

7362/04
N. 25602/04/R.G.

11593/06
8549/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] con l'Avv. Paola Bulgarelli con studio in Milano via Tortona 74 e
dall'Avv. Emma Vignola con studio in Corsico via Leopardi 9
elettivamente domiciliati in Milano, via Tortona 74 presso l'Avv. Paola Bulgarelli, che li
rappresenta e difende

ATTORI

CONTRO

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro
tempore con gli Avv. ti Pietro Tamburini e Alberto Savi con studio in Milano viale Corsica 2
elettivamente domiciliato in Milano, presso i suddetti difensori, che lo rappresentano e
difendono;

CONVENUTO

- Il procuratore degli attori chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
- il procuratore del convenuto chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 29.10.2004 [redacted]

[redacted] convenivano il [redacted] in giudizio. Esponevano tre motivi di invalidità della delibera assembleare del 28/09/2004, relativamente ai punti 1), 2) e 9) dell'ordine del giorno, in particolare:

- l'approvazione del consuntivo 2003/2004, che includeva anche voci di spesa relative a lavori fatti effettuare dall'amministratore ma mai deliberati dalle precedenti delibere assembleari;
- la circostanza che l'amministratore del condominio [redacted] cessato dalla carica, venisse prorogato ad interim, avvalendosi quindi di un istituto non previsto dalla normativa in materia condominiale;
- l'approvazione del preventivo 2004/2005 senza l'approvazione del relativo riparto.

Si costituiva in giudizio il condominio, rilevando che:

- il ricorso introduttivo del giudizio doveva ritenersi tardivo, essendo stata effettuata l'iscrizione a ruolo della causa, introdotta erroneamente con atto di citazione invece che con ricorso, oltre i trenta giorni previsti dall'art. 1137 c.c.;

- i lavori disposti dall'amministratore erano stati previsti e deliberati dall'assemblea condominiale del 9.10.2003; al più una parte dei lavori doveva considerarsi di mero completamento di quelli espressamente autorizzati. In ogni caso la correttezza dell'operato dell'amministratore doveva evincersi dall'art. 6 del regolamento condominiale in tema di opere aventi carattere di urgenza e la successiva delibera assembleare del 3.3.2005 aveva comunque ratificato il suo operato;

- l'istituto della proroga di fatto dei poteri dell'amministratore cessato dalla carica è comunemente accettato dalla giurisprudenza; dello stesso meccanismo si era già avvalso, in epoca precedente, anche l'Arch. [redacted] nell'espletamento dello stesso incarico; l'assemblea del 3.3.2005 ha comunque confermato l'incarico al medesimo amministratore;

- l'approvazione del riparto nella stessa assemblea in cui viene approvato il consuntivo non era mai stata attuata dal condominio e vi era quindi una prassi nel senso opposto, anche alla luce della difficoltà per l'amministratore di presentare un piano di riparto in relazione a un consuntivo che ancora doveva essere approvato;

All'udienza del 31.10.2005, in considerazione dell'esito negativo delle trattative intraprese dalle parti, il Giudice, preso atto della cessazione della materia del contendere a seguito della delibera assembleare del 3.3.2005, fissava, ai fini della decisione in merito alle spese giudiziali, l'udienza del 23.5.2006, all'esito della quale, concessi i termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente si rileva la tempestività del ricorso proposto dagli attori.

Ai fini della tempestività dell'impugnazione delle delibere dell'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 1137 c.c., al deposito del ricorso nel termine di trenta giorni dalla data della adozione o comunicazione della deliberazione stessa è da ritenersi equipollente la notificazione della citazione introduttiva nel medesimo termine, anche quando l'iscrizione a ruolo sia avvenuta successivamente (Cass. 30.7.2004, n. 14560, Cass. 16.2.1988 n. 1662).

Nel caso di cui si discute la delibera è stata conosciuta dagli attori in data 6.10.2004, da tale data decorre pertanto il termine per il deposito del ricorso o per la notifica dell'atto di citazione alla controparte che, nel caso di specie, è avvenuta il 5.11.2004 e quindi, in ossequio a tale orientamento giurisprudenziale, tempestivamente.

Si deve pertanto procedere a esaminare il merito dei profili di invalidità della delibera del 28.9.2004 lamentati dagli attori.

SUL PUNTO 1 DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE

Va preliminarmente esaminato il testo della delibera assembleare del 9.10.2003 al punto 11). In base allo stesso l'assemblea autorizza esclusivamente:

- la verifica del rivestimento delle facciate;
- la sistemazione delle piastrelle pericolanti;
- la relazione sulle necessità di futuri eventuali interventi.

Ogni ulteriore intervento della ditta incaricata esula dall'autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che i lavori di cui al preventivo di data 16.12.2003 trasmesso all'amministratore del condominio dalla [REDACTED] e di cui alla fattura n. 53 di data 8.4.2004, concernenti anche il ripristino della facciata, non erano previsti e autorizzati dalla delibera condominiale sopra riportata.

Non è inoltre applicabile l'art. 6 del regolamento condominiale, atteso che

- lo stesso richiede che venga sentito il parere del consiglio di condominio, che non risulta peraltro essere stato trasfuso nel processo verbale richiesto dall'art. 7 del regolamento;

- non si versa nella situazione di urgente necessità richiesta dal predetto art. 6, in considerazione del tempo trascorso dal momento dell'assemblea (9.10.2003) a quello di effettiva esecuzione dei lavori, anche tenendo conto che il preventivo risultava nella disponibilità dell'amministratore già da alcuni mesi.

Dalle precedenti considerazioni deriva che la delibera assembleare del 28.9.2004 ha ratificato una spesa non compresa nella previsione di cui al punto 11) della delibera assembleare del 9.10.2003.

Si deve peraltro osservare che l'operato dell'amministratore è stato comunque ratificato all'assemblea in sede di approvazione all'unanimità del consuntivo 2003/2004. Il rendiconto allegato alla convocazione di tale assemblea prevedeva espressamente le spese inerenti la sistemazione delle facciate e i lavori eseguiti dalla [redacted] specificando importo e documenti cui faceva riferimento. Dal verbale di assemblea del 28.9.2004, inoltre, si rileva che è stato approvato il consuntivo 2003/2004 per come esposto in allegato alla convocazione d'assemblea, allegato che, come si è detto, prevedeva la specifica voce di spesa. Ne deriva che, pur a seguito di lavori commissionati dall'amministratore al di fuori dello specifico incarico ricevuto, la successiva ratifica dell'assemblea, preceduta da idonea ed esaustiva convocazione, supera il problema.

La giurisprudenza in proposito ha stabilito che deve ritenersi consentito all'assemblea di approvare successivamente le spese che l'amministratore del condominio abbia effettuato senza preventiva approvazione del relativo progetto, trattandosi di delibera riconducibile alle attribuzioni conferite dall'art. 1135 c.c. (Cass. 4.6.1992, n. 6896, Cass. 21.10.1998, n. 10446); ciò a maggior ragione in considerazione della natura delle opere che, nel caso di specie, ineriscono essenzialmente alla sostituzione delle piastrelle di cui era stato riscontrata la necessità di eliminazione e sostituzione, con conseguente natura di opere di manutenzione ordinaria.

SUL PUNTO 2 DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE

La giurisprudenza assolutamente prevalente ammette che l'amministratore del condominio cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. continui ad esercitare i suoi poteri ad interim, sino a che venga sostituito da altro amministratore nominato dall'assemblea (Cass. n. 2214 del 14.6.1976, Cass. n. 9501 del 21.12.1987), fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio di poteri all'interesse e alla volontà dei condomini. Tale presunzione viene meno quando invece risulti una diversa volontà degli stessi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico (Cass. N. 15858 del 12.11.2002, Cass. 4531 del 27.3.2003, Cass. 1445 del 5.2.1993).

In virtù dell'istituto della prorogatio l'amministratore di un condominio, cessato dalla carica - anche nel caso di dimissioni - continua a esercitare tutti i suoi poteri di gestione ordinaria del condominio fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore. (Cass. 25.3.1993, n.3588).

Nel caso di specie, alla luce dell'orientamento giurisprudenziale sopra richiamato, è pienamente ammissibile, in attesa della nomina di un nuovo amministratore, prevedere che quello precedentemente investito della carica prosegua il suo mandato. A fronte della delibera impugnata non risultano agli atti delibere assembleari che attestino, come richiesto dalla giurisprudenza, espressamente

la sopravvenuta sfiducia nei confronti di [redacted] anzi la delibera del 3.3.2005 gli rinnova, sia pure in via provvisoria, la fiducia. Ne deriva la validità della delibera assembleare di cui al punto 2).

SUL PUNTO 9 DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE

La circostanza che non vi sia da parte dell'assemblea una specifica ed espressa ripartizione delle spese a seguito dell'approvazione del preventivo 2004/2005 non integra alcuna forma di invalidità, ben potendo tale ripartizione costituire oggetto di successiva deliberazione, qualora ritenuto necessario. Gli stessi attori evidenziano inoltre come tale riparto sia implicitamente deducibile dallo stesso testo approvato, senza che venga mossa alcuna contestazione al riguardo.

Alla luce delle considerazioni che precedono si deve concludere per la validità dei punti della delibera assembleare del 28.9.2004 oggetto del presente procedimento.

Le parti danno peraltro concordemente atto che, a seguito della delibera assembleare del 3.3.2005, che supera e assorbe i motivi di contrasto tra le stesse, è cessata la materia del contendere.

In tale delibera sono stati infatti specificamente e nuovamente approvati l'operato dell'amministratore e il consuntivo 2003/2004 relativamente alla rimozione delle piastrelle pericolanti, alle indagini sullo stato del rivestimento delle facciate e al suo ripristino, con ciò comprendendo i motivi di contrasto che avevano originato il presente giudizio.

Il procedimento è quindi finalizzato in via residuale alla valutazione della soccombenza virtuale ai fini della decisione sulle spese processuali che, in conseguenza delle considerazioni sopra esposte, devono essere addebitate agli attori e liquidate in Euro 1456/00 per diritti, Euro 181,23 per spese ed Euro 3900/00 per onorari, oltre al rimborso 12,5% forfettario, oltre IVA e CPA..

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Dichiarare la cessazione della materia del contendere.
- 2) Condanna gli attori alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto liquidate in Euro 1456/00 per diritti, Euro 181,23 per spese ed Euro 3900/00 per onorari, oltre al rimborso forfettario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 20.10.2006.



Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti