

SENT. N° 9046/08  
REG. N° 7227/08

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. rg. 2640/05

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED] difesi per procura speciale alle liti in

atti dall'avv. Cataldo Patruno

Attori

Contro

Condominio [REDACTED] - Milano rappresentato e difeso per

procura speciale alle liti in atti dall'avv. Fabio Giachetti

Convenuto

In punto a: impugnativa delibera condominiale

Conclusioni delle parti:

1



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 11.1.2005 gli odierni attori convenivano in giudizio il Condominio [REDACTED] - Milano al fine di impugnare la delibera assunta dal predetto condominio in data 1.12.2004 nella parte relativa all'addebito di spesa per il servizio di riscaldamento di proprietà degli attori, inerente gli esercizi 2001-2002, 2002-2003, 2003-2004.

Deducevano gli attori che nel giugno del 2001 l'amministratore del condominio aveva autorizzato il distacco dell'impianto di riscaldamento, ma che, nonostante ciò, erano state addebitate alle parti attrici, per intero, le spese del servizio di riscaldamento per il complessivo importo di euro 1.825,14.

Per tali motivi insistevano per l'annullamento della delibera condominiale chiedendo, in ogni caso, dichiararsi non dovute le predette spese sia in relazione all'accordo raggiunto con il precedente amministratore, sia sotto il profilo dell'ingiustificato arricchimento del Condominio.

Parte convenuta si costituiva in giudizio eccependo la carenza di legittimazione attiva degli attori, in quanto al momento dell'impugnazione essi avevano perduto la qualità di condomini, per aver alienato l'immobile a terzi.

In subordine contestava la domanda nel merito ed insisteva per il rigetto della stessa.

Il giudice assegnava alle parti i termini di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c. e, ritenute superflue le prove articolate da parte attrice, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 5.3.2008, fatte precisare le conclusioni in epigrafe specificate, tratteneva la causa in decisione dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Parte attrice lamenta la nullità della delibera condominiale assunta in data 1.12.2004, senza che agli attori fosse stata inviata tempestiva comunicazione dell'assemblea condominiale e rileva di essere venuta a conoscenza della predetta deliberazione soltanto alcuni giorni dopo, tramite gli acquirente dell'appartamento, divenuti proprietari proprio dal 1.12.2004.

La tesi di parte attrice non appare condivisibile per i seguenti motivi.

La pronuncia della Cass. Sez. Un. 7.3.2005 n. 4806, superando il precedente contrasto giurisprudenziale, ha chiarito che i vizi formali, attinenti al procedimento di convocazione dell'assemblea costituiscono motivo di annullabilità della delibera. Conseguentemente la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea deve farsi valere con l'azione di annullamento, disciplinata dall'art. 1137 c.c.

Ciò posto, chiarito che il vizio lamentato da parte attrice costituisce motivo di annullabilità della delibera, occorre evidenziare che l'impugnativa di una delibera annullabile è riservata esclusivamente ai condomini assenti o dissenzienti, così come dispone l'art. 1137 c.c., al contrario dell'azione di nullità, che spetta a chiunque vi abbia interesse.

Pertanto la circostanza, pacifica in causa, che nel momento in cui parte attrice aveva proposto l'impugnativa, con l'atto notificato in data 11.1.2005, essa aveva già alienato a terzi l'immobile de quo (dalla missiva prodotta da parte attrice al documento n. 7 si evince che in data 9.11.2004 gli attori avevano comunicato al Condominio la cessione dell'immobile a terzi) determina l'inammissibilità dell'impugnazione per carenza di legittimazione attiva.

Invece deve essere respinta nel merito la domanda di cui al punto 3 delle conclusioni definitive di parte attrice.

Invero, il preteso accordo tra la parte attrice ed il precedente amministratore diretto ad autorizzare il distacco dal servizio di riscaldamento condominiale, ove anche fosse provato in fatto, sarebbe irrilevante in punto di diritto, in quanto un eventuale accordo di tal genere non sarebbe opponibile all'assemblea condominiale non risultando che il Condominio avesse conferito poteri autorizzativi all'amministratore o ne avesse ratificato l'operato.

Quanto all'azione di ingiustificato arricchimento, proposta in alternativa al punto 3 delle conclusioni, essa deve essere respinta nel merito, perché parte attrice non ne ha provati i presupposti. In particolare non può ritenersi sine causa l'obbligo degli attori di versare le spese condominiali inerenti il riscaldamento, in quanto tale obbligo deriva dalle precise disposizioni del regolamento condominiale, di natura contrattuale che all'art. 23 testualmente dispone: *"... nessun condomino può sottrarsi alla partecipazione nelle spese di cui sopra anche se per qualsiasi ragione non dovesse godere di tali servizi od anche se le unità immobiliari restassero temporaneamente disabitate o, comunque, inutilizzate."*

Di nessun rilievo appaiono le osservazioni di parte attrice in merito alla legittimità del distacco del condomino dal servizio di riscaldamento comune, in quanto il caso di specie è disciplinato dal regolamento condominiale, pacificamente di natura contrattuale, che esclude tale possibilità.

Per tali motivi le domande di parte attrice debbono essere respinte.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Dichiara il difetto di legittimazione attiva degli attori in relazione alle  
domande di cui al punto 2) delle conclusioni di merito;

Respinge le domande di cui al punto 3) delle conclusioni;

Condanna gli attori, in solido tra loro, a rifondere le spese processuali  
avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 3.333,00 (euro  
120,00 per spese, euro 1.256,00 per diritti, euro 1.600,00 per onorari,  
euro 357,00 rimborso forf. 12,5%) oltre iva e cpa.

Così deciso in Milano il 7.7.2008

Il giudice unico

