



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 6377/2014 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**) con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in VIA **[REDACTED]** presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

COND. [REDACTED] (C.F. **[REDACTED]**), con il patrocinio dell'avv. **[REDACTED]**, con elezione di domicilio in VIA **[REDACTED]**, **[REDACTED]** MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 14/4/2015.*



SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio tra le parti; costituitasi ritualmente parte convenuta; assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c. e depositate memorie; all'esito, ritenuta la causa sufficientemente istruita e rinviata la stessa per la precisazione delle conclusioni, alla udienza del 14 aprile 2015, le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e la causa è stata rinviata alla odierna udienza assegnando alle parti termine per il deposito di note illustrative conclusionali; al termine della odierna udienza, all'esito della discussione orale, è stata decisa con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – La presente controversia prende le mosse dalla impugnativa della delibera assembleare presa nella assemblea del condominio convenuto del 12/12/2013, relativamente al punto 1 dell'O.d.g. inerente la “*approvazione consuntivo spese 1/10/2012-30/9/2013 e relativa ripartizione*” ed al punto 2 dell'O.d.g. inerente la “*approvazione consuntivo spese straordinarie corsello boxes 2012/2013 e relativa ripartizione*”, effettuata dalla odierna attrice, quale condomina, perché, nel primo consuntivo, quello generale le sarebbero stati addebitati importi per spese legali a titolo di addebiti individuali, personali a suo dire erroneamente ed illegittimamente; mentre nel secondo consuntivo, per i boxes, non le sarebbe stata accreditata la somma di ██████████ che al lei sarebbe stata dovuta in forza di delibera assembleare del 14/12/2011. A tale domanda ed alle deduzioni poste a suo fondamento, ha replicato il Condominio convenuto, asserendo che relativamente alla prima sarebbe cessata la materia del contendere per essere stata superata la delibera impugnata da altra approvate in data 23/6/2014, mentre, relativamente alla seconda, contrastandola specificamente e puntualmente e chiedendone il rigetto, fin dalla sua comparsa di costituzione e risposta.

2) - Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione prodotta, risulta



provato in atti, oppure pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principii dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- la delibera assembleare del 12/12/2013 del condominio convenuto, prevedeva, al punto 1) dell'o.d.g., la *"approvazione consuntivo spese 1/10/2012-30/9/2013 e relativa ripartizione"* ;

- nei documenti contabili approvati con riferimento a tale gestione condominiale era previsto l'addebito alla attrice di somme per spese legali a titolo di addebiti individuali;

- non vi è stato alcun accertamento e statuizione da parte dell'autorità giudiziaria, prima della delibera impugnata, che abbia ritenuto di addebitare in via esclusiva alla odierna attrice le anzidette somme;

- la delibera assembleare del 23/6/2014 ha provveduto a correggere il conto consuntivo della gestione ordinaria 2012/2013 eliminando gli addebiti anzidetti a carico di parte attrice;

- il condominio odierno convenuto ha deliberato in data 14/12/2011 di approvare il consuntivo delle spese condominiali inerenti la gestione 2010/2011 e *"trattenere il conguaglio ordinario a credito, in conto spese straordinarie ai punti 6-7 all'ordine del giorno"*;

- il convenuto condominio ha riconosciuto che per tale ultima gestione era maturato a conguaglio un importo di ██████████ a favore di parte attrice;

- la delibera assembleare del 12/12/2013 del condominio convenuto, prevedeva, al punto 2) dell'o.d.g., la *"approvazione consuntivo spese straordinarie corsello boxes 2012/2013 e relativa ripartizione"* ;

- nel documento contabile approvato con riferimento a tale ultima gestione condominiale non era previsto l'accredito a parte attrice di alcuna somma inerente un conguaglio a credito del condominio maturato con riferimento al consuntivo delle spese condominiali inerenti la gestione 2010/2011.

2) - La fattispecie in questione riguarda beni ricompresi in condominio e disciplinati dalla normativa di cui agli artt.1117 e ss. C.c. e la ripartizione delle spese relative agli stessi, ai sensi degli artt.1123 e ss. C.c., con riguardo alle attribuzioni della assemblea e alla validità delle sue delibere, ai sensi degli artt.1135 e ss. C.c.. Con riferimento a tale quadro normativo, sono principii ormai fermi nella giurisprudenza, con i quali l'odierno giudicante concorda, che:

- devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto, devono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea,



quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto. (In senso conforme per tutte: Corte di Cassazione Sezioni Unite sent. n. 4806 del 7.3.2005);

- con specifico riferimento alla ripartizione delle spese condominiali, 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 c.c. 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, c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c.. (Cass. civ., Sez. II, 21/05/2012, n.8010; Cass. civ., Sez. II, 19/03/2010, n.6714);

- le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica e applicazione in concreto dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza;

- esula quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, al singolo condomino una determinata spesa pretesamente individuale non potendosi ravvisare una sorta di autotutela dell'ente collettivo privilegiata rispetto alla posizione del normale creditore, e siccome al riguardo l'assemblea è carente di potere, il relativo vizio deve qualificarsi in termini di nullità.

(In senso conforme per tutte: Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717).

Ancora, e' principio fermo nella giurisprudenza, con il quale l'odierno giudicante concorda, non rinvenendo motivi per differenziarsi, che la norma dell'art. 2377 u.c. c.c. secondo cui "l'annullamento della deliberazione dell'assemblea della società per azioni non può aver luogo se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo" ha carattere



generale ed è perciò applicabile anche alle assemblee dei condomini degli edifici. Pertanto, si verifica la cessazione della materia del contendere per difetto d'interesse ogni qual volta l'assemblea condominiale, regolarmente riconvocata, abbia deliberato sui medesimi argomenti della delibera oggetto della impugnazione, ponendo in essere, pur in assenza di formule particolari, un atto sostanzialmente sostitutivo di quello invalido (Cass. civ., Sez. II, 28/06/2004, n. 11961; Cass. 09.12.97 n. 12439; Cass. 05.06.95 n. 6304; Cass. n.3159 del 1993; Cass. n.13740 del 1992).). L'applicazione di tale principio generale presuppone, al fine di impedire l'annullamento della delibera impugnata, che la delibera sostitutiva sia stata presa in conformità della legge o dell'atto costitutivo. (Cass. civ., 10/02/2010, n°2999).

Infine, sono ugualmente principii ormai fermi nella giurisprudenza che la domanda di accertamento di una nullità di un atto, si pone, rispetto ad un'ipotetica domanda di annullamento di quel medesimo atto, dipendente da un'invalidità meno grave, nei termini di maggiore a minore, sicché il giudice, in luogo della richiesta declaratoria di radicale nullità di un atto, può pronunciare l'annullamento, in quanto la nullità, quale forma più grave di invalidità, comprende, nell'ambito del "petitum", le ragioni dell'annullamento (Cass. civ. Sez. II, 21/05/2013, n. 12473; Cass. civ. Sez. II, 25/05/2012, n. 8366; Cass.civ.Sez.lavoro Sent., 18/07/2007, n.15981); e, specularmente che, poiché alle delibere condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall'art. 1421 cod. civ. di rilevarne d'ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 cod. proc. civ., il giudice non può dichiarare d'ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle originariamente poste dalla parte a fondamento della relativa impugnazione. (Cass. civ., sez. II, 03/12/2008, n. 28734; Cass. civ. Sez. II, 27/06/2005, n. 13732).

3)- Tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e dei fatti accertati in atti e sopra richiamati, rileva questo Giudice che rientra tra i vizi delle delibere condominiali suscettibili di declaratoria di nullità, quello dedotto e eccepito da parte attrice in atti di causa, con riferimento al punto 1) dell'o.d.g. della delibera assembleare del 12/12/2013, laddove con riferimento alla *"approvazione consuntivo spese 1/10/2012-30/9/2013 e relativa ripartizione"* per quanto riguarda l'addebito alla attrice di somme per spese legali a titolo di debito individuale.

Tale deliberato, infatti, esula dalle attribuzioni dell'assemblea, che non ha il potere di imputare al singolo condomino una determinata spesa, al di fuori di quelle inerenti la gestione, manutenzione e conservazione dei beni comuni condominiali, senza che la stessa sia stata accettata e riconosciuta



espressamente dal condomino o sia stata oggetto di accertamento giudiziale e conseguente condanna al pagamento, laddove, invece, all'assemblea dei condomini non può essere riconosciuto, al di fuori delle proprie attribuzioni previste e regolate dalla normativa codicistica sopra richiamata, un potere di "autodichia" consistente nel farsi giustizia da sé e nel richiedere somme di danaro e/o altre prestazioni che non rientrino in quelle sopra richiamate.

Né il Condominio convenuto ha fornito prova della esistenza di circostanze che giustificano e legittimino il suo operato, mentre è provato, per quanto sopra rilevato, che tale imputazione è avvenuta, in via esclusiva agli odierni attori, per una spesa avente carattere di addebito personale inerente spese legali relative al contenzioso in corso incardinato dal Condominio nei confronti degli stessi attori.

Ritiene questo Giudice che, d'altra parte, anche ove le stesse fossero scaturenti da un provvedimento giudiziale esecutivo, - cosa che non è neppure dato rilevare in atti di causa, stante la vaghezza ed indeterminatezza della loro imputazione, neppure chiarita allo stato degli atti -, poiché sulla base di tale titolo potrebbero già formare oggetto di legittima esecuzione nelle forme procedurali previste dalla legge, la loro nuova previsione con addebito esclusivo al condomino debitore costituirebbe una duplicazione passibile di nuova eseguibilità, richiedibile con apposito e duplicato titolo giudiziale che risulterebbe emettibile legittimamente ove il documento di bilancio divenisse definitivamente impugnabile unitamente al verbale assembleare recante la sua approvazione.

Conseguentemente, ritiene questo Giudice che la delibera condominiale impugnata, sul punto che si sta esaminando, evidenzia un profilo di nullità per i motivi formulati in atti, ma, a seguito della eliminazione di tali addebiti a carico di parte attrice nel consuntivo spese 1/10/2012-30/9/2013 e relativa ripartizione a seguito del deliberato assembleare del 23/6/2014 che si è sostituito sul punto a quello oggetto della odierna impugnativa, come concordemente sostenuto da entrambe le parti, la questione va esaminata sotto il profilo della, eventuale, cessazione della materia del contendere e, conseguente, soccombenza virtuale del convenuto, ai fini del governo delle spese di giudizio.

Come è noto, la fattispecie della cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio e sottopongano conclusioni conformi in tal senso al giudice (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004), mentre, allorquando la sopravvenienza di un fatto che si assuma suscettibile di determinare la cessazione della materia del contendere sia allegato da una sola parte e l'altra non aderisca a tale prospettiva, il suo apprezzamento, se dimostrato, non può portare una pronuncia di cessazione della materia del



contendere, ma ad una pronuncia dichiarativa dell'esistenza del diritto azionato e, quindi, di accoglimento della domanda o di sopravvenuto difetto di interesse ad agire dell'attore in ordine ai profili non soddisfatti da tale dichiarazione. In ogni caso, rimane salva la valutazione sulle spese giudiziali, che deve tenere conto della circostanza che l'attore è stato costretto al giudizio dal disconoscimento del suo diritto da parte del convenuto, venuto meno solo durante il suo svolgimento e, dunque, della sostanziale esistenza di una soccombenza del convenuto quantomeno in ordine al profilo inerente l'accertamento della sussistenza della situazione giuridica fatta valere, che la pronuncia del giudice, in quanto attestante un difetto di interesse ad agire soltanto sopravvenuto, sostanzialmente riconosce (Cass. civ. Sez. II, Sent., 18-06-2014, n. 13885).

Rileva questo Giudice che parte attrice ha rinunciato nelle sue conclusioni alla declaratoria di annullamento della delibera impugnata sul punto chiedendo di darsi atto della intervenuta cessazione della materia del contendere ma non ha rinunciato all'accertamento della soccombenza virtuale ai fini del governo delle spese di giudizio. Così che, la domanda va esaminata esclusivamente a tali fini.

Ritiene questo Giudice che, per il principio della domanda, applicabile anche alla azione di nullità della delibera, la stessa non può essere pronunciata per un motivo diverso da quello azionato dalla parte.

Poiché, il motivo oggetto di esame è stato posto da parte attrice a fondamento della domanda di annullamento della delibera impugnata e lo stesso, alla luce delle considerazioni in fatto e diritto e della giurisprudenza sopra richiamata, attiene ad un profilo di nullità della delibera, non è precluso il suo rilievo d'ufficio. Conseguentemente, la domanda formulata da parte attrice sul punto andrebbe accolta e la delibera impugnata dichiarata nulla sul punto, ove non fosse intervenuta la cessazione della materia del contendere per il sopravvenuto difetto di interesse ad agire di parte attrice.

Ne consegue, altresì, la maturazione a carico di parte convenuta, Condominio, delle spese giudiziali sul punto, per effetto della sua soccombenza virtuale, per quanto rilevato.

6- Ancora, sempre tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e dei fatti accertati in atti e sopra richiamati, rileva questo Giudice che, per quanto riguarda l'altra doglianza dedotta da parte attrice in atti di causa, relativamente al punto 2) dell'o.d.g., relativo alla *"approvazione consuntivo spese straordinarie corsello boxes 2012/2013 e relativa ripartizione"*, non convince la ricostruzione fattuale e contabile operata da parte convenuta e afferente una asseritamente già avvenuta decurtazione delle morosità in precedenza maturate a carico di parte attrice con l'importo di € 342,77, riconosciuto come dovuto a conguaglio per la gestione condominiale



2010/2011, nel consuntivo della stessa.

Contrastano con tale ricostruzione, infatti, la mancanza di ogni riferimento letterale e contabile, nell'ambito del suddetto consuntivo, a tale decurtazione; nonché, il dato letterale della delibera del 14/12/2011, laddove il condominio ha deciso espressamente e unicamente di *"trattenere il conguaglio ordinario a credito, in conto spese straordinarie ai punti 6-7 all'ordine del giorno"*, senza alcuna distinzione tra condomini in regola con gli oneri condominiali e quelli, invece, morosi; nonché l'altro dato fattuale per il quale tali accrediti sono avvenuti a favore degli altri condomini, come risultante dal consuntivo delle *"spese straordinarie del corsello boxes 2012/2013"*, depositato in atti di causa.

Rileva invece questo Giudice che sulla base degli stessi elementi deve ritenersi che parte attrice ha diritto al riconoscimento di una somma a titolo di conguaglio per la gestione condominiale 2010/2011, nella misura di ██████████ non contestata specificamente da parte convenuta, ritualmente e tempestivamente nei termini di legge, né oggetto di prova contraria e discostantesi di poco da quella di ██████████, riconosciuta dallo stesso condominio convenuto come dovuta a parte attrice a tale titolo.

Ne consegue, quindi, che la delibera condominiale oggetto di impugnativa, con riferimento alla specifica doglianza che si sta esaminando, evidenzia un vizio che ne comporta la annullabilità e va dichiarata invalida per i motivi formulati in atti e la relativa domanda, sul punto, deve essere accolta.

4)- Il parziale, virtuale, accoglimento di una delle domande di parte attrice, la parvità della materia relativa all'altra domanda, nonché evidenti motivi di equità tenuto conto dei rapporti tra le parti, giustificano la parziale compensazione delle spese di giudizio e di mediazione tra le parti nella misura di un terzo, mentre i rimanenti due terzi, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico di parte convenuta Condominio ed a favore di parte attrice e, determinandole sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, vengono liquidate come in dispositivo, con attribuzione al legale costituito.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice unico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- dichiara la cessazione della materia del contendere per il sopravvenuto difetto di interesse ad agire



Sentenza n. 10247/2015 pubbl. il 11/09/2015

RG n. 6377/2014

Repert. n. 8722/2015 del 14/09/2015

della attrice con riferimento alla domanda di declaratoria di annullamento della delibera impugnata, con riferimento al punto 1) dell'o.d.g. della delibera assembleare del 12/12/2013, con riferimento alla "approvazione consuntivo spese 1/10/2012-30/9/2013 e relativa ripartizione", come in motivazione;

- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto, annulla, come in motivazione, la delibera assembleare del 12/12/2013 del condominio convenuto, relativamente al punto 2) dell'o.d.g., relativo alla "approvazione consuntivo spese straordinarie corsello boxes 2012/2013 e relativa ripartizione".

- Condanna parte convenuta Condominio a corrispondere a parte attrice i due terzi delle spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate per tale percentuale in ██████████ per spese e ██████████ per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge, compensando tra le parti il rimanente terzo, con attribuzione al legale costituito, dichiaratosi anticipatario.

Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 11 settembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

