



## MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 16 marzo 2007 [redacted], in qualità di proprietaria di un alloggio sito al quarto e quinto piano dello stabile condominiale di [redacted], ha impugnato le delibere assunte dall'assemblea del citato Condominio tenutasi in seconda convocazione in data 25 gennaio 2007, in relazione al primo punto dell'ordine del giorno, concernente l'"approvazione consuntivo spese gestione 1/9/2005 – 31/8/2006 e relativo piano di riparto", chiedendo che il Tribunale accerti e dichiari la "nullità radicale e/o l'annullamento" delle citate delibere, con vittoria di spese processuali.

La doglianza dell'attrice verte sul rilievo che l'assemblea condominiale aveva approvato il consuntivo della gestione 2005/2006 ed il relativo piano di riparto pur riconoscendo la presenza di errati addebiti a carico della [redacted] come evidenziato dal fatto la stessa assemblea nell'adunanza del 25/1/2007 aveva testualmente deliberato che "*l'amministratore dovrà provvedere in sede di consuntivo di gestione 2006/2007 allo storno degli addebiti al condomino sig.ra [redacted] relativamente alle fatture [redacted] ed [redacted] in quanto non di sua competenza*", in tal modo rinviando arbitrariamente di un anno la restituzione di quanto indebitamente versato in eccedenza dalla predetta condomina.

La stessa attrice ha evidenziato di aver riscontrato, tramite un proprio esperto incaricato, la presenza di numerose e gravi irregolarità nella contabilità condominiale relativa all'esercizio 1/9/2005 – 30/8/2006, elencate nell'atto introduttivo.

Costituitosi ritualmente, il convenuto Condominio ha contestato la fondatezza della domanda attorea, affermando che l'assemblea aveva rimediato agli erronei addebiti lamentati dalla [redacted] autorizzando l'amministratore allo storno degli stessi in sede di consuntivo di gestione 2006/2007, e rilevando che l'amministratore aveva già con la scadenza del 15/5/2007 richiesto alla condomina il pagamento della somma di Euro 1.229,49, anziché di Euro 1.542,00, corrispondente alla rata di acconto, "operando la detrazione di Euro 313,00 erroneamente addebitati".

Il convenuto ha, quindi, chiesto il rigetto della domanda attorea per intervenuta cessazione della materia del contendere, con rifusione delle spese processuali.

Ritiene il giudicante che la valutazione della fattispecie in esame evidenzia l'invalidità della delibera impugnata.

Anzitutto deve rilevarsi che nel caso di specie si verte in un'ipotesi di annullabilità della delibera dell'assemblea condominiale e non già di nullità della stessa, atteso che, come reiteratamente affermato dalla giurisprudenza di legittimità, le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri di riparto stabiliti dalla legge (in via convenzionale da tutti i condomini), mentre sono annullabili nel caso in cui detti criteri vengano violati o disattesi (cfr. Cass. 16793 del 21/7/2006), il che è avvenuto con la delibera in esame, la cui impugnazione da parte della [redacted] risulta ammissibile e tempestiva, in quanto proposta da una condomina assente alla deliberazione, nel rispetto del termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, ultimo

comma, cod. civ. (comunicazione del verbale dell'assemblea *de qua* alla [redacted] incontestatamente avvenuta in data 14/2/2007 - doc. 10 attrice- ed atto di citazione notificato in data 16/3/2007).

E infatti, va detto nel merito che la disciplina dell'art. 1135 cod. civ. (preventivo annuale di spesa, rendiconto annuale delle spese e delle entrate) configura una dimensione annuale della gestione condominiale, mentre nel caso di specie l'assemblea, pur avendo espressamente riconosciuto la sussistenza di erronei addebiti nei confronti dell'attuale attrice relativi alla gestione 2005/2006, ha illegittimamente approvato il consuntivo, differendo alla successiva gestione annuale (2006/2007) lo storno delle somme indebitamente ripartite anche a carico della [redacted]

Né può dirsi che, come sostenuto dalla difesa del convenuto, nel corso del giudizio sia intervenuta la cessazione della materia del contendere, avendo l'amministratore, dopo l'instaurazione del presente giudizio, emesso per la scadenza del 15/5/2007 nei confronti della [redacted] a fronte di una rata di acconto per spese condominiali relative alla gestione 2006/2007 di Euro 1.542,00, avvisi di pagamento per il minor importo di Euro 1.229,49 (doc. 1 convenuto), con una differenza, quindi, di Euro 312,51, che avrebbe compensato gli erronei addebiti riconosciuti dall'assemblea del 25/1/2007 (quota [redacted] preventivo gestione 2006/2007 pari a complessivi Euro 4.983,24 -doc. 3 convenuto- ed avvisi di pagamento emessi a carico della predetta per la minor somma complessiva di Euro 4.670,73).

In realtà da parte del Condominio convenuto non risulta realizzato un definitivo storno dalla posizione della [redacted] degli addebiti di cui l'assemblea, con la delibera in questa sede impugnata, ha riconosciuto l'erroneità, atteso che nel rendiconto della gestione 2006/2007 il Condominio, a fronte del complessivo importo di Euro 5.583,90 addebitato *pro quota* all'attrice, ha detratto i versamenti richiesti ed effettuati nella suddetta somma di Euro 4.670,73, esponendo peraltro a saldo consuntivo l'intera differenza di Euro 913,17 (v. doc. 19 resistente), con la conseguenza che risulta riaddebitata all'attuale attrice anche la predetta somma di Euro 312,51. X

Tale ricostruzione, che emerge dalla prodotta documentazione, è stata chiaramente sviluppata dall'attrice in comparsa conclusionale, senza alcuna replica a contrasto da parte del Condominio convenuto (che si è limitato al deposito della comparsa conclusionale, omettendo la memoria di replica).

Per le ragioni testé esposte, in accoglimento dalla domanda attorea, deve essere pronunciato l'annullamento della deliberazione approvata dall'assemblea del Condominio di [redacted] del 25 gennaio 2007 con riferimento al punto primo dell'ordine del giorno "approvazione consuntivo spese gestione 1/9/2005/31/8/2006" e relativo piano di riparto.

Ai sensi dell'art. 91 CPC il Condominio convenuto deve essere condannato alla rifusione a favore dell'attrice delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

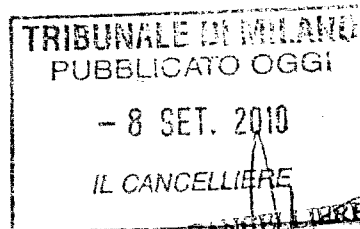
P.Q.M.

il giudice del Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando, disattesa ogni diversa istanza, eccezione e deduzione, così provvede;

- in accoglimento della domanda attorea, annulla la deliberazione approvata dall'assemblea del Condominio di [REDACTED], del 25 gennaio 2007 con riferimento al punto primo dell'ordine del giorno "approvazione consuntivo spese gestione 1/9/2005/31/8/2006" e relativo piano di riparto;
- condanna il convenuto alla rifusione a favore dell'attrice delle spese processuali, liquidate in Euro 1.427,00 per diritti, Euro 317,89 per spese ed Euro 3.600,00 per onorari, oltre rimborso forfettario per spese generali, IVA e CPA come per legge;
- sentenza provvisoriamente esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, 20 agosto 2010.

Il giudice  
dott.ssa Daniela Troiani



CANCELLIERE  
Caterina Dallara

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, - 8 AGO. 2010

