

SENT N° 1546 / 12  
REP. N° 1237 / 12



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 9532/2010 R.G. promossa da:

**LAZZA PIRELLA GILIANA** (C.F. **ZZGNTA44A000000000**) con il patrocinio dell'avv. **LAZZA PIRELLA GILIANA**  
**LAZZA PIRELLA GILIANA** e dell'avv. **LAZZA PIRELLA GILIANA** (**LAZZA PIRELLA GILIANA**) **LAZZA PIRELLA GILIANA**  
**LAZZA PIRELLA GILIANA** MILANO, con elezione di domicilio in **LAZZA PIRELLA GILIANA 28002** MILANO  
presso gli avvocati suddetti

**ATTRICE-RICORRENTE**

contro

**COND. LAZZA PIRELLA GILIANA** (C.F. **ZZGNTA44A000000000**), con il patrocinio  
dell'avv. **LAZZA PIRELLA GILIANA** (**LAZZA PIRELLA GILIANA**), con elezione di domicilio in **LAZZA PIRELLA GILIANA**  
**LAZZA PIRELLA GILIANA** MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

**CONVENUTO-RESISTENTE**

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale

**CONCLUSIONI:**

**per l'attrice:** come da fogli allegati;

**per il convenuto:** in via principale accertare e dichiarare la decadenza del ricorrente dall'azione ex art.1137 c.c.; in via subordinata respingere le domande del ricorrente, in quanto infondate in fatto e in diritto. Con vittoria di spese, diritti ed onorari di giudizio.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ai sensi dell'art.1137 c.c. [REDACTED] chiedeva che, previa sospensione dell'esecutività, fosse accertata la nullità della delibera condominiale del 4.6.09. in quanto aveva approvato la ripartizione e posto a carico della condomina spese personali sostenute dall'amministratore e relative alla difesa in giudizio penale, ovvero spese di un giudizio fra il Condominio e l'odierna ricorrente-attrice, oltre ad altri addebiti illegittimi o ingiustificati.

Il Condominio si costituiva eccependo la decadenza della controparte dal diritto di impugnare la delibera per decorrenza del termine di trenta giorni e, nel merito, l'infondatezza delle censure mosse alla delibera.

Il G.I. sospendeva l'efficacia della delibera e rinviava per la precisazione delle conclusioni, trattenendo, poi, la causa in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La delibera impugnata presenta evidenti profili di nullità. Infatti, nel consuntivo di gestione ordinaria 2008/2009 approvato risultano addebitate all'attrice spese personali per complessivi € [REDACTED] consistenti, per buona parte, in costi affrontati per la difesa dell'Amministratore, geom. [REDACTED], in un processo penale e in costi di c.t.u. sostenuti in un giudizio civile pendente fra le medesime odierne parti.

Quanto alle spese sostenute dal geom. [REDACTED] nel processo penale suddetto, la totale estraneità delle stesse all'interesse comune del Condominio e, quindi, alla previsione di cui al n.3 dell'art.1135 c.c. configura un eccesso di potere dell'assemblea, con conseguente nullità della delibera.

Il principio è stato di recente ribadito dalla S.C. (sent. n.18192 del 10/08/2009):

*"La delibera dell'assemblea di condominio che ratifichi una spesa assolutamente priva di inerenza alla gestione condominiale è nulla, e non già semplicemente annullabile, senza che possa aver rilievo in senso contrario il fatto che la spesa sia modesta in rapporto all'elevato numero di condomini e all'entità complessiva del rendiconto. (Nella specie, si trattava di spese relative al telefono privato dell'amministratore ed all'acquisto di una licenza di "software" compiuta in proprio dall'amministratore)".*

Esattamente in termini, poi, va riportata la seguente massima (Cass. sent. n.5163 del 10/06/1997):

*"L'esonero del condomino dissenziente dalle spese, a seguito della separazione della propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite, trova il suo fondamento giuridico nella norma di cui all'art. 1132 comma primo, cod. civ., sul duplice presupposto che la lite riguardi le parti comuni dell'edificio e che la proposizione della controversia in sede civile sia stata deliberata dall'assemblea. Detto esonero non riguarda, pertanto, i processi penali, così che la eventuale decisione di autorizzare l'amministratore a nominarsi un difensore nel procedimento penale che lo vede imputato in relazione a comportamenti afferenti il suo incarico (con relativa spesa a carico del condominio) non può formare legittimo oggetto di delibere assembleari (per il perfezionamento delle quali è previsto l'applicazione*



*del principio maggioritario), bensì essere adottata dai singoli condomini (anche in costanza di una riunione assembleare, che costituisca, peraltro, una mera "occasione negotii") con una decisione con la quale venga manifestata l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti".*

La delibera è nulla anche per l'addebito delle spese processuali relative alla lite fra il Condominio e l'odierna ricorrente-attrice: non possono che richiamarsi sul punto le conformi pronunce in ordine al condomino dissenziente rispetto alle liti, posto che la situazione giuridica del condomino in lite con il Condominio è assolutamente analoga (cfr., per tutte, Cass. sent. n.1126/06).

Quanto agli altri, minori, importi di cui alla voce "spese personali" del contestato rendiconto 2008/2009, va rilevato che è del tutto pacifica l'inerenza delle spese stesse all'attività di amministrazione condominiale e che, quindi, eventuali vizi della delibera potevano configurarsi come motivi di semplice annullabilità; essendo ampiamente decorso il termine di decadenza di cui all'art.1137 c.c. (la delibera è stata assunta il 4 giugno 2009 e all'assemblea ha partecipato l'attrice, che ha espresso voto contrario, mentre il ricorso per impugnazione è stato depositato l'11 febbraio 2010) la relativa domanda è inammissibile. In proposito è appena il caso di ricordare che *"sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, cod. civ., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, cod. civ., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 cod. civ."* (Cass. sentenza n.6714 del 19/03/2010).

La delibera impugnata deve, quindi, essere dichiarata nulla relativamente all'addebito alla ricorrente, a titolo di "spese personali" comprese nel rendiconto gestione ordinaria 2008/2009, degli importi complessivamente ammontanti a € [redacted] (di cui alle fatture: arch. Fusco n.6/08, geom. [redacted] n.593/B/08, studio [redacted] nn.65/08-67/08-5/08-100/09).

Le spese di giudizio seguono la soccombenza sostanziale e prevalente del Condominio; la liquidazione va operata come in dispositivo.

#### PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Dichiaro la nullità della delibera assunta dall'Assemblea del Condominio [redacted] (Milano), relativamente all'addebito alla ricorrente, a titolo di "spese personali" comprese nel rendiconto gestione ordinaria 2008/2009, degli importi complessivamente ammontanti a € [redacted]
- 2) Dichiaro inammissibile la domanda di accertamento dell'invalidità relativamente agli ulteriori importi addebitati alla ricorrente con la medesima delibera.
- 3) Condanna il convenuto a rifondere all'attrice le spese di giudizio, liquidate in € [redacted] per esborsi,



€ [redacted] per diritti ed € [redacted] per onorari, oltre rimborso spese generali 12.5% ex art.14 T.F..

Milano 7.2.12.

Il Giudice

Dott. MARCO MANUNTA  
*[Handwritten Signature]*

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
- 7 FEB. 2012  
IL CANCELLIERE  
*[Handwritten Signature]*  
IL FUNZIONARIO UFFICIALE  
CATERINA PALLARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE X USO UFFICILE  
MILANO, 10 FEB. 2012  
IL CANCELLIERE  
*[Handwritten Signature]*

