

N. R.G. [REDACTED]/2020



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luisa Vigone  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED]/2020 promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED]

ATTORE/I

contro

[REDACTED]  
[REDACTED]

CONVENUTO/I

**MOTIVI IN FATTO E DIRITTO**

Con atto di citazione notificato il 22/01/2020 i signori [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio il Condominio [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore*, chiedendo a questo Tribunale la dichiarazione di nullità e/o annullabilità, illegittimità e comunque la giuridica inefficacia della deliberazione condominiale assunta al punto 1) dell'ordine del giorno dall'assemblea tenutasi in data 21/11/2019 relativa all'approvazione della nuove tabelle millesimali.

Gli attori deducevano di essere comproprietari dal 2010 nel Condominio convenuto di una unità immobiliare nonché delle soffitte soprastanti collegate tramite una scala a chiocciola interna all'abitazione e di una ulteriore soffitta non collegata con l'alloggio.

Assumevamo altresì che in data 21/11/2019 (doc. n. 1) l'assemblea condominiale, riunita in seconda convocazione (presenti condomini rappresentanti mm 771,26), approvava con il favore di mm. 704,16, nuove tabelle millesimali in violazione del disposto dell'art. 69 disp. att. c.c..

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto chiedendo il rigetto della domanda avversaria, deducendo la piena validità della delibera assunta in ossequio del disposto di cui all'art. 69 c. 1 n. 2) disp. att. c.c..

All'udienza del 30/09/2020 tenutasi in forma figurata, questo Giudice concedeva i termini per memorie ex art. 183 c.p.c., che venivano ritualmente depositate dalle parti, e rinviava all'udienza del 11/02/2021.

Alla predetta udienza parte attrice chiedeva fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni, mentre la parte convenuta chiedeva ammettersi le prove dedotte con propria memoria ex art. 183 c. 6 n. 2) c.p.c.. A scioglimento della riserva assunta, stante la natura documentale del procedimento, le istanze di prove venivano rigettate e fissata udienza di precisazione conclusioni al 25/11/2021, ove venivano concessi i termini ex art. 190 c.p.c..

A seguito del deposito degli atti conclusivi decedeva il difensore di parte attrice; pertanto, a mente del disposto dell'art. 301 c.p.c., si dichiarava l'interruzione del processo e parte convenuta provvedeva alla riassunzione del processo. Veniva quindi fissata nuova udienza alla quale, alla presenza dei nuovi difensori costituiti per gli attori, venivano precisate le conclusioni e fissati nuovi termini per comparse conclusionali e repliche.

Gli attori precisavano come da comparsa conclusionale 22/01/2022 chiedendo *“in via pregiudiziale: dichiarata la carenza di legittimazione processuale dell'amministratore in quanto non munito di autorizzazione dichiarare la nullità della sua costituzione in giudizio e della costituzione in giudizio del condominio con ogni conseguente provvedimento anche in ordine alla mancata partecipazione al procedimento di mediazione per il medesimo motivo nel merito: dichiarare la nullità e/o annullabilità, l'illegittimità e comunque la giuridica inefficacia della deliberazione condominiale assunta al punto 1) dell'ordine del giorno dall'assemblea tenutasi in data 21/11/2019 relativa all'approvazione delle nuove tabelle millesimali e conseguentemente annullarla con ogni consequenziale provvedimento. Con il favore delle spese e degli onorari di difesa, spese successive, rimborso forfetario, IVA e CPA del presente giudizio e della spese e compensi del procedimento di mediazione. Dichiarare tenuto e condannare il condominio convenuto al risarcimento dei danni, ove il Tribunale ne ravvisi gli estremi, a sensi dell'art. 96 comma 3 c.p.c.”*

Il convenuto precisava come da foglio precisazione conclusioni 19/11/21 reiterando le proprie istanze istruttorie e, nel merito, *“in via principale, - respingere l'avversaria domanda e, per l'effetto, confermare la validità ed efficacia della delibera assunta dal Condominio in data 21/11/2019, al punto 1) dell'ordine del giorno avente ad oggetto l'approvazione delle nuove tabelle millesimali. - con vittoria di spese e competenze professionali di difesa, oltre a rimborso ex art. 2 D.M. n. 55/2014, c.p.a. 4 % ed I.V.A. 22/ rifiuto. - con richiesta di incremento della liquidazione nella misura del 30%, ai sensi dell'art. 4, comma 1 bis, D.M. n. 55/2014, per l'avvenuto utilizzo, nella redazione degli atti, delle tecniche informatiche idonee ad agevolare la navigazione all'interno dell'atto, la ricerca testuale all'interno dell'atto e dei documenti allegati”*.

\*\*\*\*\*

**1.** La questione pregiudiziale sollevata da parte attrice – altresì concretizzatasi in una sollecitazione dei poteri d'ufficio di questo giudice - inerente il difetto di legittimazione processuale dell'amministratore del Condominio convenuto in assenza di specifica autorizzazione dell'assemblea è infondata e, pertanto, deve essere rigettata per i motivi che seguono.

E' noto che l'**amministratore di condominio può agire in giudizio**, o esservi convenuto, in tutte le materie che riguardano le parti comuni dell'edificio e, più in generale, per le materie indicate nell'art. 1130 c.c., senza autorizzazione da parte dell'assemblea dei condomini. A specificazione di quanto disposto dall'art. 1130 c.c. è intervenuta, a più riprese e con orientamento unanime, la Suprema Corte, che da ultimo ha affermato: *“va data continuità alla giurisprudenza di questa corte (n. 1451 del 2014, n. 10865 del 2016 e n. 16260 del 2016) che - precisando la portata di sez. un. n. 18331 del 2010 - afferma che l'amministratore di condominio, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, può proporre opposizione a decreto ingiuntivo nonché impugnare sentenze per tutte le controversie che rientrano nell'ambito delle sue attribuzioni ex art. 1130 c.c., (...) ovvero resistere all'impugnazione della deliberazione assembleare”* Cass. civ., Sez. II, Sent., 16/10/2017, n. 24302.

Va pertanto affermato come l'amministratore di condominio non necessita di specifica delibera assembleare autorizzativa al fine di “difendere” una delibera di assemblea condominiale. Ad

*abundantiam* parte convenuta ha inoltre documentato (docc. nn. 13 e 14) l'informativa in merito presente giudizio fornita ai condomini, i quali hanno ratificato e confermato il mandato difensivo (cfr. verbale 30/06/2020).

Da ultimo si sottolinea sul punto l'inconferenza della giurisprudenza segnalata da parte attrice nel verbale di udienza in data 11/02/2021. Segnatamente la Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 21/05/2018, n. 12525 si riferisce a crediti contestati del precedente amministratore revocato, ritenuta dalla Suprema Corte materia non rientrante tra quelle per le quali è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c..

2. Quanto alle istanze istruttorie richiamate in sede di precisazione conclusioni da parte convenuta si osserva come la presente procedura sia idonea ad essere decisa sulla base della sola documentazione versata in atti dalle parti, non necessitando ulteriore attività. Sulle ragioni di rigetto delle istanze di cui alla memoria ex art. 183, comma 6, n. 2 del convenuto datata 04/12/2020 si richiama integralmente il contenuto dell'ordinanza 16/02/2021.

3. Nel merito la domanda attorea è infondata e va rigettata per i seguenti motivi.

Dalle emergenze documentali in atti è possibile ricostruire come segue i fatti di causa:

- Gli attori acquistavano in data 12/05/2010 l'immobile sito in [REDACTED], identificato catastalmente al [REDACTED]” con rogito Notaio [REDACTED] (doc. n. 3 parte convenuta);
- il predetto atto pubblico descriveva l'immobile *de quo* come segue: “a) al piano quinto e sesto (sesto e settimo fuori terra): alloggio disposto su due piani composto di salone, cucina, tre camere, servizi e terrazzo al piano quinto e locale lavanderia, locale stireria, locale gioco bimbi e servizi al piano sesto, il tutto collegato da scala interna”;
- il venditore dell'immobile, Signora [REDACTED], otteneva in data 10/05/2010 Concessione edilizia in sanatoria n. [REDACTED] (doc. n. 4 parte convenuta) del Comune di [REDACTED] avente ad oggetto la regolarizzazione della situazione di fatto conseguente alla “...*difformità da concessione edilizia dell'unità immobiliare sita al piano 5° (6° f.t.) del sottotetto ad uso accessorio...*”;
- In data 02/12/2015 (doc. n. 5 parte convenuta) il geom. [REDACTED], incaricato dal Condominio, redigeva una relazione avente ad oggetto la “*sussistenza delle condizioni per la modifica delle tabelle per la ripartizione delle spese*”. L'unità immobiliare degli attori al piano quinto, risultava composta da soggiorno, cucina, due bagni, 3 camere, terrazzo e 2 balconi; al sesto piano 4 locali che, all'epoca del sopralluogo, si presentavano in stato semi grezzo, dotati di infissi e di una serpentina a pavimento per il riscaldamento. La superficie commerciale dell'unità complessiva risultava di mq. Commerciali 238,14 (di cui mq. 188,94 al piano quinto). Dava altresì atto dell'avvenuto deposito di Comunicazione di Inizio Lavori del 14/7/2010 inerente “*modifiche alle tramezzature interne al quinto e sesto piano, rifacimento parziale pavimenti, nuovi rivestimenti e sanitari nei bagni, verifica ed integrazione degli impianti idrico e termico*”. Il tecnico perveniva quindi alla seguente conclusione: “*Dalle stime elaborate è emerso che il cambio di destinazione d'uso delle mansarde con accorpo della superficie agli alloggi del quinto piano ha determinato un incremento di valore delle unità immobiliari in misura superiore ad un quinto del valore iniziale, ovvero del valore in base al quale sono state elaborate le tabelle di riparto spese attualmente in vigore*”;
- il Condominio affidava quindi la determinazione delle nuove tabelle al geom. [REDACTED] (docc. nn. 7, 8, 9 parte convenuta) che predisponendo l'elaborato oggetto dell'approvazione assembleare di cui al presente procedimento;
- l'assemblea riunita in data 21/11/2019 (doc. n. 1 parte attrice) deliberava (con il voto favorevole di 34 condomini – pari a mm. 704,16 - su 36 presenti) l'adozione delle nuove tabelle a far data dalla

gestione 19/20, in luogo di quelle (doc. n. 10 parte convenuta) originariamente allegate al Regolamento del Condominio (doc. n. 11 parte convenuta);

- detta variazione si concretizzava per gli attori in un incremento della superficie abitativa da mq 188,94 a mq 238,14, stante l'applicazione alla superficie delle soffitte, per la determinazione del valore millesimale, del coefficiente residenziale 0,90 in luogo di quello accessorio 0,35.

Alla luce della situazione di fatto, come sopra descritta e documentata in atti e, stanti le conclusioni rispettivamente rassegnate dalle parti, in punto diritto deve essere valutato il profilo della legittimità dell'impugnata deliberazione in conformità ai principi di cui all'art. 69 disp. att. c.c..

Ed invero gli attori impugnavano la delibera di approvazione delle tabelle – con conseguente vaglio di questo giudice esclusivamente incentrato sulla legittimità della delibera stessa - e non le tabelle millesimali, restando pertanto esclusa dall'oggetto del presente giudizio qualsivoglia valutazione legata al procedimento di formazione delle stesse o gli eventuali vizi/errori insiti nel calcolo tecnico operato dal Geom. [REDACTED]. La Suprema Corte sul punto ha statuito che *“l'impugnazione della tabella è cosa diversa dalla impugnazione della delibera che modifica la tabella. L'impugnazione della delibera, infatti, non trae fondamento dall'errore iniziale o dalla sopravvenuta sproporzione dei valori del prospetto, ma dai vizi concernenti l'atto e la sua formazione. Precisato che la domanda giudiziale diretta ad impugnare la tabella millesimale configura una azione diversa rispetto alla domanda concernente l'impugnazione della delibera assembleare che modifica la tabella, diversa nelle due ipotesi è anche la legittimazione passiva. Come già affermato da questa Corte (Sez. 2, 15 aprile 1994, n. 3542), l'impugnazione della delibera che modifica la tabella va infatti proposta contro l'amministratore del condominio, perché questi è sempre legittimato a resistere contro l'impugnazione delle deliberazioni assunte dall'assemblea”* (Cass. civ., Sez. II, Sent., 11/07/2012, n. 11757). *“La domanda di revisione delle tabelle millesimali, allegate ad un regolamento di condominio avente natura contrattuale”, invece “esorbita dall'ambito delle attribuzioni dell'amministratore e va proposta in contraddittorio di tutti i condomini, riguardando la modifica dei diritti riconosciuti ai singoli da tale regolamento”* (Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 22/10/2014, n. 22464).

Sono pertanto del tutto irrilevanti ed estranee all'oggetto del giudizio tutte le deduzioni di parte attrice volte a far emergere incongruenze nella relazione del geometra incaricato e nella conseguente valutazione delle nuove tabelle millesimali.

La domanda di parte attrice non può trovare accoglimento risultando pienamente legittima la delibera adottata nonché condivisibili le difese svolte dal Condominio convenuto.

Risulta dagli atti che l'adozione delle nuove tabelle conseguiva agli interventi di ristrutturazione succedutisi nella proprietà degli attori, dapprima ad opera della signora [REDACTED] (doc. n. 4 parte convenuta) e successivamente per mano degli stessi attori (doc. n. 6 parte convenuta), e non in ragione di un errore nelle originarie tabelle allegate al Regolamento del Condominio (come ravvisato dalla difesa attorea).

Segnatamente le mansarde, mere pertinenze dell'immobile a mente delle tabelle millesimali originarie, ad opera degli interventi edilizi di cui sopra, di fatto mutavano destinazione, ampliavano l'estensione e la superficie commerciale dell'immobile e divenivano locali residenziali, parte integrante dell'immobile. Si realizzava quindi *“un incremento di valore delle unità immobiliari in misura superiore ad un quinto del valore iniziale”* (cfr. relazione geom. [REDACTED] del 02/12/2015 - doc. n. 5 parte convenuta). Invero dalla lettura della pag. 7 del doc. n. 5 di parte convenuta risulta che alle mansarde degli attori, aventi superficie complessiva di mq. 89,45, cui originariamente era attribuito il coefficiente di 0,35 (quali mere pertinenze), si applicava il coefficiente di destinazione 0,90 (ambienti abitativi destinati a servizi e ripostigli), stante appunto la realizzazione nelle stesse di un locale lavanderia, un locale stireria, un locale gioco bimbi ed un locale per servizi igienici (come peraltro confermato dal tenore del rigo notarile di acquisto dell'immobile (doc. n. 3 parte convenuta).

E' noto che *“in materia di condominio negli edifici, le tabelle millesimali, ex art. 69 disp. att. c.c., possono essere rivedute e modificate (anche nell'interesse di un solo condomino) se è notevolmente alterato il rapporto originario dei valori dei singoli piani o porzioni di piano. Tale notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile, potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali”* (Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 24/02/2021) 17/06/2021, n. 17391).

Il mutamento delle condizioni dei luoghi e le opere realizzate sono tali da implicare la revisione di detti valori, sulla scorta della documentazione versata in atti ed ampiamente richiamata, con riferimento ai presupposti di cui all'art. 69 disp. att. c.c., n. 2.

E' quindi legittima la rettifica o modifica dei valori millesimali con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c, secondo comma (pienamente rispettata nel caso *de quo* in cui la delibera oggetto di impugnazione è stata assunta con il voto favorevole di 34 condomini – pari a mm. 704,16 - su 36 presenti) **essendosi realizzata l'alterazione per più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare degli attori rispetto** alle tabelle millesimali originarie, che rispecchiavano una situazione di fatto notevolmente diversa da quella attuale.

Per completezza di esposizione deve affermarsi come non sia condivisibile la tesi di parte convenuta che rinviene, nella condotta dei condomini che hanno saldato i contributi condominiali secondo la tabelle approvate a maggioranza, un'accettazione tacita delle tabelle stesse. Ed invero a tale conclusione potrebbe giungersi esclusivamente in caso di assenza o partecipazione con il voto favorevole alle delibere adottate. *“Il consenso non potrebbe, invece, dedursi dal comportamento tenuto da quei condomini che nella assemblea abbiano già espresso dissenso dalla approvazione delle tabelle millesimali, in quanto, in presenza della loro esplicita volontà, non è lecito ricercare una contraria volontà tacita o presunta che sulla prima dovrebbe prevalere (sent. 9 febbraio 1985 n. 1057; nel senso che i condomini, partecipando alle assemblee per tre anni ed effettuando i pagamenti in conformità delle nuove tabelle, non manifestano per facta concludentia quel consenso che avevano espressamente negato in occasione della relativa delibera condominiale cfr. sent. 28 aprile 2005 n. 8863) o dal comportamento degli acquirenti (sent. 9 agosto 1996 n. 7359)”* (Cass. civ., Sez. Unite, Sent., (data ud. 06/07/2010) 09/08/2010, n. 18477).

**4.** In punto spese non vi è motivo di derogare al principio della soccombenza, stante il fatto che l'individuazione del soccombente si compie in base al principio della causalità, con la conseguenza che la parte obbligata a rimborsare alle altre le spese anticipate nel processo è quella che, con il comportamento tenuto fuori del processo, ovvero con il darvi inizio o resistervi, abbia dato causa al processo o al suo protrarsi (Cass. Ord. Sez 6 n. 9035/2019; Cass. n. 25111 del 27/11/2006).

Pertanto le spese di lite, da porsi a carico di parte attrice, si determinano tenuto conto dei parametri previsti dal D.M. 147/2022, secondo i seguenti valori di liquidazione previsti nello scaglione di valore indeterminabile – complessità bassa, in base ai valori medi – tenuto conto del valore e della complessità della procedura, per tutte le fasi processuali effettivamente svolte:

Euro 1.701,00 Fase di studio della controversia, valore medio;

Euro 1.204,00 Fase introduttiva del giudizio, valore medio;

Euro 1.806,00 Fase istruttoria/trattazione del giudizio, valore medio;

Euro 2.905,00 Fase decisionale, valore medio;

per complessivi Euro 7.616,00 oltre 15% per rimborso forfettario spese generali oltre C.P.A. e IVA (se detraibile) sugli importi imponibili come per legge.

**5.** La domanda di parte attrice volta alla condanna del condominio ex art. 96 c. 3 c.p.c., integrante un potere discrezionale del Giudice e non un obbligo (Cass. Civ. Ord. 01/03/2022, n. 6730), viene assorbita dalla soccombenza della stessa parte richiedente, cui le spese processuali sono poste a carico.

**P. Q. M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

RIGETTA la domanda di parte attrice;

CONDANNA parte attrice, a rimborsare a parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in Euro 7.616,00 per compensi, oltre 15% per rimborso forfettario spese generali oltre C.P.A. e IVA (se non detraibile) sugli importi imponibili come per legge

Si comunichi

Torino, 9.febbraio 2023

Il Giudice  
dott.ssa Luisa Vigone