

SENT. N° 11 399 / 11
REP. N° 9181 / 11

Proc. 40903/2010 rg

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 27/9/2011 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) rappresentata e difesa da sé stessa, ex art. 86 cpc, e dall'avvocato [REDACTED], elettivamente domiciliata presso lo studio della prima in Milano, piazza [REDACTED]

ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED], in persona dell'amm.re pro tempore [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano via [REDACTED];

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione delibere condominiali.

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

li

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa secondo le modalità di cui all'art. 281 sexies cpc comporta la redazione immediata della sentenza ed una “..concisa esposizione delle ragioni di fatto, e di diritto della decisione..” entrambe essenzialmente incompatibili con una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

Venendo quindi al merito della causa, deve rilevarsi quanto segue.

Appariva fondato - atteso che nel frattempo è venuta meno la relativa materia del contendere, in quanto il Condominio successivamente alla deliberazione qui impugnata ha provveduto a deliberare nuovamente in punto di nomina del suo amministratore - il primo dei motivi di censura della delibera condominiale del 24/2/2010 sollevato dalla ██████████.

L'attrice, infatti, aveva evidenziato che il quorum per l'elezione del condomino ██████████ alla carica di amministratore del Condominio convenuto, era stato raggiunto con l'apporto determinate del voto personale del ██████████ stesso e di alcuni condomini dal medesimo rappresentati mediante delega, circostanza, questa, correttamente qualificata dall'attrice come ipotesi di conflitto di interessi idoneo a giustificare l'invalidazione della deliberazione de qua.

La giurisprudenza formatasi in materia, invero, ritiene applicabile anche in materia di condominio l'art. 2373 del cod. civ. (ved. Cass. 6853/2001; Cass. 10683/2002) che prevede la possibilità dell'annullabilità delle deliberazioni societarie cui abbia partecipato il socio in conflitto di interessi.

Ora, sebbene la fondatezza della censura svolta dalla ██████████, sul punto in questione, non potrà avere effetti pratici in ragione della successiva nuova deliberazione assunta in materia dal Condominio, quest'ultimo dovrà comunque essere gravato delle spese di lite riferibili a questa aspetto della lite e ciò in base al principio della c.d. soccombenza virtuale.

La seconda domanda svolta dall'attrice concerne la richiesta di annullamento della deliberazione assembleare del 24/2/2010, punto 3, con cui è stato (ri)approvato un consuntivo riferentesi all'anno 2002, posto che l'originario consuntivo venne a suo tempo parzialmente annullato a seguito di pronuncia giudiziaria.

La nuova deliberazione di tale consuntivo, avvenuta appunto in data 24/2/2010, ad avviso dell'attrice deve considerarsi invalida in quanto in vista della discussione di esso non si era provveduto, da parte dell'amministratore, a fornire ai condomini, prima all'assemblea, una adeguata informativa preliminare, ex art. 1105, co 3 cod. civ., che nel caso di specie a giudizio della ██████████ avrebbe dovuto consistere nell'invio a ciascuno dei condomini di una copia del nuovo consuntivo predisposto.

Ebbene, dagli atti di causa e segnatamente dalla deliberazione impugnata emerge che l'amministratore condominiale non ha provveduto a redigere un nuovo consuntivo dell'anno 2002, ma si è limitato a rettificare le precedenti partite annullate dal giudice, provvedendo altresì ai vari incombenzi consequenziali alla rettificazione.

Ora, posto che l'argomento della (ri)approvazione del consuntivo del 2002 fu regolarmente iscritto all'ordine del giorno dell'assemblea del 24/2/2010, dandosi quindi tempestiva notizia ai condomini che su tale oggetto sarebbero stati chiamati a deliberare,

e che non risulta, inoltre, che anteriormente all'assemblea stessa l'amministratore [redacted] abbia negato ai condomini l'accesso alla documentazione - esistente presso il suo ufficio - riguardante le iniziative conseguenti all'annullamento del precedente consuntivo, non sembra che nel caso in esame possa ravvisarsi il difetto di informativa denunciato dall'attrice, tenuto conto, tra l'altro, che in sede di approvazione l'amministratore ha proceduto ad una rilettura del consuntivo del 2002 che menzionava le operazioni di rettifica in esso apportate.

Quanto alla terza ed alla quarta domanda avanzate dall'avvocato [redacted], con le quali viene richiesto l'annullamento del consuntivo del 2009 e del preventivo del 2010, anch'essi approvati dai condomini sempre nel corso dell'assemblea del 24/2/2010, deve rilevarsi quanto segue.

In primo luogo l'attrice contesta la "veridicità" del consuntivo del 2009 in quanto in parte correlato a precedenti consuntivi del 2007 e del 2008, i quali sono stati oggetto di impugnazioni, lamentando che in caso di accoglimento di esse impugnazioni il consuntivo 2009 verrebbe appunto privato della propria base giustificativa.

Tale rilievo appare privo di fondamento, atteso che, se l'impugnativa di una deliberazione condominiale si ponesse come implicitamente preclusiva di successive possibili deliberazioni ad essa in qualche modo correlate - come sembra infatti prospettare l'attrice - con ciò ne risulterebbe immediatamente paralizzata la vita del condominio, situazione certamente non auspicabile, né praticabile.

In secondo luogo l'attrice svolge numerose censure di merito circa scelte amministrative incidenti sia sul consuntivo del 2009, sia, in parte più modesta, sul preventivo del 2010.

Tali censure, tuttavia, oltre riguardare fatti non integranti violazioni di legge o di regolamento, si riferiscono a scelte che sono state fatte comunque proprie dall'assemblea condominiale, che ha infatti approvato entrambi i documenti contabili in questione.

In terzo luogo, infine, l'avvocato [redacted] rileva come il consuntivo del 2009 evidenzia pagamenti di prestazioni in favore dell'impresa di pulizie [redacted], che rappresenta un soggetto giuridico diverso dalla ditta [redacted], ossia dall'impresa che aveva ottenuto l'appalto delle pulizie condominiali.

Tale circostanza non è stata smentita dal Condominio, il quale, attribuendo la causa della sostituzione dell'impresa di pulizie ad un banale errore di valutazione (ved. in atti), ha sottolineato che vi era stata la necessità di ricorrere ai servizi della [redacted] al fine di ovviare alla improvvisa cessazione dell'attività da parte della [redacted], precisando altresì che ciò non aveva comunque comportato alcuna maggiorazione di costi per il Condominio.

Nell'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore anche in relazione a quest'ultimo punto, deve ravvisarsi una ratifica della sua iniziativa di sostituzione dell'impresa di pulizie, la quale, se non ha comportato costi supplementari, non appare suscettibile di censure, mentre, in caso contrario, potrà eventualmente dar luogo a responsabilità del [redacted] nei riguardi del Condominio per non aver agito tempestivamente nei confronti della [redacted], resasi infatti inadempiente in corso d'opera.

La quinta domanda avanzata dalla [redacted] ha ad oggetto la richiesta di annullamento della deliberazione assembleare del 27/5/2010, in ragione del fatto che la genericità dell'indicazione "Impresa di pulizie per l'anno 2010", riportata al n. 4 dell'avviso di convocazione e dell'ordine del giorno dell'assemblea stessa, non

consentiva ai condomini di valutare adeguatamente, sotto ogni profilo, il significato e la portata del relativo argomento da dibattersi in assemblea - ossia la scelta del soggetto cui affidare l'appalto delle pulizie condominiali per l'anno 2010 -, sottraendo così agli interessati la possibilità di scegliere con cognizione di causa se partecipare o meno all'assemblea de qua.

La censura risulta fondata.

Come emerge dal verbale dell'assemblea del 27/5/2010, infatti, in quella sede venne conferito alla [redacted] l'appalto delle pulizie sino al 31/12/2010.

In tale circostanza fu prospettata ai condomini la possibile scelta tra tre diverse imprese, ma in realtà non vi fu alcuna vera discussione e/o confronto tra i servizi di pulizia offerti da esse, ed il dibattito risultò del tutto "strozzato" anche in considerazione del fatto che la [redacted], comunque, operava già da tempo nel condominio senza un formale contratto.

E' chiaro, perciò, che se l'avviso di convocazione avesse brevemente illustrato la reale problematica sul tappeto, precisando che si sarebbe proceduto anche ad una analisi comparativa delle offerte di più imprese, l'esito della discussione avrebbe potuto essere diverso e soprattutto ad essa avrebbero potuto partecipare, più fattivamente, un maggior numero di condomini, con possibili migliori esiti nella scelta del soggetto cui affidare il servizio.

Senza contare, infine, che la laconica dicitura " Impresa di pulizie per l'anno 2010" appariva comunque fuorviante in quanto poteva essere interpretata - da parte dei condomini destinatari dell'avviso di convocazione - come indicativa di un possibile dibattito assembleare avente ad oggetto le capacità e l'efficienza dell'impresa che si occupava delle pulizie nel Condominio, circa le quali vi erano

evidentemente state delle lamentele, come sembra infatti potersi rilevare dalla verbalizzazione assembleare del 27/5/2010, da cui si apprende che la ██████████ avrebbe impiegato in futuro una ulteriore persona " .. per un più accurato servizio di pulizia..".

La deliberazione de qua deve essere perciò annullata per carenze informative dell'avviso di convocazione dell'assemblea sul punto in esame.

L'attrice, infine, evidenziando che l'amministratore condominiale ed un nutrito gruppo di condomini che lo spalleggiano sistematicamente, hanno imposto nel corso degli anni al condominio reiterate delibere dannose ed invalide, costringendo pertanto l'avvocato ██████████ ad una logorante ed infinita battaglia giudiziaria per la legalità intracondominiale, ha affermato che tali vicissitudini l'hanno psicologicamente prostrata compromettendo altresì la tranquillità della sua esistenza.

Alla luce di ciò la medesima ha chiesto di ottenere il risarcimento dei danni morali ed esistenziali a lei derivati dai fatti in questione.

Ebbene, anche ammesso e non concesso che sussista un rapporto di causalità tra l'emaneazione delle numerose deliberazioni assembleari che l'attrice è stata costretta ad impugnare e le turbative alla sfera morale ed esistenziale da lei denunciate, deve rilevarsi che l'azione risarcitoria promossa dall'avvocato ██████████ al riguardo deve essere respinta per due diversi ordini di motivi.

In primo luogo in quanto il Condominio non può considerarsi passivamente legittimato a subire una domanda ed una eventuale condanna per condotte riferibili - come ha reiteratamente affermato l'attrice nei propri atti processuali - solamente all'amministratore ed ad un gruppo preciso di condomini.

In secondo luogo in quanto l'illecito aquiliano presuppone, per la sua configurabilità, non solo il danno patito da un soggetto per la condotta di un altro soggetto, ma richiede altresì “..un danno ingiusto..”, ossia che la condotta dell'agente sia di carattere antigiusuridico; carattere, questo, che non può certo ravvisarsi nell'espressione di un particolare voto nell'ambito di una deliberazione condominiale, integrando infatti l'espressione di voto stessa un tipico esempio di “esercizio del diritto”.

Le spese di lite, atteso che l'esito del contenzioso odierno - tenuto conto del contenuto delle varie domande - deve considerarsi complessivamente più favorevole all'attrice, devono porsi per due terzi a carico del condominio, con liquidazione come da dispositivo, e per un terzo devono compensarsi tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, così dispone:

- dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di annullamento della deliberazione del 24/2/2010 nel punto concernente la nomina dell'amministratore condominiale [redacted];
- annulla la deliberazione condominiale del 27/5/2010, punto 4, concernente l'affidamento dell'appalto delle pulizie condominiali all'impresa [redacted];
- rigetta le altre domande;
- compensa tra le parti le spese di lite in ragione di un terzo;
- condanna il Condominio [redacted] in Milano; in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento in favore dell'attrice [redacted] di due terzi

delle spese di lite, liquidando il relativo importo in € [REDACTED]
complessivi, oltre iva e cassa.

Milano, 27/9/2011

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
28 SET. 2011
IL CANCELLIERE
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina DALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
Milano, li 28 SET. 2011



IL CANCELLIERE