

SENTENZA N.  
N. 58844/2006 R.G.

SENT. N° 4817/09  
REP. N° 3869/09

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

---

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 26 settembre 2006 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

**[REDACTED]**, in persona del legale rappresentante pro tempore **[REDACTED]**, elettivamente domiciliata in Milano, Via Podgora n. 12, presso lo studio dell'avv. Filomena Molentino che la rappresenta e difende giusta procura a margine dell'atto di citazione

- ATTRICE -

CONTRO

**[REDACTED]** in persona del legale rappresentante pro tempore **[REDACTED]** elettivamente domiciliato in Milano, Via Morosini n. 25, presso lo studio dell'avv. Luigi Lucente che lo rappresenta e difende, congiuntamente all'avv. Giovanna Caruso, giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

4  
1

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED], premesso di essere proprietaria di una unità immobiliare ubicata al piano seminterrato dello stabile di [REDACTED] numeri civici 7 e 7/A, impugnava la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] n. 7 e 7/A, in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 14 giugno 2006, deducendone la nullità e/o l'annullabilità relativamente ai punti numero 1, 2, 5, 6 e 7 – con cui l'assemblea aveva rispettivamente approvato il consuntivo per le spese generali e di riscaldamento per la gestione 2005/2006, il preventivo per le spese generali e di riscaldamento per la gestione 2006/2007, nonché l'intervento di termografia sull'impianto di riscaldamento – per la sussistenza di vari vizi di legittimità nonché per eccesso di potere.

In particolare la società attrice esponeva: che non le era stata data la possibilità, ad opera dell'amministrazione del Condominio, di prendere tempestiva visione della documentazione a fondamento del consuntivo oggetto di approvazione se non a ridosso della celebrazione dell'assemblea; che erano stati inopinatamente addebitati per la quarta volta a proprio carico, con il consuntivo approvato, interessi moratori pari ad Euro 2.152,89, interessi che già erano stati conteggiati in seno alla procedura esecutiva immobiliare intentata dal medesimo Condominio di [REDACTED], n. 7 e 7/A in Milano; che le erano state addebitate spese per il riscaldamento per complessivi Euro 7.229,01 nonostante il fatto che non beneficiasse del servizio sin dal 25 novembre 2005; che non le era stato riconosciuto dall'amministratore il rimborso assicurativo derivanti da asseriti danni da infiltrazioni per complessivi Euro 150,00; che l'amministratore aveva addebitato al Condominio il costo relativo ad una procura speciale rilasciata da notaio al fine della sua sostituzione in udienza da parte di un incaricato, per il costo di Euro 100,00, senza che tale costo inerisse alla gestione della cosa comune; che l'amministratore le aveva addebitato la somma di Euro 18,63 per servizi – quali l'antenna TV ed i citofoni – mai goduti; che il rendiconto consuntivo redatto dall'amministratore era stato posto in essere in dispregio dei

principi di trasparenza e correttezza propri di una legittima redazione, avendo l'amministratore ivi esposto o somme maggiori rispetto a quelle pagate, o non avendo indicato i costi sostenuti o le obbligazioni assunte dal Condominio; che pur non richiedendo la presentazione del conto formalità rigorose, lo stesso doveva essere strutturato secondo il principio di cassa e non di competenza, dovendo pertanto le singole voci di spesa essere contabilizzate in base alla data di effettivo pagamento; che gli errori di calcolo riscontrati in seno al consuntivo approvato e l'esposizione della contabilità non improntata a chiarezza avevano irrimediabilmente comportato la nullità della delibera *in parte qua*; che la spesa relativa all'intervento di termografia sull'impianto di riscaldamento non poteva esserle richiesta, sia pur in proporzione ai millesimi di sua proprietà, dal momento che si era rivelata una spesa inutile e gravosa; che la delibera assunta in data 14 giugno 2006 era da ritenersi altresì illegittima in quanto nel verbale non erano state analiticamente indicate le quote millesimali dei singoli condomini astenuti, favorevoli o contrari alle singole votazioni.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED], n. 7 e 7/A, in Milano convenuto contestando in fatto e diritto il merito delle pretese *ex adverso* fatte valere ed esponendo: che il consuntivo oggetto delle doglianze della società attrice non poteva ritenersi inficiato da irregolarità od omissione alcuna, non richiedendosi per la contabilità del condominio degli edifici delle forme rigorose analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società; che prive di riscontro alcuno si palesavano le contestazioni della società attrice afferenti l'erronea esposizione di somme, nel consuntivo approvato con la delibera impugnata, rispetto a quanto effettivamente corrisposto a terzi da parte del Condominio o l'omissione dei costi sostenuti o delle obbligazioni assunte dal Condominio medesimo; che era infondato l'assunto secondo cui la documentazione inerente il consuntivo ed il preventivo approvato non era stata messa a disposizione dell'attrice, avendo piuttosto quest'ultima riconosciuto di avere avuto la possibilità di esaminare ed estrarre copia della predetta documentazione in data 14 giugno 2006; che le doglianze di parte attrice erano da considerarsi del tutto

inammissibili nel presente procedimento, dal momento che avevano ad oggetto il merito dell'azione del Condominio la cui discrezionalità nell'agire non poteva essere oggetto di censura né di sindacato da parte dell'autorità giudiziaria; che gli interessi indicati nel consuntivo a carico dell'attrice andavano comunque conteggiati con riguardo al credito rimasto ancora inevaso; che era del tutto destituito di fondamento la tesi della illegittimità della delibera per non avere il relativo verbale analiticamente indicato le quote millesimali dei condomini astenuti, favorevoli o contrari alle singole votazioni, dal momento che dal complessivo tenore contenutistico del verbale si potevano agevolmente evincere le maggioranze millesimali e per teste con cui erano state approvate le deliberazioni oggetto delle avverse doglianze.

Tanto premesso, il Condominio convenuto chiedeva il rigetto delle domande formulate dalla società attrice.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, all'udienza del 24 maggio del 2007 il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che non sortiva esito alcuno e concedeva su concorde richiesta delle parti i termini per il deposito di memorie ex art. 183 del codice di rito civile.

Non veniva svolta alcuna istruttoria orale, ritenendo il Giudice irrilevanti ai fini della decisione i capitoli di prova per testi dedotti dalle parti di causa ed essendo la causa di natura documentale e di pronta decisione.

Quindi, all'udienza del 4 dicembre 2008, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Reputa il Tribunale che l'impugnazione proposta dalla [REDACTED] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] 7 e 7/A, in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 14 giugno 2006, sia in parte da accogliere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare: per comodità di esposizione verranno di seguito trattate singolarmente ed analiticamente le singole questioni oggetto delle doglianze prospettate da parte attrice.

*1. Erroneità ed incompletezza nella redazione del consuntivo approvato e non corrispondenza tra quanto ivi indicato e le risultanze del conto corrente e delle fatture intestati al Condominio*

Non meritevole di accoglimento è l'impugnazione di parte attrice della delibera del 14 giugno 2006 (per reperire la quale vedasi il doc. n. 13 del fascicolo parte attrice) nella parte in cui quest'ultima ha complessivamente approvato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, il consuntivo di gestione per l'esercizio 2005/2006 con relativo piano di riparto delle spese: la società attrice infatti ha contestato il mancato rispetto, nella redazione del suddetto consuntivo, dei principi di chiarezza, ~~trasparenza e corretta amministrazione e rendicontazione da parte~~ dell'amministratore, oltre che denunciato omissioni ed inesattezze nell'indicazione delle poste attive e passive afferenti le entrate e le spese del Condominio, con argomentazioni che non possono trovare pregio in questa sede.

Non si può infatti chiedere all'Autorità Giudiziaria, in un giudizio di impugnazione di delibera assembleare che presuppone l'eventuale accertamento della sussistenza di vizi di legittimità in capo alla delibera gravata per violazione di norme di legge e/o di regolamento condominiale e che mira pertanto alla declaratoria di conformità o meno della delibera assembleare allo schema astratto previsto dalla legge, di verificare la correttezza contabile e amministrativa nella redazione del consuntivo, approvato dall'assemblea, ad opera dell'organo amministrativo, né si può chiedere al Giudice di sostituire il consuntivo oggetto di censura con un altro rispondente a generici criteri di chiarezza, trasparenza e corretta amministrazione: ciò non solo per il fatto che l'Autorità Giudiziaria non possa sostituirsi alle scelte insindacabili del consesso assembleare, ma anche per la semplice constatazione che non è idonea a tal fine l'azione di impugnativa ex art. 1137 c.c. intentata dalla società odierna attrice.

Pare infatti a questo Giudice che l'attrice, al fine di vedersi accertare l'incongruenza dei conti così come predisposti dall'organo amministrativo ed approvati dall'assemblea ed al fine di ripetere eventuali somme indebitamente corrisposte al Condominio, avrebbe dovuto intentare una causa avverso l'amministratore per responsabilità del mandatario nell'espletamento del proprio compito nella quale verificare l'esattezza contabile del rendiconto oggetto di doglianza, e non avvalersi,

come nel presente giudizio, dell'arma spuntata dell'impugnativa ex art. 1137 c.c. che mira esclusivamente alla caducazione delle statuizioni contenute in una delibera assembleare in presenza di vizi di annullabilità e/o nullità per violazione di precetti di legge o di regolamento condominiale ma che non può consentire indebite intromissioni da parte di pronunce giurisdizionali nelle insindacabili scelte del consesso assembleare condominiale.

*2. Tardiva messa a disposizione della documentazione contabile a fondamento dell'approvazione del consuntivo 2005/2006 ad opera dell'amministratore nonché tardiva visione della stessa*

~~Sia dalla documentazione prodotta da parte attrice (si vedano in particolare i docc. nn.~~

2 e 3 del fascicolo parte attrice) che da quanto ammesso da parte convenuta si evince inequivocabilmente che la [REDACTED] sia stata messa effettivamente nelle condizioni, ad opera dello studio dell'amministratore di parte convenuta, di esaminare la documentazione contabile a supporto delle risultanze del consuntivo oggetto di approvazione soltanto lo stesso giorno in cui l'assemblea è stata poi celebrata, e cioè lo stesso 14 giugno 2006: ciononostante tale circostanza non ha comportato, ad avviso di questo Giudice, l'invalidità della delibera oggetto della presente impugnazione, ad onta della calzante giurisprudenza indicata da parte attrice in sede di comparsa conclusionale (in tema di incidenza del rifiuto dell'amministratore di consentire al condomino l'estrazione di copia della documentazione contabile, a fondamento del consuntivo da approvare, sulla validità della delibera assembleare che ha successivamente approvato quest'ultimo vedi la recentissima sentenza della II Sezione della Suprema Corte numero 12650 del 19 maggio 2008) per almeno due motivi.

Innanzitutto l'attrice non ha richiesto né fornito prova del fatto che la visione, sia pur tardiva, della documentazione contabile a supporto delle risultanze del consuntivo oggetto di approvazione le abbia impedito di esercitare tutti i propri diritti di supervisione e controllo nei confronti dell'operato dell'organo amministrativo successivamente ratificato dall'assemblea; vi è poi da aggiungere che la società attrice non ha partecipato ai lavori assembleari presenziando ed intervenendo in assemblea, sede idonea in cui l'attrice avrebbe potuto mettere in evidenza eventuali

discrepanze ed omissioni nelle risultanze contabili e concorrere alla cassazione del consuntivo così come predisposto dall'amministratore.

*3. Mancato rimborso, a cura dell'amministratore, della somma di Euro 150,00 alla società attrice a titolo di rimborso assicurativo per danni da infiltrazione nel proprio immobile*

La mancata corresponsione del rimborso assicurativo non è stata contestata dalla parte convenuta: trattasi ciononostante di questione che non può essere affrontata con l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c. ma che deve costituire oggetto di una domanda restitutoria autonoma da parte della società attrice da azionare in separata sede.

*4. Mancato godimento di alcuni servizi (antenna TV, citofoni, riscaldamento centralizzato) i cui costi sono stati ciononostante addebitati alla ██████████ ad opera del Condominio*

Anche le censure denunciate dalla ██████████ avverso il consuntivo approvato con la delibera assembleare oggetto della presente impugnativa con riferimento a servizi asseritamente non goduti sono destituite di fondamento alcuno. Quanto alle spese afferenti all'antenna TV ed ai citofoni non sussiste prova alcuna circa il mancato godimento ad opera della società attrice: è comunque irrilevante la circostanza che in alcuni esercizi precedenti tali voci di spesa non le siano state addebitate, né è altresì rilevante, ai fini dell'addebito della relativa spesa, il mancato effettivo godimento ad opera dei singoli condomini.

Quanto alla questione del riscaldamento, è vero che l'attrice ha dato piena prova del fatto che, a causa della cattiva manutenzione e gestione dell'impianto di riscaldamento, protrattesi nel tempo, quest'ultimo non ha funzionato regolarmente e non ha garantito la temperatura prevista dalla legge nei locali di sua proprietà (vedi le risultanze a pagina 8 della perizia a firma geom. ██████████ posta in essere in seno al procedimento ex art. 700 c.p.c., avente R.G. n. 3653/2006, svoltosi tra le medesime parti del giudizio, prodotta dalla società attrice): ciononostante nessun addebito può essere mosso al consuntivo 2005/2006 ed al preventivo 2006/2007, oggetto di approvazione ad opera della delibera per cui è causa, nella parte in cui hanno ripartito la spesa per il consumo del combustibile secondo il criterio millesimale, dovendo piuttosto la società attrice promuovere autonoma causa avverso il Condominio convenuto di risarcimento dei danni consistenti nel ristoro della spesa

avente ad oggetto il combustibile inutilmente imputato e nel risarcimento delle situazioni soggettive eventualmente lese dalle basse temperature.

*5. Approvazione dell'intervento di termografia sull'impianto di riscaldamento condominiale*

La [redacted] ha altresì impugnato la delibera oggetto di causa nella parte in cui, al punto numero sette dell'ordine del giorno, ha approvato la spesa dell'intervento di termografia sull'impianto di riscaldamento condominiale al fine di migliorarne la resa ed ovviare alle lamentele di alcun condomini tra cui l'odierna attrice, motivando il gravame sulla considerazione che essa si era sempre opposta a tale spesa in quanto ritenuta inutile al fine della cernita della causa del malfunzionamento dell'impianto medesimo: la censura non può essere accolta, dal momento che rientra nelle scelte insindacabili dell'assemblea, non censurabili dall'Autorità Giudiziaria, l'individuazione dei rimedi ritenuti più opportuni ai fini della risoluzione di problematiche afferenti al godimento e/o conservazione dei beni comuni, e ciò a prescindere dalla effettiva idoneità ed efficacia degli stessi.

*6. Illegittimità della delibera per mancata indicazione nominativa dei condomini votanti*

L'impugnativa sulla specifica questione è del tutto destituita di fondamento alcuno: dal complessivo tenore contenutistico del verbale si evince chiaramente quali siano state le maggioranze per millesimi di proprietà e per teste che hanno approvato i punti all'ordine del giorno oggetto delle doglianze di parte attrice: i punti numero 1 e 2 sono stati approvati con il voto favorevole dei condomini presenti indicati nella prima pagina del verbale ad eccezione del condomino [redacted] che ha votato contro, e quindi con il voto favorevole di 30 condomini per complessivi 522,63 millesimi, mentre i rimanenti punti, dopo l'abbandono dell'aula ad opera del [redacted], sono stati approvati all'unanimità dei presenti con i millesimi sopra riportati. Ciò senza comunque omettere la considerazione secondo cui il verbale assembleare in esame non brilla certo per chiarezza espositiva non essendo stati analiticamente indicati nel testo i singoli punti all'ordine del giorno oggetti di approvazione.

*7. Addebito ai condomini, ad opera dell'amministratore, del costo della procura speciale notarile rilasciata dall'amministratore ad un proprio incaricato per la sua sostituzione in una udienza civile*

Nonostante la marginalità e rilevanza, sotto il profilo strettamente economico, della questione sollevata dalla società attrice in punto addebito al Condominio del costo della procura speciale notarile rilasciata dall'amministratore ad un proprio incaricato per la sua sostituzione in una udienza civile, la stessa merita accoglimento, non afferendo la spesa notarile in esame al godimento e/o conservazione delle cose comuni ed essendo l'assemblea sul punto sprovvista di carenza di potere.

Ne consegue che, nella misura in cui la delibera del 14 giugno 2006 abbia approvato tale spesa, essa è stata emessa dal consesso assembleare in carenza di potere, di talché deve esserne dichiarata in *parte qua* la nullità, e segnatamente nella parte in cui la delibera ha approvato, alla voce spese varie, la ripartizione della spesa in merito al conferimento di procura speciale notarile ad un sostituto dell'amministratore per l'importo di Euro 100,00.

8. *Addebito di interessi moratori a carico della [REDACTED] per complessivi Euro 2.152,89*

Parte attrice ha dimostrato per iscritto che il Condominio convenuto le ha addebitato degli interessi moratori per somme dovute a titolo di spese condominiali (vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte attrice): quest'ultimo si è giustificato sostenendo che tali interessi erano comunque dovuti dalla società debitrice odierna attrice per il fatto di afferire ad un "capitale a tutt'oggi impagato" (vedi la comparsa conclusionale di parte convenuta a pagina 5).

Ciò premesso, e considerato il fatto che la tematica degli interessi moratori attiene alla quantificazione del danno nelle obbligazioni pecuniarie ex art. 1224 c.c., reputa questo Giudice che esorbiti dai poteri dell'assemblea richiedere ai condomini morosi gli interessi moratori sulle somme dovute, non potendo il consesso assembleare autoliquidarsi il risarcimento dovuto a causa del ritardo, ad opera dei condomini debitori, nell'adempimento delle obbligazioni pecuniarie cui sono tenuti in quanto titolari del diritto dominicale ubicato in condominio.

Ne consegue che, nella parte in cui la delibera del 14 giugno 2006 abbia approvato il consuntivo addossando gli interessi moratori a carico della società attrice, essa è stata emessa dal consesso assembleare in carenza di potere, di talché deve esserne

dichiarata in *parte qua* la nullità per l'importo di Euro 2.152,89 o per quell'altro importo diversamente quantificato.

La peculiarità delle questioni trattate e l'esito complessivo della controversia, che ha visto in parte l'accoglimento delle doglianze della società attrice, inducono questo Giudice a compensare per metà le spese di lite tra le parti e ad addossare la rimanente metà al Condominio di [REDACTED] n. 7 e 7/A, in Milano, odierno convenuto in quanto parte parzialmente soccombente.

**P.Q.M.**

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

1. dichiara la nullità della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 14 giugno 2006, nella parte in cui ha approvato a carico del Condominio, alla voce spese varie, la ripartizione della spesa avente ad oggetto il conferimento della procura speciale notarile per l'importo di Euro 100,00;
2. dichiara la nullità della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] n. 7 e 7/A, in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 14 giugno 2006, nella parte in cui ha approvato il consuntivo addossando gli interessi moratori a carico della s.r.l. Utensili Elwege per l'importo di Euro 2.152,89 o per quell'altro importo diversamente quantificato;
3. compensate per metà le spese di lite tra le parti, condanna il Condominio di [REDACTED] n. 7 e 7/A, in Milano a rifondere alla [REDACTED] la rimanente metà delle spese da quest'ultima sostenute, spese liquidate in tale misura in Euro 60,00 per spese, Euro 1.117,00 per diritti ed Euro 1.360,00 per onorario di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, 7 aprile 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

