

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 1190/12
REP. N° 9590/12

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 60187/2009

promossa da:

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa promossa da:

La Cava Anna Maria e Ezio Monaco, rappresentati e difesi dall'avv. Ezio Monaco ed
elettivamente domiciliati presso lo studio in Milano, corso di via Vittoria n. 5, attori

Contro

Condominio di corso Buenos Aires n. 64/via Spontini n. 1, rappresentato e difeso dall'avv. Andrea Zullari ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, via Vallazze n. 89, convenuto

Sulle conclusioni delle parti, come da fogli dattiloscritti allegati

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I signori **Anna Maria La Cava** ed **Luigi Monaco**, comproprietari di due appartamenti e di un box auto nel condominio di **Corso Buenos Aires 34/via Spontini**, hanno convenuto in giudizio l'omonimo condominio impugnando la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 30.6.2009 per i motivi esposti in citazione.

Il condominio ha resistito alle domande attoree e ne ha chiesto il rigetto.

Respinta la richiesta di sospensione della delibera gravata ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 30.5.2012 le parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

1 – Quanto alle domande proposte dagli attori si osserva quanto segue.

Ha eccepito il condominio convenuto che gli attori, che con l'atto introduttivo avevano proposto una serie di domande tutte dirette alla declaratoria di "invalidità dell'assemblea ordinaria del 30.6.2009", con la memoria ex art. 183 VI comma n. 1 c.p.c. hanno introdotto una serie di domande nuove aventi ad oggetto la declaratoria di "invalidità (annullamento) della delibera adottata dall'assemblea condominiale".

L'eccezione è infondata.

Da una lettura dell'atto introduttivo nel suo complesso (cfr p. 2 della citazione " ..gli esponenti ritengono che la deliberazione del 30.6.2009 sia contraria alla legge ed al regolamento di condominio. "; p. 19 " dichiarare ex art. 1137 c.c., la sospensione della deliberazione adottata dall'assemblea in data 30.6.2009 ") e dei motivi che sostengono l'impugnativa (punto 1 " invalidità per violazione dell'obbligo di rendiconto "; punto 2 " invalidità per imputazione errata di alcune voci di spesa "; punto 3 " invalidità per voci di spesa ingiustificate e mai autorizzate "; punto 4 "invalidità per violazione dell'art. 1130 c.c. e del regolamento condominiale "; punto 5 "invalidità della nomina dell'amministratore per conflitto di interessi e violazione del regolamento condominiale ") si evince, che, al di là del tenore testuale della domande rassegnate nelle conclusioni, frutto di un evidente errore materiale, la censura degli attori non è diretta alla pretesa viziata costituzione dell'assemblea (l'unica censura che investe il procedimento

deliberativo è quella di cui al punto 5), essendo invece finalizzata ad ottenere l'annullamento della delibera assunta dalla stessa assemblea condominiale.

Dunque le domande contenute nella memoria ex art. 183 VI comma n. 1 c.p.c. non sono domande nuove ma precisazione delle domande contenute nell'atto introduttivo, con conseguente infondatezza della censura di inammissibilità delle anzidette domande.

2 - Nel merito la domanda di annullamento della delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 30.6.2009 è infondata per i motivi di seguito esposti.

A - Il primo motivo di annullamento della delibera attiene all'assunto inadempimento dell'amministratore all'obbligo di rendere il conto della gestione e di esibire la documentazione giustificativa del consuntivo della gestione 2008/2009.

Il motivo è infondato.

L'esistenza di gravi scoperti emersi negli esercizi precedenti - esercizio 2006 - 2007 per euro 74.607,78; esercizio 1.5.2007 - 30.4.2008 per euro 48.273,41 - ed in quello oggetto di approvazione con la delibera gravata - esercizio 1.5.2008 - 30.4.2009 per euro 48.828,2 - non dimostra di per sé irregolarità nella gestione. In particolare, per quanto riguarda il consuntivo relativo alla gestione ordinaria 2008/2009, approvato all'unanimità dell'assemblea condominiale tenutasi il 30.6.2009, il saldo passivo di euro 108.827,9 dipende dalla morosità di numerosi condomini, indicati nominativamente nel riparto, e dall'entità dei conguagli debitori - essendo la differenza tra il preventivo di gestione (euro 291.974,00) ed il consuntivo (euro 323.083,6) pari ad euro 31.109,65 (cfr doc. 10 di parte resistente).

La documentazione contabile del condominio relativa alla gestione 2008/2009 e con essa i documenti giustificativi delle passività di gestione è stata messa a disposizione dei condomini con espresso invito formulato in calce alla convocazione di assemblea (cfr doc. 5). Risulta inoltre dal verbale dell'assemblea del 30.6.2009 che i consiglieri ne hanno preso visione (cfr punto 1 del verbale assemblea sub. doc. 2 del condominio: " Il Consigliere presente in sede assembleare precisa di essersi recato presso lo studio dell'amministratore unitamente agli altri consiglieri e di avere preso visione delle pezze giustificative e delle regolarità delle medesime."). L'estratto conto bancario del condominio è stato messo a disposizione dell'avvocato Monaco con comunicazione in data 18.6.2009, in vista dell'approvazione del consuntivo di bilancio (cfr lettera in data 18.6.2009 sub. doc. 17 di parte resistente; distinta movimenti sul conto corrente condominiale sub. doc. 16 e

provvedimento emesso dal giudice all'esito del procedimento ex art. 700 c.p.c. promosso dagli odierni attori nei confronti dell'amministratore di condominio sub. doc. 19) .

B - Con il secondo motivo di impugnazione si contesta l'errata imputazione di alcune voci di spesa.

Ci si riferisce in particolare alle voci di spesa relative alla "causa condominio/ ~~Monaco La Cava~~ " per complessivi euro ~~672,00~~ che, secondo l'assunto degli attori, non potevano essere poste a loro carico, avendo gli stessi promosso il giudizio nei confronti del condominio e non potendo, per tale ragione, sopportare il costo della prestazione professionali rese dal legale incaricato della difesa del condominio.

L'assunto è fondato; tuttavia tale errore è stato corretto dal condominio che con delibera assunta all'assemblea del 17.12.2009 ha approvato la rettifica del 27.8.2009 del consuntivo di gestione 2008/2009 con esclusivo riferimento alla voce relativa alle spese in esame , escludendo gli attori dalla ripartizione delle anzidette spese (cfr doc. 64 e 65 di parte convenuta).

Sostengono inoltre gli attori che non possono essere loro addebitate le spese di riscaldamento, essendosi legittimamente staccati dall'impianto di riscaldamento condominiale.

Tale pretesa è stata contestata dal condominio ed è oggetto di altro giudizio, pendente avanti questo stesso giudice (causa r.g.n. 3516/2010), nell'ambito del quale è stata disposta C.T.U. dalla quale, secondo quanto riferito dal condominio in comparsa conclusionale, con affermazione non smentita dagli attori, è emerso che l'anzidetto distacco non vi sarebbe stato, essendo le colonne portanti condominiali ancora collegate ai pannelli radianti posti nel soffitto dell'appartamento degli attori (cfr p. 6 conclusionale di parte convenuta) .

In ogni caso gli attori, che contestano che possano essere loro addebitate le spese di riscaldamento, a fronte della contestazione del condominio, avrebbero dovuto dare prova dell'avvenuto distacco dall'impianto centrale di riscaldamento, prova che non è stata offerta in questo giudizio.

Dunque anche la contestazione da ultimo esaminata risulta destituita di ogni fondamento.

C – Sostengono gli attori che con la delibera gravata sarebbero state approvate voci di spesa ingiustificate e mai approvate.

Si tratta di spese dell'ammontare complessivo di euro ~~108,00~~ che riguardano " fornitura e posa di cartelli vari " ; " palo di ferro – catena e lucchetto + adesivo rifrangente + cartello vietato parcheggiare in cortile " ; " intervento per fissaggio paletto nella corsia box "

La contestazione è infondata avendo il condominio dato prova che l'assemblea condominiale in data 21.5.2008 aveva deliberato " la posa di archetti antisosta " e la "posa di rastrelliere nella zona oggetto di parcheggio abusivo di automobili e motocicli " e ciò nell'ambito delle iniziative assunte per evitare gli abusi di parcheggio nelle aree comuni (cfr doc. 68 condominio).

Dunque le voci di spesa contestate, contrariamente all'assunto attoreo, erano state oggetto di approvazione in forza di precedente delibera assembleare.

Parimenti infondata appare la contestazione relativa alle spese sostenute per gli interventi eseguiti dall'impresa **Globo Costruzioni**, pari alla somma di euro **6.780,00**.

La contestazione è generica e si fonda esclusivamente sull'assunto che detta impresa fa capo al suocero dell'amministratore. Non si tratta all'evidenza di contestazione che vale a sostenere l'impugnativa della delibera in punto approvazione della spese in esame; inoltre, come evidenziato dal condominio, la predetta impresa operava per conto del condominio insieme ad altre imprese e con un ruolo non preponderante (cfr doc. 74 del condominio).

D – Contestano gli attori la violazione del disposto di cui all'art. 1130 c.c. in relazione all'attribuzione pro quota di 14 sanzioni amministrative, elevate dal Comune al condominio per inosservanza delle regole relative alla raccolta differenziata dei rifiuti, per l'ammontare di complessivi euro **349,60**.

Sostengono gli attori che l'amministratore avrebbe dovuto attribuire tali spese ai soggetti effettivamente responsabili di tali condotte.

E' evidente che, non risultando indicata nelle contravvenzioni il nominativo del responsabile della condotta illecita, era impossibile per l'amministratore individuare il responsabile addebitandogli la relativa sanzione. Tanto meno l'individuazione del responsabile della condotta illecita avrebbe potuto avvenire tramite la visione dei filmati ripresi dalle telecamere interne, posto che l'addebito della sanzione avrebbe potuto avvenire solo a seguito di accertamento giudiziale della responsabilità, con i costi, i tempi e le incertezze a ciò connessi.

Dunque anche la contestazione in esame è priva di ogni fondamento.

E – Infine contestano gli attori la validità della delibera assembleare concernente la nomina dell'amministratore per conflitto di interessi e violazione del regolamento condominiale.

Sostengono gli attori che l'amministratore avrebbe partecipato all'anzidetta assemblea direttamente o per interposta persona con 107,98 millesimi; più precisamente per 10.85 millesimi propri e per il resto in forza di deleghe.

L'assunto non è fondato.

Infatti, risulta dalle deleghe in atti che l'amministratore ha partecipato con due sole deleghe, conferitegli rispettivamente da [redacted], per millesimi 26,54 e da [redacted] per millesimi 12,04 (cfr deleghe sub. doc. da 79 a 88).

Le anzidette deleghe sono state conferite nel rispetto del regolamento condominiale che all'art. 11 pone come unica limitazione alla facoltà dei condomini di farsi rappresentare all'assemblea quella di non conferire " più di due deleghe alla stessa persona " .

Quanto a coloro che hanno conferito la delega all'amministratore del condominio si osserva che eventuali vizi della volontà del delegato e con essi anche situazioni di conflitto di interessi dello stesso rispetto alla delibera non possono essere eccepiti da terzi ma unicamente dai deleganti stessi ([redacted] e [redacted]), dunque gli attori non sono legittimati alla contestazione in parola in relazione alle deleghe conferite all'amministratore dai predetti condomini.

L'assunto per il quale di fatto l'amministratore avrebbe ottenuto, tramite il controllo del voto di persone terze, la delega "di fatto " di altri condomini, violando così il regolamento condominiale, contrasta con le emergenze documentali, non essendo state lui conferite deleghe ulteriori rispetto a quelle indicate, e non risulta provato.

Quanto ai millesimi di cui è titolare l'amministratore, anche ove gli stessi venissero espunti dal conteggio dei voti, seguendo la prospettazione difensiva degli attori per la quale quest'ultimo non avrebbe potuto votare con riferimento al punto dell'ordine del giorno relativo alla sua nomina, trovandosi in una situazione di conflitto di interessi, ciò non renderebbe invalida la delibera, essendo raggiunto comunque il quorum deliberativo dell'assemblea.

Per le ragioni esposte deve disattendersi anche il motivo di impugnazione da ultimo esaminato.

Del resto sul punto risulta ormai cessata la materia del contendere in ragione dell'intervenuta revoca dell'amministratore Inglese in forza di provvedimento del Tribunale reso il 27.1.2011, confermato dalla Corte d'Appello, investita in sede di reclamo, con provvedimento del 10.5.2011.

3 – Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:
respinge tutte le domande proposte dagli attori;

condanna gli attori a rifondere al condominio le spese del giudizio, che liquida, a titolo di compensi professionali, nella somma complessiva di euro **5.200,00**, oltre accessori di legge.

Milano, il 30.10.2012.

Il Giudice.

CW

TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
31 OTT. 2012
IL CANCELLIERE

GIUDIZIARIO
Caterina CALABARA

Alse uff.
E' Copia Conforme

All'originale

Milano

IL CANCELLIERE

31/10/12

