

SENTENZA N.  
N. 4408/05 r.g.

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

[REDACTED]

Rappresentati e difesi dall' avv. Corrado Trabattoni, in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTORI

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentato e difeso dall'avv. Enrico Riva in virtù di delega a margine della comparsa di costituzione

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

[REDACTED]

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I signori [redacted] premessa la loro qualità di condomini nel condominio di via [redacted] in Bussero, hanno impugnato la delibera adottata il giorno 27 ottobre 2004, assenti gli attori, con la quale l'assemblea ha approvato ( punto 1 dell'odg ) il consuntivo per l'esercizio 2003/2004, nel quale risultavano incluse cospicue spese di carattere straordinario eseguite durante l'anno 2002 per il rifacimento della copertura dei box, la riparazione dei balconi e la pulizia dei canali pluviali senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ritenuta la violazione del disposto degli artt. 1130 e 1135 I comma n. 4) e ultimo comma c.c. gli attori hanno concluso per l'invalidità della delibera impugnata.

Il condominio si è regolarmente costituito in giudizio per opporsi ad ogni avversa conclusione. Eccepita preliminarmente la tardività dell'avversa impugnazione, il convenuto, oltre a precisare la natura ordinaria di alcuni degli interventi manutentivi in questione, ha sottolineato che l'assemblea all'esito di ampia analisi delle opere e delle spese sostenute aveva approvato le spese stesse, in effetti prive di autorizzazione preventiva, in tal modo esercitando un potere pienamente rientrante nelle attribuzioni tipiche dell'assemblea stessa. Il convenuto ha sottolineato altresì il carattere di urgenza delle riparazioni del manto di copertura dei box, invero oggetto di deliberazione assunta in data 17 ottobre 2002. Depositati documenti e memorie, senza svolgimento di attività istruttoria, la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione di tardività dell'impugnazione deve essere rigettata in quanto genericamente sollevata. Osserva il Tribunale che, in applicazione delle regole generali che presiedono alla distribuzione dell'onere della prova, il convenuto avrebbe dovuto dare precisa e comprovata indicazione della data di decorrenza del termine di trenta giorni previsto a pena di decadenza per l'impugnazione delle delibere assembleari del condominio. Trattandosi peraltro della data di ricezione di un atto - il verbale assembleare - che deve essere inviato dalla stessa parte convenuta in adempimento di un preciso dovere di legge, non può nemmeno ritenersi improntata a buona fede una eccezione genericamente sollevata in una fattispecie che implica necessariamente una conoscenza diretta e specifica dei fatti da parte del convenuto, in quanto soggetto onerato della comunicazione del verbale ai condomini assenti.

Con riferimento al merito della controversia, si osserva quanto segue.

Può agevolmente sgombrarsi il terreno dalla considerazione dei lavori di manutenzione delle canne fumarie, in quanto effettivamente annoverabili tra le opere di ordinaria manutenzione; le restanti iniziative assunte dall'amministratore ed oggetto della presente impugnazione attengono invece effettivamente a significativi e costosi interventi di manutenzione straordinaria posti in essere sui balconi e sul manto di copertura dei box.

L'unico profilo di invalidità delineato dagli impugnanti attiene all'affermata violazione del disposto degli artt. 1130 n. 3 e 1135 n. 4 nonché ultimo comma c.c.; norme che nella prospettazione attorea delineano l'insussistenza in capo all'amministratore del potere di disporre opere di straordinaria manutenzione se non in presenza di necessità urgenti; con obbligo, in tale ultimo caso, di riferirne nella prima assemblea e conseguente impedimento di successiva approvazione da parte dell'assemblea in caso di inosservanza di tali prescrizioni. Osserva il tribunale che tale ricostruzione, sicuramente esatta nella prima parte, non è tuttavia idonea ad escludere che l'assemblea annoveri, tra i poteri riconducibili all'ambito scolpito dall'art. 1135 n. 4) c.c., anche quello di approvare in via successiva spese straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva approvazione del relativo progetto, anche in assenza del carattere dell'urgenza. Tale è l'orientamento espresso dalla Suprema Corte ( sent. 6896/92 ), la quale ha osservato che l'art. 1135 II comma c.c. con contiene un espresso divieto di rimborsare le spese non urgenti, non contemplate in un preventivo approvato, a differenza di quanto è previsto a riguardo delle spese fatte dal condòmino per le cose comuni in difetto di autorizzazione ( disciplina contenuta nell'art. 1134 cc. ); diversità di disciplina che conduce ad affermare l'ammissibilità dell'approvazione da parte dell'assemblea delle spese non urgenti già sostenute per iniziativa dell'amministratore, non ponendosi in tale fattispecie l'esigenza tutelata dall'art. 1134 c.c. di escludere il condòmino dall'amministrazione.

La delibera impugnata deve dunque in ogni caso ritenersi valida, in quanto non è configurabile un profilo di violazione di legge nei termini prospettati dagli impugnanti.

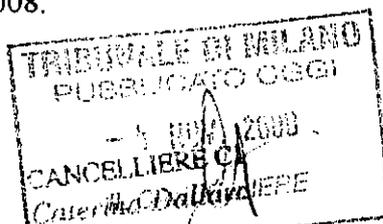
La condotta tenuta dall'amministratore è tuttavia meritevole di valutazione con riferimento alla regolazione delle spese di lite. Al riguardo il tribunale osserva che, dalla lettura dello stesso verbale dell'assemblea del 27 ottobre 2004, emerge con evidenza che l'amministratore sig. [REDACTED] dal sottoporre l'iniziativa di manutenzione dei balconi alla prima assemblea utile, ha ritenuto di ometterne l'inserimento all'ordine del giorno addirittura per due anni, ammettendo nel corso dell'assemblea sia la sussistenza dell'opportunità di una preventiva convocazione assembleare atteso il cospicuo costo che le opere hanno poi finito con l'assumere, sia di essersi dimenticato di inserire la spesa in bilancio nel 2002 e di non essersi accorto dell'errore sino alla predisposizione del consuntivo 2003/2004, non avendo effettuato la quadratura di cassa. Osserva ulteriormente il Tribunale che, con riferimento alle spese per ripristino dei box, se è vero che l'argomento risulta menzionato nel verbale dell'assemblea del 18 ottobre 2002, ciò non è accaduto in virtù del preciso inserimento nell'ordine del giorno di un punto specifico e chiaro, che consentisse all'assemblea di assumere univoche determinazioni; l'esistenza di problemi ai box è stata invece del tutto impropriamente inserita nella trattazione delle varie ed eventuali, con sollecitazione ai singoli condomini interessati dai danni affinché ne facessero segnalazione all'amministratore, ma senza alcuna organica presentazione - in occasione successiva - delle tipologie di intervento necessario accompagnate dalla raccolta di preventivi. Tale modalità gestoria appare essere stata improntata a notevole e perdurante trascuratezza; circostanza che non ha impedito all'assemblea di esercitare validamente il proprio potere deliberativo in senso favorevole alla spese già sostenute, ma che giustifica nella presente sede processuale l'integrale compensazione delle spese di lite.

#### PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta l'impugnazione;
- 2) Compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 3 novembre 2008.



Il giudice est.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. R.", written over the text "Il giudice est.".