



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE D'APPELLO DI MILANO**

Sezione Terza Civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

Dott. XXX	Presidente
Dott. XXX	Consigliere
Dott. XXX	Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa in grado d'Appello con atto di citazione notificato il 4 settembre 2024 avverso la sentenza del Tribunale di Monza n. 1927/2024, pubblicata il 04/07/2024,

**TRA**

Condominio XXX (C.F. ), in persona dell'amministratore *pro tempore*, con il patrocinio dell'avv..... e con elezione di domicilio presso il suo studio in Varese, Via... come da procura inserita nel fascicolo telematico;

-APPELLANTE

**CONTRO**

C1 (C.F. ), con il patrocinio dell'avv.... e con elezione di domicilio presso il suo studio in..., via..., come da procura inserita nel fascicolo telematico;

-APPELLATO

**OGGETTO:** appello avverso la sentenza del Tribunale di Monza n. 1927/2024, pubblicata il 04/07/2024, in materia di "Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condom.".

**CONCLUSIONI:**

Per C2

*"Voglia l'Ecc.ma Corte Adita, contrariis rejectis, in riforma integrale e relativamente ai capi individuati in narrativa dell'atto di citazione in appello - quivi da intendersi integralmente*

*richiamati e ritrascritti - della sentenza n. 1927/2024 emessa dal Tribunale di Monza in data 04/07/2024 e notificata a parte attrice appellante in data 05/07/2024, resa nel procedimento n. 9404/2023 RG:*

*In via pregiudiziale e/o preliminare*

*Sospendere, anche inaudita altera parte, l'efficacia esecutiva del titolo ex art. 283 c.p.c. in relazione alla sentenza 1927/2024 emessa dal Tribunale di Monza in data 4/07/2024 e resa nel procedimento 9404/2023 R.G., per tutte le ragioni di cui in narrative, in subordine limitatamente alla somma di euro 2.141,08 per le ragioni meglio esposte in narrativa.*

*In via principale e nel merito*

*Accogliere per tutti i motivi dedotti in narrativa il proposto appello e, per l'effetto, in accoglimento delle domande di cui alle conclusioni del giudizio di primo grado, respingere le domande avversarie e accertata e dichiarata la correttezza del criteri di calcolo utilizzati dall'amministratore, ovvero come meglio visto e ritenuto in ragione della domanda azionata in primo grado dall'odierna attrice appellante, dichiarare la legittimità della delibera impugnata, confermando la piena legittimità della deliberazione assembleare impugnata.*

*In via istruttoria*

*Si chiede di ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli di prova:*

*1) Vero che Ella è stato incaricato in seno all'assemblea condominiale del 07.11.2019 di effettuare le verifiche per l'installazione dei contaltri in ogni unità immobiliare (cfr doc. 10 che si mostra al teste).*

*2) Vero che Ella nel mese di novembre 2019 ha svolto le verifiche per l'installazione dei predetti contaltri, come da incarico ricevuto in data 7.11.2019 dall'assemblea del Condominio (cfr doc. 10 che si mostra al teste).*

*3) Vero che ad esito delle predette verifiche è risultato che la rete idrica del C2 permetteva l'installazione dei contaltri in ogni unità immobiliare.*

*4) Vero che la mancata installazione dei contaltri in ogni unità immobiliare è dipesa dalla conformazione della rete idrica, dall'impossibilità di intercettare tutti i rubinetti dei singoli appartamenti, dal diverso diametro dei tubi e della presenza di più colonne e diramazioni per eiascw1 appartamento.*

*Si indica a testi:*

*- Sig. T1 , residente in X . Via X 39 sui capitoli da 1) a 4).*

*In ogni caso*

*Con vittoria di spese e compensi di entrambi i gradi di giudizio e mediazione".*

**Per C1**

*"Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita, disattesa ogni altra contraria istanza ed eccezione, così giudicare:*

*In via preliminare e/o pregiudiziale:*

*1) Accertare e dichiarare, per i motivi dedotti in all'inammissibilità delle istanze di parte appellante e per l'effetto rigettarle con ogni conseguenza di legge.*

*2) Dichiarare improcedibile e/o inammissibile l'appello del **C2** per i motivi esposti nella comparsa di costituzione e risposta depositata il 21.11.24 che s; richiamano integralmente.*

*3) Rigettare l'istanza di sospensione dell'esecuzione della sentenza per totale carenza di fondati motivi (inesistenza del fumus boni in iuris e periculum in mora).*

*4) Rigettare l'istanza di sospensione dell'esecuzione della sentenza per mancanza di/andati motivi e, in riforma dell'ordinanza del 17.01.24 (che disponeva, la sospensione della sentenza appellata limitatamente alla somma di euro 1.600,00 inerenti i compensi di mediazione) accertare e dichiarare che le competenze per l'assistenza legale, per ciascuna mediazione, sono pari ad € 1.985,00 (oltre oneri) secondo DM 137 del 2022, oltre alle anticipazioni e, per l'effetto, confermare la sentenza di primo grado nella parte in cui liquidava, ad integrazione di quanto documentato dal sig. C1 (cfr doc 12), l'ulteriore importo di euro 1.600,00 euro (oltre oneri) adeguando, ex DM 137/2'2, le competenze per ciascuna mediazione in euro 1.490,00 (oltre oneri) ovverosia, condannando il C2 al pagamento dei seguenti importi*

*A) Mediazione n. 593/23 importo liquidato: euro 342,47 spese vive mediazione, euro 690,00 (oltre oneri - cfr, n. 135/23, doc 12 primo grado) oltre ad euro 800,00 (oltre oneri), l'importo liquidato ex DM 137 del 2022 ad integrazione delle spese legali come da domanda.*

*B) Mediazione 743123 importo liquidato: euro 347,67 spese vive mediazione euro 690,00 (oltre oneri - cfr proforma 260/23, doc12 primo grado) oltre ad euro 800,00 (oltre oneri) importo liquidato ex DM 137 del 2022 ad integrazione delle spese legali come da domanda.*

*Nel merito, in via principale:*

*5) Previo accertamento della nullità/inammissibilità e/o infondatezza dell'appello, per i motivi rappresentati in alti che si intendono richiamati, rigettare le istanze del Condominio X e, per l'effetto, confermare in ogni suo punto la sentenza n. 1927/2024 emessa*

*dal Tribunale di Monza pubblicata in data 04/07/24, rg. n. 9404/2023, Dott.ssa Maria Teresa Late/la e notificata ai fini della decorrenza del termine breve in data 05/07/2024*

*In via istruttoria*

*6) Ci si oppone alla ammissione dei mezzi di prova dedotti da controparte. In*

*ogni caso*

*7) Con vittoria di spese diritti e onorari del presente procedimento rifuse in favore dell'avvocato antistatario.*

### **MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

C1 in qualità di proprietario di una unità immobiliare facente parte del Condominio X di X, ha impugnato le delibere approvate dall'assemblea dei condomini in data 19 settembre 2023. In particolare, ha lamentato la erroneità della ripartizione delle spese inerenti al consumo dell'acqua, agli spurghi e alla manutenzione dell'ascensore e ha concluso chiedendo al Tribunale:

- di annullare le suddette delibere e i corrispondenti capitoli di spesa del bilancio consuntivo;

- di accertare l'inefficacia del Regolamento condominiale nella parte relativa ai criteri di riparto delle voci di spesa contestate;

- di accertare il diritto ex art. 146 lettera 'F) del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, di vedersi imputati i consumi effettivi dell'acqua, quali risultanti dal contaltri installato presso la sua abitazione;

- di accertare l'obbligo del C2 di separare i consumi delle singole abitazioni da quelli riguardante parti comuni condominiali;

- di accertare la legittimità del criterio di ripartizione delle spese relative agli spurghi;

- di condannare il C2 a rifondergli i costi sostenuti (a titolo sia di spese sia di compensi del difensore) per l'esperimento dei due procedimenti di mediazione prodromico all'instaurazione della causa giudiziale.

Il Condominio X di X si è costituito nel giudizio di primo grado, eccependo la decadenza di C1 dall'impugnazione della delibera relativa al

riparto delle spese inerenti agli spurghi (non essendo la relativa contestazione compresa nella domanda di mediazione) e comunque confondendo il rigetto nel merito delle domande avversarie.

Il Tribunale, con la sentenza n. 1927/2024 depositata il 4 luglio 2024:

ha accertato il diritto di C1 *"al conteggio dei consumi idrici privati mediante conta litri e delle spese "spurghi" secondo i millesimi di proprietà"* e, per

l'effetto, ha dichiarato *"l'illegittimità della delibera impugnata e del consuntivo 2022/2023 relativamente a tali voci"*;

ha rigettato le ulteriori domande proposte dalle parti;

ha condannato il C2 a rifondere in favore di C1 le spese di lite, ivi comprese quelle inerenti ai due procedimenti di mediazione.

Il Condominio X di X ha impugnato la sentenza di primo grado, articolando cinque motivi di appello.

1) Con il primo motivo, è stata censurata l'interpretazione seguita dal Tribunale dell'art. 146 del D.Legislativo n. 152/2006 e della giurisprudenza ad esso relativa, per non aver dato rilievo alla circostanza che, per legittimare il superamento delle previsioni del Regolamento condominiale, il contaltri dovesse essere installato *"in ogni singola unità immobiliare"*.

2) Con il secondo motivo, è stata censurata la decisione del Tribunale nella parte in cui ha ritenuto legittima la modificazione – per il tramite di una delibera del 30 giugno 2014, non assunta all'unanimità – del criterio di riparto delle spese idriche convenuto nel Regolamento condominiale e nella parte in cui ha annullato la delibera del 19 settembre 2023, con la quale era stato ripristinato il suddetto criterio regolamentare.

3) Con il terzo motivo, è stata censurata la decisione del Tribunale nella parte in cui ha rigettato le eccezioni di improcedibilità e di inammissibilità dell'impugnazione della delibera inerente agli spurghi ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 28/2010 e dell'art. 1137 c.c. e, comunque, nella parte in cui non ha tenuto conto del fatto che il riparto delle spese relative agli spurghi sia stato in concreto effettuato, secondo le quote di proprietà, nel rispetto del regolamento condominiale e dell'art. 1123 c.c.

4) Con il quarto motivo è stata lamentata la mancata esplicitazione da parte del Tribunale delle ragioni del rigetto delle istanze istruttorie volte a dimostrare l'impossibilità di installare i contaltri in tutte le unità immobiliari facenti parte del C2.

5) Con il quinto motivo, è stata lamentata l'erroneità delle statuizioni del Tribunale inerenti alle spese di lite.

C1 si è costituito nel giudizio di secondo grado, chiedendo il rigetto dell'appello.

\*\*\*

I primi due motivi di appello, i quali possono essere trattati congiuntamente in quanto strettamente correlati, sono fondati e meritano accoglimento.

Il regolamento del Condominio X prevede, all'art. 10, che *"le spese di acqua potabile saranno ripartite secondo il numero delle persone occupanti gli appartamenti"*.

Con la delibera assunta in data 30 giugno 2014 (punto 7 del relativo verbale), C 1 era stato autorizzato a installare *"due contaltri per il pagamento dell'acqua"* in deroga al criterio di riparto previsto dal Regolamento condominiale.

Con la delibera del 19 settembre 2023, oggetto di impugnazione in causa, l'assemblea dei Condomini ha ripristinato il criterio di riparto delle spese inerenti al consumo idrico stabilito dal Regolamento condominiale, ritenendo *"applicabile"* la precedente modificazione di tale criterio, deliberata a maggioranza e non all'unanimità, in data 30 giugno 2014.

In effetti, le delibere con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale sono da qualificare nulle, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini (v. Cass. n. 6714/2010; v. anche Cass. S.U.9839/2021).

Ciò posto, in via di principio, la delibera condominiale con la quale venga superata una precedente delibera affetta da nullità deve ritenersi legittima.

Nondimeno, nel caso concreto, il Tribunale ha ritenuto che le previsioni dell'art. 146 del D.Legislativo n. 152/2006 - il quale, con una disposizione di carattere pubblicistico, ha imposto in ambito condominiale l'obbligo di installare in ogni singola unità abitativa i contatori per il consumo dell'acqua - rendano superflua l'autorizzazione assembleare per l'installazione dei suddetti contatori e legittimino la conseguente modificazione del criterio di riparto delle spese dell'acqua stabilito dal Regolamento condominiale, indipendentemente dalla mancanza di una decisione unanime da parte della assemblea.

A questo proposito, il Collegio, pur condividendo il principio secondo il quale in presenza di un sistema di contabilizzazione sarebbe irragionevole non tenere conto dei consumi idrici effettivi, fa rilevare che l'installazione del contatore in un'unica unità immobiliare non è invece sufficiente a superare il criterio convenzionale di riparto, poiché non consente una adeguata suddivisione dei consumi inerenti alle parti comuni e, comunque, non garantisce la proporzionalità della ripartizione della spesa fra tutti i condomini.

Anche la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 17119/2022, si è espressa nel senso sopra delineato, statuendo che *"è valida la convenzione contenuta nel regolamento contrattuale di condominio in ordine alla ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, potendo una tale convenzione essere poi modificata solo all'unanimità da tutti i condomini, e soltanto per effetto della installazione di un contatore di sottrazione in una singola unità immobiliare (arg. da Cass. Sez. 2, 01/08/2014, n. 17557)"*.

Pertanto, la delibera con la quale è stato ristabilito il criterio convenzionale di riparto delle spese inerenti al consumo dell'acqua risulta valida ed efficace e la relativa impugnazione, in riforma della sentenza di primo grado, deve essere respinta.

Il terzo motivo di appello è parzialmente fondato.

Le eccezioni di improcedibilità e di inammissibilità della domanda inerente agli spurghi formulate dal C2 sono state condivisibilmente respinte dal Tribunale, il quale ha ritenuto sufficiente ai fini in discussione l'enunciazione nell'istanza di mediazione della contestazione del criterio di riparto delle spese afferenti agli spurghi *"in quanto non aderente alla normativa codicistica vigente"*.

Sono invece fondate le doglianze di merito formulate dal C2 in ordine alla pronuncia di annullamento della delibera relativa agli spurghi assunta dall'assemblea tenutasi in data 9 settembre 2023.

Con la suddetta delibera, infatti, è stato ripristinato – per i costi relativi agli spurghi e a modificazione della delibera del 26 giugno 2023 (non impugnata giudizialmente) - il criterio di riparto secondo i millesimi di proprietà, così come ritenuto corretto dallo stesso...

Anche con riguardo alla seconda delibera approvata il 19 settembre 2023 l'appello è dunque meritevole di accoglimento.

Il quarto motivo di appello, inerente al rigetto delle istanze istruttorie, è assorbito dall'accoglimento dei primi due motivi, sopra precisati.

Il quinto motivo di quello, inerente alle spese di giudizio, è assorbito dalla statuizione di riforma della sentenza di primo grado, a seguito della quale deve procedersi ad una nuova regolamentazione di tali spese, il cui onere va attribuito e ripartito tenendo presente l'esito complessivo della lite, ossia valutando la soccombenza di base ad un criterio unitario e globale.

Pertanto, C1 deve essere condannato a rifondere in favore del C2 le spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate avendo riguardo allo scaglione relativo alle cause di valore compreso fra euro 5.201,00 e euro 26.000,00 e facendo applicazione, sia per il giudizio di primo grado che per il giudizio di appello, dei parametri *medi* di cui al D.M. 147/2022 per le fasi di studio, introduttiva e decisionale e dei parametri minimi per la fase di mera trattazione, non essendo stata svolta attività istruttoria.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da C2 avverso la sentenza del Tribunale di Monza n. 1927/2024, pubblicata il 04/07/2024, così

provvede:

- 1) in riforma della sentenza di primo grado, rigetta l'impugnazione proposta da C1 contro le delibere assunte dalla assemblea del Condominio X di Cesano Maderno in data 19 settembre 2021;
- 2) condanna C1 a rifondere in favore del Condominio, X le spese di entrambi i gradi di giudizio, liquidate:

- per la fase di primo grado, in euro 4.237,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e rimborso forfetario in misura pari al 15% dei compensi;

– per la fase di secondo grado, in euro 4.888,00 per compensi, oltre i.v.a., c.p.a. e rimborso forfetario in misura pari al 15% dei compensi.

Così deciso in Milano nella camera di consiglio dell'8 luglio 2025.

Il Consigliere estensore.

Dott. xxxxxxx

Il Presidente

Dott. xxxxxxx