnato la delibera assembleare emessa l'11 giugno 2003 approvativa del consuntivo 2002/03 e piano di riparto, nonché del preventivo 2003/04 e relativo piano di riparto, contestando le modalità di frazionamento delle spese applicate, con specifico riferimento alla voce pertinente le spese di ascensore (0,5 in relazione all'appartamento e 10,5 in relazione al box) e per giardino interno.

Il convenuto Condominio ha contestato la fondatezza delle domande attoree, riportandosi ai criteri di ripartizione di spese dettate dalla sentenza n.3847/94 ora divenuta cosa giudicata emessa in esito al procedimento n. 9195/90 R.G.

Rileva ora il Giudice quanto segue. -----

La prospettazione operata da parte convenuta risulta fondata. Infatti la sentenza conclusiva della citata pregressa vertenza, che si è svolta fra i condomini - tra cui lo stesso attore Immobiliare [redacted] ed il Condominio qui ancora convenuto, determinava sia la tabella millesimale che accertava i valori di proprietà, sia la tabella pertinente la suddivisione delle spese. Ora la pronuncia è divenuta definitiva e non v'è né spazio alcuno né alcuna motivazione idonea ad escluderne la portata e l'efficacia anche in seno alla presente causa, pertinente proprio la corretta attribuzione delle tabelle di spesa a carico di uno dei condomini del medesimo condominio.

Parte attrice contesta che nelle delibere approvative di bilancio e segnatamente in quella impugnata non sarebbero state rispettate le conclusioni cui era giunto il consulente tecnico della precedente controversia e sarebbero, in conclusione, risultate alterate le tabelle frazionative di spesa dettate dalla sentenza definitiva. Tali argomentazioni risultano tuttavia qui confutate dal mero controllo dell'esito di quella vertenza e delle relative consulenze tecniche rispetto ai criteri concretamente applicati in sede di quella deliberazione assembleare qui impugnata.

La pregressa sentenza giudicava sulla base di nuove tabelle di proprietà, di gestione e di spese relative specificamente alla voce ascensore: esse sono state accettate da tutti i condomini. Gli accertamenti del consulente tecnico, poi trasfusi de plano in sentenza,





recitano con riferimento al condomino I [redacted] per le frazioni di proprietà e spese come da tabella (proprietà 171 - riscaldamento 167 - ascensore 0,5 in relazione all'appartamento e 10,5 in relazione al box). Lo stesso consulente è stato del resto riascoltato - per quanto occorrer potesse - anche in sede di istruttoria pertinente la presente vertenza: ed egli ha confermato in udienza dell'11 ottobre 2005 quanto già risultava per tabulas negli atti quo ante. ~~X~~ Non rimane del resto spazio alcuno per sostenere le asserzioni di parte attrice secondo la quale il Tribunale avrebbe in passato deciso sulla base di una prima confluenza del tecnico, senza conoscere o comunque considerare gli esiti di un seguito di consulenza parzialmente modificativi delle originarie conclusioni. Non c'è dubbio che la consulenza è stata legittimamente eseguita sulla base di un incarico conferito da quel Giudice, che essa è stata complessivamente redatta ancorché in fasi successive, che la parte depositata da ultima (il 7 ottobre 1991) riceve la medesima legittimità e validità della prima senza alcuna necessità di specifica autorizzazione essendo a completamento del medesimo originario quesito conferito dal Giudice, che privo di alcuna rilevanza si qualifica l'omesso riferimento al seguito delle consulenze nel testo della sentenza che alla relazione di consulenza tecnica si riporta complessivamente in ogni sua conclusione e portata, che essa è stata complessivamente valutata ed assunta a contenuto sia della parte motiva che dispositiva di quella sentenza, che tale pronuncia ora divenuta cosa giudicata.

~~X~~ Non v'è prova di contro che i criteri di cui alla sentenza definitiva siano stati mal applicati nella decisione assembleare di consuntivo e preventivo di spesa e relativo piano di riparto di cui alla delibera qui impugnata. Chè, anzi, a lettura del mero tenore letterale di essa e delle relative tabelle ad essa allegate, ritornano e si ripetono i medesimi estremi di riparto di spese a carico di [redacted], cioè proprio quei dati inseriti nella sentenza pregressa la cui mancata ottemperanza oggi invece si contesta.

Ne consegue che le domande dell'attore sono rimaste contraddette sia dalla documentazione prodotta che dalle prove orali esperite in istruttoria.

Le medesime conclusioni pervengono il secondo motivo di impugnazione della delibera, con riferimento alla ripartizione delle spese generali per i condomini siti al piano rialzato che godono di giardini in uso esclusivo.





Emerge dai documenti versati in atti che per manutenzione del giardino interno conferito in uso esclusivo, va addebitato all'attore un contributo pari al 10% della quota di spese condominiali previste nella tabella di sopese generali annessa al regolamento condominio (v. rogito 14 dicembre 1971). Discutono le parti se la maggiorazione del 10% vada applicata ai millesimi di spesa previsti nella tabella millesimale modificata allegata alla sentenza definitiva, ovvero vada applicata ai propri millesimi per quanto attiene il computo delle spese generali.

Osserva il Tribunale al riguardo che le medesime modalità di riparto oggi contestate nella delibera assembleare impugnata con riferimento al riparto delle spese per giardini ad uso esclusivo si ripetono senza soluzione di continuo dall'acquisto del rogito di compravendita, risultando esse immutabilmente applicate dall'acquisto della proprietà. La circostanza comporta pertanto in sé l'accettazione per fatti concludenti dei criteri di ripartizione solo oggi contestati. Infatti, il voto reiteratamente espresso dall'Immobiliare ████████ nel tempo (dall'acquisto nel 1991 all'11 luglio 2003, giorno della notificazione del ricorso) in occasioni delle differenti delibere di approvazione dei bilanci e dei riparti di spesa secondo un valore di quota che solo ora si assume differente da quello espresso nelle tabelle millesimali comporta per fatti concludenti la volontà tacitamente espressa di concordare una convenzione modificatrice dei criteri di ripartizione delle spese condominiali.

Ne consegue che anche gli ulteriori motivi di impugnazione vanno oggi rigettati, con ogni conseguenza in materia di spese processuali ex art. 91 cpc. Esse si liquidano equitativamente come in dispositivo a fronte della depositata nota spesa, raffrontata alle tabelle dell'Ordine forense.

P. Q. M.

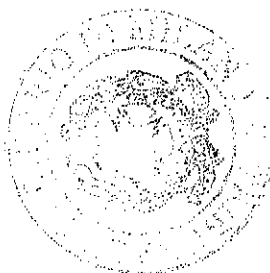




Definitivamente pronunciando nella causa promossa come in epigrafe, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:--
respinge il ricorso di parte attrice ; -----
----- condanna -----

l'attore alla rifusione a favore del convenuto Condominio delle spese processuali che liquida in complessivi Euro 5.982,00#, di cui euro 2.800,89# per diritti, euro 204,93 per esborsi, euro 2.976,18 per onorari, oltre a rimborso forfetario come da tariffa professionale e oltre ad Iva e Cpa di legge.

Così deciso in Milano, il 15 gennaio 2007



IL GIUDICE
Gemma Gualdi

Depositato OGGI
in Cancelleria
15 GEN. 2007
IL CANCELLIERE C1
Angela Belperio

