



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

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 56758/2013 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████, ██████████ MILANO presso
l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

COND. ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv.
██████████, con elezione di domicilio in VIALE ██████████, ██████████
MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, Il comma c.c..*
- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 25/09/2015 ed in formato digitale nel fascicolo telematico.*



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; disposta la comparizione personale delle parti di tentare la conciliazione dell'articolo 85 c.p.c.; effettuata la stessa e rinviata la causa per due successive udienze al fine di consentire lo svolgimento di trattative giudiziarie di composizione bonaria della lite; all'esito infruttuoso delle trattative tra le parti venivano assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c. e depositate memorie; non ammessi i mezzi istruttori articolati in atti e rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni; alla udienza del 29 settembre 2015, le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e la causa è stata rinviata alla odierna udienza, al termine della quale, 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 delle delibere assembleari prese nelle assemblee del condominio convenuto del 26/09/2011, 24/11/2011, 17/7/2012, e 25/06/2013, relativamente alle parti in cui è stato istituito un “fondo cassa per morosità” e approvati preventivi, consuntivi e riparti delle spese condominiali comprensivi di tale fondo, effettuata dalla attrice, quale condomina. A tale domanda ed alle deduzioni poste a suo fondamento, ha replicato il Condominio convenuto, contrastandola specificamente e puntualmente e chiedendone il rigetto, fin dalla sua comparsa di costituzione e risposta.

Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa, 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 26/9/2011 del condominio convenuto, prevedeva, in sede di approvazione del punto 1) dell'o.d.g., l'approvazione del rendiconto per la gestione 2010/2011 nel quale si



evidenziava una spesa complessiva di € [REDACTED] costituita tra l'altro da un "fondo morosità" di € [REDACTED]. Tale delibera non veniva votata dalla odierna attrice, assente al momento;

- la stessa delibera prevedeva, in sede di approvazione del punto 3) dell'o.d.g., l'autorizzazione al "nuovo amministratore ad incassare, con scadenza vista, un fondo spese di € [REDACTED]" e tale delibera è stata approvata con il voto contrario dell'odierna attrice, nel frattempo comparsa in assemblea;

- la delibera assembleare del 24/11/2011 del condominio convenuto, prevedeva, in sede di approvazione del punto 4) dell'o.d.g., l'approvazione del preventivo per la gestione 2011/2012 e tale delibera è stata approvata con il voto favorevole dell'odierna attrice;

- la delibera assembleare del 17/7/2012 del condominio convenuto, prevedeva, in sede di approvazione del punto 1) dell'o.d.g., l'approvazione del rendiconto per la gestione 2011/2012 ed in tale occasione, in sede di discussione assembleare è stata "analizzata la situazione patrimoniale ed il fondo morosi accantonato in questi anni" ed è stato rilevato che lo stesso era "pari a € [REDACTED]" mentre la passività di bilancio era pari "a € [REDACTED]" e tale delibera è stata approvata con il voto favorevole dell'odierna attrice;

- la stessa delibera prevedeva, in sede di approvazione del punto 4) dell'o.d.g., l'approvazione del preventivo per la gestione 2012/2013 e l'accantonamento di un "fondo morosità" di € [REDACTED] su un totale del preventivo approvato pari a € [REDACTED] e tale delibera è stata approvata con il voto favorevole dell'odierna attrice;

- la delibera assembleare del 25/6/2013 del condominio convenuto, prevedeva, in sede di approvazione del punto 1) dell'o.d.g., l'approvazione del rendiconto per la gestione 2012/2013 ed in tale occasione, in sede di discussione assembleare è stata "analizzata la situazione patrimoniale ed il fondo morosi accantonato in questi anni" ed è stato rilevato che "il totale fondo accantonato in questi anni" era "pari a € [REDACTED]" mentre "la passività di bilancio era pari a € [REDACTED]". Tale delibera, con riferimento specifico alla costituzione del fondo esposta nel rendiconto non è stata approvata dall'odierna attrice;

- la stessa prevedeva, in sede di approvazione del punto 4) dell'o.d.g., l'approvazione del preventivo per la gestione 2013/2014 e l'accantonamento di un "fondo morosità" di € [REDACTED] su un totale del preventivo approvato pari a € [REDACTED] e tale preventivo è stato approvato con il voto favorevole dell'odierna attrice che, contestualmente, non ha approvato il suddetto fondo;

- nei documenti contabili depositati in atti di causa e approvati con riferimento a tali gestioni



condominiale è previsto un "fondo morosi" con relativa attribuzione, pro quota millesimale, dell'importo corrispondente alla condomina odierna attrice.

Tanto come risulta dai documenti 2), 3), 4), e 5), depositati nel fascicolo di parte attrice.

Sul punto parte convenuta si è difesa sostenendo la legittimità della istituzione di tali fondi e, comunque la decadenza dal potere di impugnare le suddette delibere, maturata nelle more, a danno di parte attrice per decorrenza del termine previsto dall'articolo 1137 c.c..

Parte attrice ha eccepito la inammissibilità della costituzione di parte convenuta per mancanza di autorizzazione all'amministratore a stare in giudizio e sul punto il Condominio ha controdedotto assumendo la piena legittimazione dell'amministratore e, infine, depositando in giudizio, all'udienza del 25/9/2015, il verbale dell'assemblea tenutasi il 21/9/2015, con la quale è stata autorizzata e ratificata la costituzione in giudizio dell'amministratore.

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).

- 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;

- il criterio legale generale di ripartizione delle spese è stabilito dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune e cioè in base ai millesimi, esulando, quindi, dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, le spese in maniera difforme, in mancanza di diversi criteri convenzionali (Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Cass. civ. Sez. II, 21/05/2012, n. 8010; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890).

3) - Preliminarmente va decisa la eccezione formulata da parte attrice di carenza di legittimazione dell'amministratore del condominio convenuto, perché privo di autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale. Tale eccezione non va accolta, per i motivi di seguito esposti.

Nella giurisprudenza di legittimità e di merito si è, pacificamente ormai, consolidato l'orientamento, con il quale concorda l'odierno giudicante, per il quale l'art. 1131, comma 1, c.c., conferisce una rappresentanza di diritto all'amministratore, il quale è legittimato ad agire ed a resistere in giudizio, nonché a proporre impugnazione, senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. ed, in particolare di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. (Cass. civ., Sez. II, 23/01/2014, n. 1451; Cass. civ., Sez. III, 09/05/2012, n. 7041; Cass. civ., Sez. II, 17/06/2010, n. 14626; Cass. civ., Sez. II, 30/10/2009, n. 23065).

In particolare, poi, con riferimento alla impugnazione della delibera assembleare, l'amministratore è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa da parte di un condomino, senza necessità di una specifica autorizzazione assembleare, trattandosi di una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni, con la conseguenza che in tali casi egli neppure deve premunirsi di alcuna autorizzazione dell'assemblea per proporre le impugnazioni nel caso di soccombenza del condominio. (Cass. civ., Sez. II, 23/01/2014, n. 1451). Così che, in attuazione di quanto previsto dal secondo comma dell'articolo 1131 c.c. l'amministratore in tali casi dovrà provvedere a convocare l'assemblea condominiale per informare il condominio del giudizio in corso e, eventualmente, dell'attività già compiuta nell'esercizio dei suoi poteri e doveri a favore del condominio e ottenere, ove necessaria, la ratifica del suo operato (Cass. Sez. U., 6/08/2010, n.18331).

Rileva questo Giudice che nel caso che ci occupa, l'amministratore del condominio convenuto, legittimamente, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., senza necessità di una specifica e preventiva



deliberazione assembleare, si è costituito in giudizio, per resistere all'impugnazione della delibera del 13/11/2012 da parte di un condomino.

Peraltro, lo stesso amministratore ha provveduto anche, seppur non ravvisandosene la necessità sulla base dei principi giurisprudenziali sopra richiamati, a far ratificare il suo operato con la delibera assembleare del 21/9/2015. Poiché la stessa è intervenuta successivamente al decorso dei termini per il deposito delle memorie previste all'articolo 183 VI comma c.p.c., legittimamente è stata depositata in giudizio nel primo termine utile costituito dalla successiva udienza del 25/9/2015.

Di qui il rigetto della eccezione formulata da parte attrice sul punto.

4) - Nel merito, la domanda attorea è fondata e va accolta nei termini e limiti di seguito specificati.

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, come è noto, appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica nè l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, nè il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma - perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio - l'istituzione di un fondo cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni e la relativa delibera è formalmente regolare, anche se tale istituzione non è indicata tra gli argomenti da trattare, se è desumibile dal rendiconto - depositato prima dell'assemblea convocata per la sua approvazione - in cui l'accantonamento di un'entrata condominiale è destinato alle spese di ordinaria manutenzione. (Cass. civ. Sez. II, 28/08/1997, n. 8167)

Debbono intendersi vietati, però, comportamenti vessatori, quali l'aumentare per questa via le spese da richiedersi, magari per creare intenzionalmente difficoltà a questo o quel condomino, a corto di liquidità: siffatti comportamenti possono configurare eccessi di potere. La norma stessa dell'art. 1135 n. 3 c.c. parla di un "residuo", così indicando che non può trattarsi che di una piccola frazione, residuale appunto, della gestione, non di una somma importante. Inoltre l'assemblea è chiamata, dalla norma stessa ora richiamata, a deciderne la destinazione, il che esclude che si possa semplicemente decidere di tenere queste somme senza destinazione, a titolo di previdenza su future esigenze di spesa.

Che poi non si possa richiedere ai condomini di versare somme importanti senza destinazione viene chiarito dalla lettura dell'art. 1135 n. 4 co, ove si parla della costituzione di "fondi" - qualcosa di più di semplici "residui" - ma si dice anche, specificamente, che questi debbono essere finalizzati ad opere di straordinaria manutenzione. In ogni caso si tratterebbe di vizi di annullabilità, perché si tratta di materia



disponibile, nulla vietando ai condomini di fornire con dovizia l'amministratore di danaro con libertà di utilizzo, ma ciò potrà farsi solo con il consenso di tutti o se tutti si rimettono alla delibera della maggioranza. (Trib. Milano Sez. XIII, Sent., 05-02-2013; Tribunale Milano 29.9.2005).

È ugualmente noto che, in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123 c.c., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre "aliunde" somme - come nel caso di aggressione "in executivis" da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa "ad hoc", tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente sorge in capo al condominio e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolute e per i maggiori oneri. (Cass. civ. Sez. II, 15/11/2001, n. 13631; Cass. civ. Sez. II, 18/04/2014, n. 9083).

Tenuto conto di tali principi, ritiene questo Giudice che, nel caso in esame, le prove documentali in atti, sopra richiamate, fanno ritenere che tutti i fondi in questione sono stati istituiti per far fronte al debito delle quote condominiali dei condomini morosi siccome rilevano a tali fini: la reiterazione nell'accantonamento dei fondi suddetti per più annualità consecutive, peraltro con loro destinazione specifica a tale scopo; il notevole importo degli stessi a fronte della passività risultante nel bilancio condominiale; la mancata prova, incombente a carico del condominio, di una diversa destinazione degli stessi per far fronte, in maniera urgente ed improcrastinabile, ad esigenze determinate da azioni esecutive o, comunque, di manutenzione e conservazione dei beni e servizi condominiali.

Si è così determinata, proprio per gli elementi sopra evidenziati, una ripartizione, di fatto, di tale debito tra i condomini non morosi, senza il consenso unanime di tutti i condomini e senza la necessità improrogabile di far fronte ad azioni esecutive dei creditori.

Quello così emerso con riferimento a tutte le delibere sopra richiamate rientra tra i vizi delle delibere condominiali suscettibili di declaratoria di nullità e, come è noto, può essere fatto valere, oltre che dai condomini assenti e dissenzienti, anche dai condomini che abbiano votato a favore delle relative



delibere, oltre il termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'articolo 1137 c.c..

Ne consegue che parte attrice, legittimamente ha esercitato il suo potere di impugnativa anche una volta decorso tale termine di decadenza, con riferimento alle prime tre delibere impugnate, mentre con riferimento all'ultima, quella del 25/6/2013, lo stesso potere è stato esercitato, peraltro, anche prima del decorso di tale termine, ed anche in quei casi nei quali ha votato a favore delle stesse. Così che deve essere rigettata la eccezione di inammissibilità della impugnativa formulato da parte convenuta.

Ne consegue, altresì, l'accoglimento della domanda di parte attrice e la declaratoria di nullità delle delibere assembleari prese nelle assemblee del condominio convenuto del 26/09/2011, 24/11/2011, 17/7/2012, e 25/06/2013, relativamente alle parti in cui è stato istituito un "fondo cassa per morosità" e approvati preventivi, consuntivi e riparti delle spese condominiali comprensivi di tale fondo.

Nella presente pronuncia rimane assorbita ogni altra questione e domanda.

5) - Le spese ed i compensi di giudizio, secondo il principio della soccombenza di cui all'articolo 91 c.p.c., vanno poste integralmente a carico del convenuto 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, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

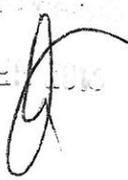
- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto, dichiara la nullità, come in motivazione, delle delibere assembleari prese nelle assemblee del condominio convenuto del 26/09/2011, 24/11/2011, 17/7/2012, e 25/06/2013, relativamente alle parti in cui è stato istituito un "fondo cassa per morosità" e approvati preventivi, consuntivi e riparti delle spese condominiali comprensivi di tale fondo.

- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo Amministratore, legale rappresentante pro-tempore, a corrispondere in favore della attrice, le spese e compensi del presente giudizio, liquidate in €. [redacted] per spese ed €.[redacted] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi, cpa e Iva come per legge.

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

Milano 29 gennaio 2016.

Il Giudice Dott. Pietro Paolo Pisani

  10

