

N. 50666/2008 R.G.

SENT. N° 5382/12
REP. N° 4480/12



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII , nella persona della Dott.ssa Lorenza Zuffada, ai sensi dell'art. 281-sexies C.p.c. pronuncia, dandone lettura in udienza, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa da:

[REDACTED]

C.F. **[REDACTED]**

- con l' **[REDACTED]** e
- l'Avv. **[REDACTED]**

contro

CONDominio **[REDACTED]**, MILANO

C.F. **[REDACTED]**

- con l'Avv. **[REDACTED]**

LA

Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 7.7.2008 la sig.ra [REDACTED] [REDACTED], proprietaria di una unità immobiliare sita nel condominio di [REDACTED] [REDACTED], ha impugnato il punto 1) e 4) dell'ordine del giorno dell'assemblea tenutasi in data 29.5.2008 al fine di sentirne dichiarare la nullità e/o l'annullamento e l'inefficacia delle delibere assunte per contrarietà delle stesse alla legge e al regolamento, chiedendo poi la condanna del Condominio convenuto alla restituzione di somme corrisposte dall'attrice in base a riparti che la stessa assume errati.

Si costituiva il Condominio [REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande perché infondate in fatto e diritto.

Tentata la conciliazione delle parti, stante il mancato perfezionamento della stessa, venivano assegnati termini di cui all'art. 183 sesto comma C.p.c., espletata istruttoria orale, la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni e discussione orale, all'esito della quale viene trattenuta in decisione.

Va preliminarmente rigettata l'eccezione preliminare relativa alla vocatio in ius del condominio come formulata dallo stesso che con la sua costituzione ha sanato ogni profilo di illegittimità dell'atto.

Nel merito, posto il principio per cui l'assemblea del condominio di un edificio ben può, in sede di approvazione del consuntivo di lavori eseguiti a parti comuni dell'immobile e di ripartizione della spesa, riconoscere vantaggiosa un'opera, ancorché non preventivamente deliberata ed approvarne la relativa spesa, restando la preventiva formale deliberazione di esecuzione dell'opera utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo della stessa o dalla conseguente ripartizione del relativo importo tra i condomini (Cass. civ. n. 3226/1963) l'impugnazione delle spese relative alla ristrutturazione di un bagno comune va rigettata.

Relativamente all'emolumento dell'amministratore, posto che il corrispettivo spettante allo stesso è quello pattuito e deliberato dall'assemblea con la delibera di nomina e che tale corrispettivo, se non diversamente previsto, è da intendersi comprensivo di tutte le attività connesse all'espletamento dell'incarico, il Giudice rileva che le prestazioni inerenti lo studio dei consuntivi, la preparazione di documentazione per certificazioni amministrative e la partecipazione ad assemblea

straordinaria non costituiscano ulteriori spese di amministrazione come richiesto con rendiconto consuntivo, ma siano dovute in virtù del mandato ricevuto e comprese nell'emolumento già quantificato, ciò porta all'annullamento della delibera relativamente alle sopra esposte voci di spesa.

Va quindi esaminata la doglianza relativa al riparto spese comuni al supercondominio, assume l'attrice l'esistenza di un supercondominio tra il convenuto condominio di **[redacted]** e i due condomini di **[redacted]** e **[redacted]**, con parti in comune descritte dal regolamento costitutivo, le cui spese però sarebbero sostenute solo dal civico **[redacted]**.

Dall'esame del rendiconto emerge l'imputazione a carico dei due condomini di **[redacted]** e **[redacted]** di spese di gestione, fatto confermato anche in sede di esame testimoniale, l'impugnazione del consuntivo e del preventivo sul punto va pertanto rigettata.

Viste le risultanze di causa sussistono giustificati motivi per la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

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

- 1) accerta l'illegittimità della delibera assunta al punto 1) dell'ordine del giorno dall'assemblea del Condominio **[redacted]** tenutasi in data 29.5.2008 in riferimento alle spese imputate a favore dell'amministratore oltre il suo emolumento e per l'effetto la annulla;
- 2) rigetta ogni altra domanda;
- 3) compensa tra le parti le spese di giudizio.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 9 maggio 2012.



Il Giudice
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 10 MAG 2012

