

N. R.G. 80445/2005



SENT. N° 3551/09  
REP. N° 11133/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 80445/2005 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED])  
[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e [REDACTED]  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentati e difesi dagli avv. Aldo M. Cimino e  
Maria A. Agosto ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Milano, in Via Cesare  
Battisti, n. 19

- ATTORI -

**CONTRO**

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona del legale  
rappresentante pro tempore [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. Roberto  
L. Baggio ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Corso di Porta  
Romana, n. 116

- CONVENUTO -

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle  
conclusioni in data 14 maggio 2009.

**OGGETTO**

impugnazione di delibera assembleare

## RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia ha ad oggetto l'impugnazione spiegata dai condomini [redacted] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] tenutasi in seconda convocazione in data 27 ottobre 2005 (per reperire la delibera impugnata vedi il doc. n. 1 del fascicolo degli attori): i condomini attori hanno dedotto in particolare plurimi profili di illegittimità con riguardo alle deliberazioni contenute ai numeri 1, 2, 3, 5, 6 e 9 dell'ordine del giorno sui quali, ai fini di una maggiore chiarezza ed esaustività espositiva e tenuto conto delle rispettive posizioni difensive assunte da entrambe le parti del giudizio nelle copiose memorie depositate nel corso dell'articolato iter processuale svoltosi, occorre soffermarsi analiticamente; non bisogna comunque sottacere il fatto che la presente controversia, animata da una certa litigiosità tra i contendenti, si inquadra nell'ambito di un vasto contenzioso che riguarda le attuali parti del giudizio e che ha già trovato parziale epilogo nella sentenza n. 6244 del 2007 emessa dal Tribunale di Milano in data 18 maggio 2007 (vedi il doc. n. 42 allegato alla memoria istruttoria di replica di parte convenuta depositata in Cancelleria in data 9 luglio 2007).

Ciò premesso, ritiene questo Giudice che l'impugnazione spiegata dai condomini [redacted] sia da accogliere nei limiti e per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

### *1. Spese personali addebitate alla condomina [redacted]*

Il rendiconto consuntivo per l'anno 2004 - 2005 approvato al punto numero 1 dell'ordine del giorno ed allegato al verbale assembleare ha addossato alla condomina [redacted] nella voce spese personali, addebiti pari ad Euro 7.214,68 in merito alla richiesta di restituzione di una somma di denaro in precedenza corrisposta dal condominio alla medesima condomina [redacted] Euro 122,40 per un sollecito pagamento spese condominiali e per il versamento della ritenuta d'acconto, ed Euro 492,00 per spese legali in merito ad un asserito decreto ingiuntivo: tali addebiti, ad avviso del Giudicante, sono palesemente illegittimi, con conseguente nullità della

delibera approvativa del rendiconto consuntivo per l'anno 2004 - 2005 nella parte in cui ne ha approvato le relative voci, per il fatto che all'assemblea dei condomini non può essere riconosciuto, al di fuori delle proprie attribuzioni riconosciute dalla legge secondo quanto previsto dall'art. 1135 c.c., un potere di autodichia consistente nel farsi giustizia da sé e nel richiedere somme di danaro e/o altre prestazioni che non rientrino nelle spese relative alla gestione e conservazione della cosa comune.

In particolare, con riferimento all'addebito alla [REDACTED] della somma di Euro 7.214,68, somma che il Condominio convenuto ha consegnato a quest'ultima a titolo di risarcimento del danno e di cui pretende la restituzione per assenza del presupposto della sussistenza del danno dalla stessa subito, l'assemblea non può unilateralmente disporre in tal senso per assoluta carenza di potere in concreto, dovendo al contrario il Condominio convenuto promuovere autonomo giudizio volto al recupero delle somme in precedenza attribuite alla [REDACTED] - ed illegittimamente addebitate a quest'ultima per il tramite dell'approvazione del rendiconto in esame - nel quale vedersi eventualmente riconoscere le ragioni sottese alla sussistenza dell'asserito indebito.

Del pari nulle per carenza di potere sono le richieste di somme di danaro avanzate dal Condominio nei confronti della condomina [REDACTED] a titolo di fondo spese per i decreti ingiuntivi e per il versamento della ritenuta d'acconto: tali spese non potevano essere addebitate personalmente alla condomina [REDACTED] ma dovevano essere ripartite tra tutti i condomini in base ai rispettivi millesimi di proprietà.

Ne consegue la declaratoria di nullità *in parte qua* della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] tenutasi in seconda convocazione in data 27 ottobre 2005, nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, il rendiconto consuntivo per l'anno 2004 - 2005 ha addossato alla condomina [REDACTED] nella voce spese personali, rispettivamente le somme di Euro 7.214,68, Euro 122,40 ed Euro 492,00.

2. Nomina dell'amministratore di condominio nella persona di [REDACTED]

Ad avviso del Giudicante in occasione della nomina ad amministratore di condominio di [REDACTED] non si è concretizzato il vizio denunciato dagli attori consistente nella mancanza della necessaria maggioranza per valore richiesta dalla legge in base all'art. 1136, commi secondo e quarto, del codice civile: sia con riguardo alla presenza del condomino [REDACTED] al momento della votazione che con riferimento alla errata indicazione della indicazione di voto del condomino [REDACTED] quale delegato per conto del condomino [REDACTED] assente al momento del voto, non pare essere stata vinta, a seguito delle risultanze dell'espletata prova orale, la presunzione di veridicità delle dichiarazioni inserite nel verbale assembleare che hanno inequivocabilmente attestato sia la presenza del condomino [REDACTED] al momento del voto che il voto disgiunto tra il delegante [REDACTED] ed il delegato [REDACTED] in merito alla riconferma o meno dell'amministratore, voto indicato a favore quanto al condomino [REDACTED] e contro quanto allo [REDACTED]. Vero è infatti che, in sede di deposizione testimoniale, il teste [REDACTED] ha confermato la dichiarazione di cui al doc. n. 8 del fascicolo di parte attrice, ha cioè ribadito da una parte l'assenza del [REDACTED] al momento del voto sulla riconferma della [REDACTED] e dall'altra che il voto di entrambi i condomini [REDACTED] e [REDACTED] era stato contrario a tale riconferma, salvo però nella stessa sede smentire tale ultima dichiarazione ed asserire di non ricordare né che il condomino [REDACTED] avesse la delega del condomino assente [REDACTED] né, circostanza assai significativa, in che modo il delegante [REDACTED] avesse votato.

Quanto infine alla presenza o meno del condomino [REDACTED] la testimonianza del teste [REDACTED] cozza con quella della teste [REDACTED] collaboratrice di studio dell'amministratore [REDACTED], la quale ha confermato la presenza del [REDACTED] al momento della votazione sulla riconferma della [REDACTED] ricordando come il [REDACTED] fosse solito partecipare alle assemblee e che lo stesso [REDACTED] era sempre atteso "con ansia" in quanto condomino agguerrito e scrupoloso: sullo specifico punto non si è formata una prova certa, di talché gli attori non hanno adempiuto

all'onere della prova necessario per superare il contenuto delle dichiarazioni attestata con il verbale assembleare.

Quanto alla incapacità a testimoniare della teste [REDACTED] sollevata dalla difesa di parte attrice ex art. 246 c.p.c., la stessa si palesa inconferente atteso che mai la [REDACTED] avrebbe potuto assumere la veste di parte nel presente giudizio: in punto attendibilità non si capisce poi per quale motivo la teste [REDACTED] non debba essere tenuta in debita considerazione, al pari delle altre deposizioni rese in udienza, per il solo fatto di collaborare con la [REDACTED], ritenendo al contrario il Giudice rilevante il fatto che la costante presenza della [REDACTED] in merito allo svolgimento delle assemblee dei condomini amministrati dalla [REDACTED] conferisca alla dichiarazioni della [REDACTED] un'attendibilità non minore di quella da tributare alle dichiarazioni del teste [REDACTED]

Alla luce delle considerazioni di cui sopra consegue che sia i millesimi spettanti al condomino [REDACTED] che quelli spettanti al condomino [REDACTED] vanno computati tra i voti a favore della nomina della [REDACTED] che del tutto legittimamente è stata confermata amministratore del Condominio [REDACTED] per l'esercizio di gestione relativo all'anno 2005/2006.

### ***3. Deliberazioni di cui ai punti numeri 6 e 9 dell'ordine del giorno***

Di tali deliberazioni gli attori hanno dedotto la nullità per il semplice fatto che, trattandosi di atti approvativi di spese di straordinaria amministrazione, le stesse non potevano essere adottate dal consesso assembleare in costanza di regime di *prorogatio* dell'organo amministrativo, non avendo la [REDACTED] ottenuto per i motivi sopra esposti (e confutati), in sede di riconferma in qualità di amministratore di condominio, la necessaria maggioranza qualificata per valore: la tesi non può essere accolta non essendosi verificata la premessa, su cui il ragionamento poggiava, consistente nell'omessa riconferma della [REDACTED] - quale amministratore del Condominio [REDACTED] per l'esercizio di gestione relativo all'anno 2005/2006 - con la maggioranza qualificata per valore prevista dalla legge, di talché deve essere confermata la legittimità delle relative deliberazioni.

### ***4. Approvazione del preventivo di gestione relativa all'anno 2005/2006 di cui al punto n. 5***

Non si comprende quale sia il vizio di legittimità dedotto dagli attori con riguardo all'approvazione del preventivo di gestione relativo all'anno 2005/2006 di cui al punto n. 5 dell'ordine del giorno: il mancato ottenimento del risparmio di gestione, in seguito alla trasformazione dell'impianto di riscaldamento da gasolio a metano, denunciato da parte attrice non pare possa costituire motivo ostativo alla legittimità della delibera adottata, riducendosi a mera questione fattuale di merito non sindacabile da questo Giudice.

**5. Approvazione rendiconto autoclave e relativo stato di riparto di cui al punto n. 2**

Anche tale deliberazione appare immune dalle censure mosse dagli attori, non essendo stata provata l'assenza del [REDACTED] al momento della votazione riguardante l'approvazione del rendiconto autoclave e del relativo stato di riparto tra i condomini: vi è poi da dire che sullo specifico punto, ed in assenza di qualsivoglia contestazione da parte degli odierni attori, la difesa di parte convenuta ha dimostrato come l'eventuale accertamento dell'assenza del condomino [REDACTED] al momento del voto sarebbe stato comunque irrilevante, dal momento che anche a voler sottrarre i millesimi del condomino [REDACTED] la delibera sarebbe stata comunque regolarmente approvata con la sufficiente maggioranza per valore pari a complessivi 520,52 (cifra indicata in difetto: in realtà, a quanto consta dal verbale assembleare, la maggioranza sarebbe stata pari a 528,76 millesimi).

**6. Doglianze afferenti l'approvazione del rendiconto di gestione relativo all'esercizio dell'anno 2004/2005 di cui al punto n. 1 dell'ordine del giorno**

I vizi denunciati dagli attori con riguardo all'approvazione del rendiconto di gestione relativo all'esercizio 2004/2005 di cui al punto n. 1 dell'ordine del giorno sono da ritenere insussistenti sia pure con le precisazioni che seguono.

Pur evincendosi dal complessivo tenore delle deposizioni testimoniali e dalle risultanze dell'istruttoria una certa tensione nei rapporti tra l'amministratore [REDACTED] e soprattutto la condomina [REDACTED] fatto su cui questo Giudice non vuole minimamente chiosare, sono stati proprio i testi degli attori a smentire l'esistenza di un intento persecutorio della [REDACTED] nei loro confronti: il teste [REDACTED] ha infatti riferito che fu il presidente dell'assemblea e non la [REDACTED] ad opporsi a che i

condomini [redacted] esternassero e riferissero in assemblea, alla presenza dei condomini, eventuali osservazioni critiche in merito alle voci formanti il rendiconto oggetto di approvazione, e la teste [redacted] ha riferito circa la contrarietà dell'intero consesso assembleare alla discussione su tali osservazioni ed all'allegazione a verbale delle note scritte dai medesimi condomini odierni attori.

Quanto poi alla omessa informazione dei condomini, dalla documentazione agli atti di causa (vedi in particolare i documenti numeri 3, 4, 5 e 6 del fascicolo di parte attrice) si evince che, sia pur dietro la diffida del legale degli attori, lo studio [redacted] ha provveduto a consegnare, con comportamento in parte censurabile, la documentazione richiesta: vi è sul punto da osservare che a fronte del sacrosanto diritto dei condomini di visionare tutta la documentazione relativa ai giustificativi delle spese sostenute nell'arco dell'esercizio di gestione oggetto di successiva approvazione si pone la necessità di non gravare eccessivamente l'organizzazione dello studio del professionista incaricato di gestire l'amministrazione di stabili condominiali che, per l'elevato numero di condomini e la notevole mole di documentazione accumulata, potrebbe essere gravata da eventuali richieste di estrazione di copie di tutta la documentazione allegata al bilancio.

Infine, quanto alle specifiche doglianze relative ad alcune voci del rendiconto contenute al punto 2, lettera c, dell'atto di citazione, si osserva che non può essere chiesto 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 del consuntivo predisposto dall'organo amministrativo e successivamente approvato dall'assemblea: 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 dagli odierni attori.

X Pare infatti a questo Giudice che gli attori, al fine di vedersi accertare l'incongruenza di alcune delle voci iscritte a bilancio così come predisposte dall'organo assembleare ed approvate dall'assemblea ed al fine di ripetere eventuali somme indebitamente corrisposte al Condominio, avrebbero 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. X

#### *7. Residue domande di parte attrice*

Le domande di accertamento negativo relative alla non debenza ad opera delle condomine [REDACTED] delle rispettive somme di Euro 7.214,68 e di Euro 5.587,04 a favore del Condominio convenute sono da qualificare come inammissibili, essendo state formulate per la prima volta con la memoria ex art. 183, quinto comma, vecchio testo, del codice di procedura civile; la domanda di risarcimento del danno azionata dagli odierni attori non ha invece trovato conferma per assenza di prova degli elementi costitutivi dell'illecito invocato.

#### *8. Spese di causa*

La reciproca parziale soccombenza delle parti di causa, la portata delle questioni trattate e la natura soggettiva delle parti di causa induce il Giudicante a compensare interamente le spese della presente lite tra le parti di causa.

#### **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. in parziale accoglimento dell'impugnazione spiegata dagli attori [REDACTED]

[REDACTED] dichiara la nullità della delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED]



[redacted] tenutasi in seconda convocazione in data 27 ottobre 2005, nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, il rendiconto consuntivo per l'anno 2004 - 2005 ha addossato alla condomina [redacted] alla voce spese personali, le somme di Euro 7.214,68, Euro 122,40 ed Euro 492,00;

2. rigetta tutte le rimanenti domande degli attori [redacted]  
[redacted]

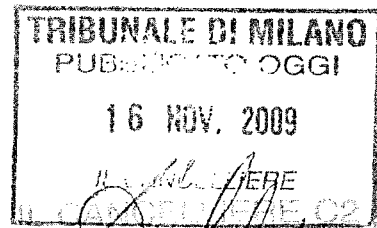
3. compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, il 16 novembre 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 16 NOV. 2009



*[Handwritten mark]*