

SENTENZA 3066/07  
REP. N° 2686/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione tredicesima civile

N. Reg. 54911/05  
ANNO 2007

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, composta dal signor  
magistrato

Dott. G.GALLI Giudice

Visto l'art. 281 c.p.c. quinquies

Vista le comparse conclusionali

ha pronunciato la seguente

SENTENZA



nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 54911/05 promossa da:

S. [redacted] in persona  
dell'amministratore pro tempore signor [redacted] rappresentato e difeso  
dall'avv. Campi Emiliano, con studio legale, in via Borromeo n.4, in Solaro  
(MI);

ATTORE

Contro

[redacted] in persona  
dell'amministratore pro tempore signora [redacted], rappresentato e

A.L.

difeso dall'avv. Pignolo e avv. Brenzone, con studio legale in p.zza  
Conciliazione n.6, in Desio (MI) ;

### CONVENUTO

in punto a: recupero spese condominiali

### FATTO e DIRITTO

Dato atto che con atto notificato il 25.07.2005 l'amministratore del  
Supercondominio di via [REDACTED] ( Supercondominio) conveniva  
in giudizio il Condominio di via [REDACTED] ( Condominio) per sentirlo  
condannare al pagamento del complessivo importo di 13.066,55euro, oltre  
interessi legali dal dovuto al saldo, a titolo di spese condominiali;

Considerato che costituendosi il condominio contestava la pretesa  
dell'attore, eccependo la nullità dell'atto di citazione, attesa l'assoluta  
incertezza sia del petitum, che della causa pretendi , la nullità di approvazione  
dei bilanci del Supercondominio ( assemblea formata dai singoli  
amministratori ), la malagestio del signor [REDACTED] che , per anni , aveva  
omesso di convocare le assemblee del Supercondominio, la prescrizione delle  
somme maturate in epoca antecedente alla gestione 2000;

Rilevato che il difensore del condominio evidenzia che la pretesa del [REDACTED]  
deve ritenersi parzialmente prescritta , almeno per quanto concerne l'anno  
1999 ed i precedenti per il decorso del termine previsto dall'art. 2948 c.c.;

Considerato che il difensore del condominio sottolinea la mala gestio del  
signor [REDACTED] , che per anni ha omesso di convocare le assemblee e di

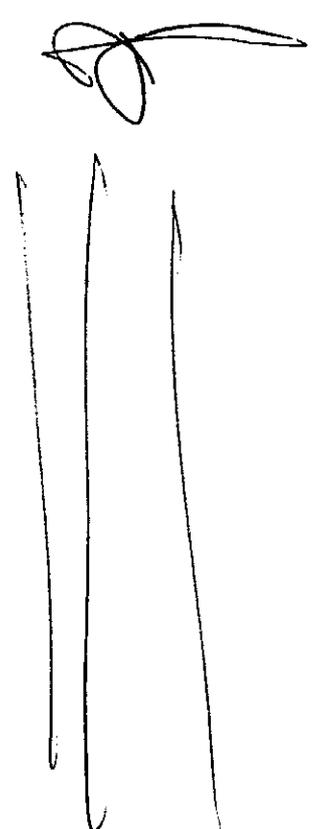


notiziari i condomini della situazione debitoria che col tempo si stava venendo a creare;

Rilevato che il difensore del condominio evidenzia come le delibere del 25.11.2004 e del 17.03.2005 , in cui sarebbero stati approvati una serie di bilanci non specificati devono considerarsi nulle;

Rilevato che il difensore del supercondominio sottolinea che le spese dovute riguardano le spese regolarmente deliberate ed approvate relative ai consuntivi 99/00,00/01,01/02, 02/03,03/04 e le spese preventivate per la gestione 04/05 ormai già approvate anche a consuntivo nella assemblea del 14-07-05;

Considerato che il difensore del condominio ribadisce la nullità delle delibere per violazione dell'art. 1136 c.c. anche nell'ipotesi di Supercondominio, argomentando che le norme del regolamento di condominio , oltre a non poter menomare in alcun modo i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, non possono in nessun caso derogare alle disposizioni degli ar. 1118 c.c. e seguenti , dell'art.1136 c.c. vi è appunto quella del sesto comma che esclude la possibilità, per l'assemblea, di deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, evidenziando che la maggioranza espressa dal collegio degli amministratori potrebbe non corrispondere alla maggioranza dei partecipanti, con la conseguenza che sorgerebbero gravissimi dubbi circa l'impugnabilità delle relative delibere da parte dei condomini dissenzienti o assenti e circa la vincolatività delle delibere stesse ( in tal senso Cass. 5333/1997);

Handwritten signature and vertical lines.

Considerato che il difensore del condominio sottolinea come la giurisprudenza e la dottrina hanno stabilito la nullità delle clausole del regolamento condominiale che prevedono la possibilità dei singoli amministratori a partecipare alle assemblee di supercondominio ( in tal senso Cass. n.15476/01 e n.7894/94), sul presupposto della inderogabilità delle norme che concernono la costituzione e il funzionamento delle assemblee;

Considerato che il difensore del condominio in comparsa conclusionale chiede in via riconvenzionale di accertare la responsabilità del signor ██████ per mala gestio e il risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa da questo Giudice Civile , mentre nel foglio di p.c. chiede in via riconvenzionale la condanna in via generica del signor ██████ per mala gestio, ma la quantificazione dei danni da farsi in separato giudizio; il foglio di p.c. è stato depositato all'udienza di precisazione delle conclusioni del 01.12.2006, mentre la comparsa conclusionale è del 05.02.2007; questo Giudice Civile considera l'ultima richiesta quella della comparsa conclusionale richiesta di risarcimento per equità;

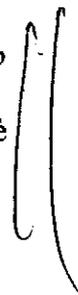
Considerato che il difensore del supercondominio sottolinea come le delibere nulle possono essere impugnate autonomamente con apposita domanda solo dai singoli condomini giammai dall'amministratore di uno stabile; il difensore del supercondominio riferisce che la totalità della somma richiesta si riferisce a forniture idriche di acqua potabile ad uso domestico provenienti da un ente pubblico; inoltre il difensore del supercondominio sottolinea che nella delibera del 25.11.2004 alle ore 18.30 era presente l'amministratore dello stabile convenuto signora A ██████ che ha votato

favorevolmente, la quale in forza della delibera del 14.07.98 doveva preventivamente premunirsi di avere il mandato di tutti i condomini; il difensore del supercondominio evidenzia che per quanto riguarda l'eccezione di prescrizione relative alle spese della gestione 1999 tale eccezione è stata elisa dal comportamento processuale del convenuto, che in corso di causa ha provveduto a pagare degli acconti, i quali in mancanza di imputazioni sono stati imputati ex art. 1193 c.c. al debito più antico; il difensore del supercondominio sottolinea che l'importo richiesto a seguito degli acconti intervenuti è diminuito a 11.190,22euro; la censura ha pregio;

La memoria conclusionale dell'attore è fondata. In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile e illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini (in tal senso Cass.Sez.Un. n.4806 del 07.03.2005; le delibere del 24.11.2004 e del 17.03.2005, atto susseguente, risultano regolarmente approvate e non aventi oggetto illecito; all'assemblea del 24.11.2004 era presente e non dissenziente l'amministratore pro tempore del condominio convenuto, che avrebbe dovuto dissentire, motivando;

rilevato che questo Giudice Civile non può stabilire risarcimenti danno secondo equità, in quanto perché un giudice possa decidere secondo equità è necessario l'accordo di entrambe le parti processuali;

La sentenza è esecutiva per legge.



Le spese seguono la soccombenza.

## P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, così decide:

- 1) Condanna il convenuto condominio al pagamento, in favore del supercondominio attore, della somma di 11.190,22euro, oltre interessi legali dalla costituzione in mora al saldo;
- 2) Condanna il convenuto condominio alla rifusione delle spese legali in favore del supercondominio attore che liquida in 2000,00euro;
- 3) Respinge la domanda riconvenzionale
- 4) Respinge l'eccezione preliminare di nullità dell'atto di citazione
- 5) Sentenza esecutiva.

Sentenza esecutiva.

↓ 

Così deciso in Milano, 09.03.2007

IL GIUDICE

