



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI LECCO

- sezione prima -

in composizione monocratica, nella persona del Dott. Dario Colasanti, ha
pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 618 del Ruolo Generale degli affari contenziosi
civili dell'anno 2025, promossa

DA

Parte_1 **P.I.** **P.IVA_1**) e **Parte_1** **(P.I.**
P.IVA_2), entrambe in persona del legale rappresentante *pro tempore*,
con il patrocinio dell'avv. Maia Maria Eugenia Reni

ATTRICI

CONTRO

Controparte_1 **(C.F.**
P.IVA_3), in persona dell'amministratore *pro tempore*, con il patrocinio
dell'avv. Giampiero Salvadalena

CONVENUTO

-CONCLUSIONI DELLE PARTI-

Attrici

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis rejectis, così giudicare:

In via principale, nel merito

*- accertata l'erroneità dei millesimi attribuiti al sub 12 per contrasto con il regolamento
condominiale, con le effettive caratteristiche e con l'art. 1123 c.c., per l'effetto, dichiarare*

l'infondatezza - totale o parziale - del credito vantato dal CP_1 e revocare il decreto ingiuntivo n. 209/2025 del 21.03.2025;

Sempre nel merito, in via riconvenzionale

- dichiarare il diritto di Parte_1 di ottenere la revisione e/o la modifica delle suddette tabelle millesimali rigettando sul punto l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito sollevata ex adverso, la quale è infondata per tutti i motivi esposti al paragrafo 6 della presente memoria e

- disporre la revisione delle tabelle millesimali sulla base delle risultanze istruttorie e/o di quanto ritenuto di giustizia e rideterminare l'importo delle spese condominiali dovute in misura conforme ai criteri di legge, previo esperimento di CTU tecnica.

In via istruttoria

- Ci si riserva di articolare i mezzi istruttori nelle memorie ex art. 171 ter nn. 2 e 3 c.p.c., con riserva si d'ora di chiedere l'ammissione di CTU tecnica diretta ad accertare la destinazione, la fruibilità e le caratteristiche dell'immobile ed ogni altro mezzo istruttorio ritenuto necessario ai fini della revisione delle attuali tabelle millesimali.

In ogni caso

- condannare parte opposta al pagamento delle spese di lite.”.

Convenuto

“Piaccia all'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare:

A) Riguardo alla domanda principale

In via preliminare:

- rigettare la richiesta avversaria ex art. 649 c.p.c. di sospensione della provvisoria esecuzione in assenza dei presupposti necessari, così come dimostrato nella narrativa del presente atto;

Nel merito

- Accertare e dichiarare che la domanda principale delle opposte è infondata, per i motivi esposti, e, di conseguenza, confermare il decreto ingiuntivo opposto;

- Condannare le opposenti al pagamento in solido delle spese, competenze ed onorari professionali, oltre al rimborso forfettario per spese generali (15%) ed accessori di legge.

B) Riguardo alla domanda riconvenzionale

In via pregiudiziale:

- Accertare e dichiarare la propria incompetenza circa la domanda riconvenzionale delle opposte di revisione delle tabelle millesimali, in quanto il regolamento di condominio prevede clausola arbitrale.

Nel merito

- Nel solo caso in cui l'illustre Tribunale riconoscesse la propria competenza in ordine alla domanda riconvenzionale accertare e dichiarare l'infondatezza della medesima, e in ogni caso, stante l'azione ingiuntiva necessitata da parte del Condominio e stante il comportamento contrario a buona fede tenuto dalle opposenti nella vicenda, condannare le opposenti al pagamento in solido delle spese, competenze ed onorari professionali, oltre al rimborso forfettario per spese generali (15%) ed accessori di legge.

In via istruttoria:

con riserva di altro dedurre e produrre ed articolare istanze istruttorie”.

-RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO-

1. Con atto di citazione notificato in data 14.04.2025, le società attrici hanno opposto il decreto ingiuntivo emesso da questo Tribunale n. 209/2025 con il quale, su ricorso del Controparte_1 erano state condannate in solido tra loro al pagamento della somma di € 39.344,46, oltre interessi e spese, quale saldo di contributi condominiali relativi agli esercizi 2021, 2022, 2023 e 2024.

2. Nel merito, le opposenti hanno dedotto l'illegittimità della pretesa creditoria, assumendo che l'importo ingiunto sia stato determinato applicando tabelle millesimali errate con riferimento all'unità immobiliare di loro proprietà (rectius: acquistata da Parte_1 a seguito di scissione societaria da [...] Parte_1 – cfr. doc. 5 monitorio): ad avviso delle opposenti, tale unità, pur avente formale destinazione commerciale/terziaria, sarebbe tuttavia un immobile privo di finiture, impianti e concreta utilizzabilità commerciale e pertanto assimilabile a un deposito o a una cantina; pertanto, sempre secondo la prospettazione attorea, l'attribuzione millesimale non sarebbe coerente con le caratteristiche effettive del bene e avrebbe determinato un illegittimo addebito di spese.

Sulla base di tali deduzioni, le opposenti hanno chiesto la revoca, totale o parziale, del decreto ingiuntivo e, in via riconvenzionale, l'accertamento dell'erroneità delle

tabelle millesimali, con conseguente revisione e rideterminazione dei millesimi applicabili all'unità *de qua*.

3. Il Condominio opposto ha per contro eccepito come il proprio credito trovi fondamento in rendiconti, preventivi e riparti regolarmente approvati dall'assemblea condominiale e mai contestati *ex adverso*; tantomeno, sono mai state contestate prima del presente giudizio le tabelle, a loro volta coerenti con le caratteristiche costruttive e con la destinazione commerciale/terziaria dell'unità, desumibile essa dalla presenza di vetrate fronte strada, dall'accesso autonomo, dalla rilevante superficie e dalla collocazione dell'immobile.

Quanto alla domanda riconvenzionale, il Condominio opposto ha altresì sostenuto che la domanda di revisione delle tabelle, anche laddove accolta, non inciderebbe sui riparti già approvati; in ogni caso, sul punto, ha eccepito l'incompetenza del Tribunale in ragione del regolamento condominiale che devolve le controversie a un collegio arbitrale.

4. Rigettata l'istanza di sospensione della provvisoria esecutività del decreto e concesso un rinvio della causa in pendenza della procedura di mediazione obbligatoria (conclusasi poi con esito negativo), la causa è stata trattenuta in decisione senza necessità di attività istruttoria sulle base delle conclusioni delle parti come indicate in epigrafe.

5. Preliminarmente, si dà atto che l'eccezione di improcedibilità avanzata nell'atto di opposizione per mancato esperimento della mediazione è stata abbandonata per mancata reiterazione della relativa domanda nelle conclusioni precisate.

In ogni caso, il CP_1 ha correttamente attivato il procedimento *de quo* nella fase processuale prevista dall'art. 5bis d.lgs. n. 28/2010.

6. Nel merito, l'opposizione è infondata e va rigettata, con conferma del decreto opposto, per i motivi che seguono.

È noto che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali, il CP_1 assolve il proprio onere probatorio mediante la produzione della deliberazione assembleare di approvazione delle spese e dei

relativi riparti; la deliberazione costituisce titolo sufficiente del credito condominiale e legittima sia l'emissione del decreto ingiuntivo, sia la condanna del CP_1 nel successivo giudizio di opposizione (C. Cass. n. 20539/2025).

Nel caso di specie, le opposenti non hanno contestato in modo specifico l'esistenza delle spese condominiali approvate, la loro riferibilità all'unità sub. 12, il mancato pagamento o la corrispondenza contabile dell'importo complessivamente ingiunto, né è stata proposta, nei termini di legge, una specifica domanda di annullamento delle deliberazioni di approvazione dei rendiconti e dei riparti oggetto della pretesa monitoria, concentrandosi invece le difese sulla pretesa erroneità delle tabelle millesimali e sulla necessità di procedere alla loro revisione.

La tesi attorea è infondata sotto un duplice profilo.

In primo luogo, la revisione giudiziale delle tabelle millesimali ha natura costitutiva: la sentenza che accerta i presupposti per la modifica delle tabelle produce i propri effetti dal passaggio in giudicato, poiché la pronuncia giudiziale sostituisce di fatto l'accordo dei condòmini e non retroagisce sui rapporti già regolati dalle tabelle precedenti (in tal senso, cfr. C. Cass. 10464/2025; C. Cass. n. 23793/2024; C. Cass. n. 5690/2011).

Ne consegue che le tabelle vigenti al momento dell'approvazione dei rendiconti e dei riparti fondanti il ricorso monitorio conservano efficacia fino al passaggio in giudicato dell'eventuale pronuncia favorevole sulla domanda di revisione; una diversa conclusione, del resto, consentirebbe di porre in discussione, in un giudizio successivo, deliberazioni assembleari non tempestivamente impugnate e finanche contributi già maturati e versati in base a tabelle ancora efficaci.

Per tale ragione, la domanda di revisione avanzata dalle opposenti, anche laddove fosse fondata sotto il profilo tecnico, non potrebbe comunque incidere sulla pretesa creditoria oggetto del ricorso monitorio e quindi nemmeno costituire ragione di revoca del decreto o riduzione dell'importo ingiunto.

Sotto altro profilo, la delibera posta a fondamento del ricorso monitorio non è stata - pacificamente- impugnata nei termini di legge, così limitando la sua possibile

contestazione in questa sede ai soli profili di nullità, come accennati dalle opposenti (C. Cass. SS.UU. n. 9839/2021).

Tale nullità potrebbe ricorrere, astrattamente, nel caso in cui, con quella specifica delibera, fossero stati 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 (C. Cass. n. 16531/2020).

Ma nel caso di specie, non ricorre nulla di tutto ciò: le tabelle risultano riportate nel quadro riepilogativo allegato al regolamento di condominio (cfr. doc. 4 opposenti, pag. 21, punto 2.2)) risalente all'epoca della costruzione del condominio e da allora, secondo quanto dedotto dall'opposto e non contestato dalle società intimato, non più emendate o sostituite.

Non essendoci quindi mai stata alcuna delibera in merito, è esclusa quindi l'ipotesi di nullità.

Resta comunque salvo il diritto del condominio di chiedere *pro futuro* la revisione delle tabelle secondo e nei limiti dei presupposti dell'art. 69 disp. att. c.c., così come peraltro esercitato dalle opposenti in via riconvenzionale.

7. Quanto alla domanda riconvenzionale proposta dalle opposenti, essa è diretta a ottenere, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., la “*revisione e/o la modifica delle suddette tabelle millesimali*” (con rideterminazione dell'importo delle spese condominiali dovute in misura conforme ai criteri di legge) sulla base dell'assunto che all'unità *sub* 12 sarebbero stati attribuiti millesimi calcolati considerando una destinazione commerciale anziché una destinazione di deposito o altra destinazione non produttiva.

Sul punto, dev'essere accolta l'eccezione di incompetenza di questo Tribunale in favore del collegio arbitrale.

Infatti, di seguito e in uno al regolamento condominiale (cfr. numerazione consecutiva delle pagine) sono vigenti “*patti tecnici*”, il cui art. 17.1 prevede che “*qualsiasi controversia, anche di carattere tecnico*”, insorta sull'interpretazione e sull'esecuzione del capitolato di condizioni e patti tecnici, del regolamento di

condominio e delle opere in essi previste sia, in quanto compromettibile, devoluta a un collegio di tre arbitri.

La formulazione della clausola, il richiamo al codice di procedura civile, la previsione di un collegio di tre arbitri e l'individuazione del Presidente del Tribunale quale autorità deputata alla nomina del presidente del collegio depongono per la natura rituale dell'arbitrato; non si tratta, quindi, di una semplice previsione di tentativo conciliativo o di arbitrato irrituale, bensì di una convenzione d'arbitrato diretta a devolvere la decisione della controversia a un collegio arbitrale secondo il modello processuale previsto dal codice.

La clausola compromissoria, poi, deve ritenersi opponibile alle opposenti (anche se tale circostanza non è stata contestata): quanto a Parte_1 oiché il decreto di trasferimento in suo favore ha testualmente richiamato il regolamento condominiale, parte integrante dell'assetto giuridico dell'unità trasferita; quanto all'avente causa Parte_1 poiché il regolamento è specificamente richiamato nella nota di trascrizione immobiliare conseguente alla scissione societaria (cfr. doc. 5 fascicolo monitorio).

Quanto all'oggetto, la clausola comprende le controversie “*di carattere tecnico*”: le tabelle millesimali sono certamente documento di natura tecnica e la domanda di revisione proposta dalle opposenti richiede proprio valutazioni specialistiche sulla destinazione, sulla fruibilità e sulle caratteristiche dell'unità immobiliare (tanto che le stesse opposenti hanno insistito per una C.T.U.).

Si tratta, dunque, di una controversia di natura squisitamente tecnica e direttamente connessa all'operatività del regolamento condominiale (e nel quale sono contenute sia la disciplina della ripartizione delle spese sia le tabelle millesimali contestate) attratta quindi nell'alveo della clausola compromissoria.

La sola domanda riconvenzionale di revisione deve quindi essere devoluta al collegio arbitrale previsto dal regolamento.

Per completezza, va infine precisato che la competenza arbitrale non impediva al CP_1 di richiedere al giudice ordinario l'emissione del decreto ingiuntivo,

trattandosi di procedimento monitorio non affidabile agli arbitri; né l'eccezione proposta limitatamente alla riconvenzionale consente di estendere d'ufficio la declaratoria all'intera domanda principale.

Ne consegue che l'opposizione va rigettata nel merito in relazione alla domanda principale, mentre va dichiarata l'incompetenza del Tribunale, in favore del collegio arbitrale previsto dal regolamento, limitatamente alla domanda riconvenzionale.

8. La regolazione delle spese segue la soccombenza delle opposenti sulla domanda principale e l'esito in rito della domanda riconvenzionale; esse sono liquidate come in dispositivo e sulla base di parametri medi di cui al DM 55/2014 per le fasi di studio e introduttiva, mentre in misura minima per le fasi istruttoria (assente istruttoria orale o C.T.U.) e decisionale (assenti memorie conclusionali).

P.Q.M.

Il Tribunale di Lecco, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa R.G. n. 618/2025, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita,

rigetta

l'opposizione proposta da *Parte_1* e *Parte_1* avverso il decreto ingiuntivo n. 209/2025 emesso dal Tribunale di Lecco e per l'effetto

dichiara

il decreto ingiuntivo n. 209/2025 definitivamente esecutivo;

dichiara

la propria incompetenza, in favore del collegio arbitrale previsto dall'art. 17.1 dei patti tecnici e del regolamento condominiale, limitatamente alla domanda riconvenzionale proposta dalle opposenti;

condanna

Parte_1 e *Parte_1* in solido tra loro, alla rifusione in favore del *Controparte_1* delle spese del giudizio, che liquida in complessivi € 5.260,50 per compensi, oltre rimborso

forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge e oltre rimborso imposta di registro del decreto ingiuntivo opposto.

Lecco, 6 settembre 2026

Il Giudice
Dario Colasanti