



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. 89279/2013 + 1895/2015 R.G. promossa da:

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

contro

COND. VIA [REDACTED] [REDACTED] MILANO (C.F. [REDACTED]), con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] VIA [REDACTED] [REDACTED] MILANO; 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 dell'8/1/2016 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 n°892792013 e costituitosi il contraddittorio tra le parti; disposto lo svolgimento della mediazione obbligatoria e esperita la stessa con esito negativo assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c.; depositate memorie; rigettate le istanze istruttorie orali e ammessa consulenza tecnica e termografica sull'impianto di riscaldamento condominiale; all'udienza fissata per il conferimento dell'incarico parte attrice rinunciava alla domanda ed alla azione di accertamento inerente il distacco dall'impianto di riscaldamento e parte convenuta accettava la rinuncia senza rinunciare alla pronuncia del sulle spese; revocata l'ammissione della c.t.u. rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni; alla udienza dell'8/10/2015 veniva disposta la riunione al presente giudizio di quello contraddistinto dalla R.G. n° 1895/2015 nelle more incardinato tra le parti e entrambe le cause venivano rinviate per la precisazione delle conclusioni all'udienza dell'8/1/2016; a tale udienza 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 dalle impugnative, succedutisi nel tempo, delle delibere assembleari del condominio convenuto del 6/11/2013 e 25/11/2014 per vari motivi che verranno esaminati di seguito nell'ordine proposto da parte attrice, alle cui deduzioni ha replicato il condominio convenuto, contrastandole specificamente e puntualmente e chiedendone il rigetto.

Preliminarmente, va dichiarata la inammissibilità della modifica delle domande attoree operata nel giudizio n°892792013 nella sua memoria ex art.183 VI comma c.p.c, n°1 del 20/1/2015, peraltro oggetto di eccezione specifica formulata da parte convenuta. Modifiche, nello specifico, relative alla introduzione nelle conclusioni ivi rassegnate del: secondo capoverso del punto II delle conclusioni; punto IV delle stesse conclusioni; e di una domanda in via subordinata.



Tali modifiche costituiscono una inammissibile “*mutatio libelli*”, non conseguenziale a quanto narrato, dedotto e richiesto nella premessa in fatto dell’atto di citazione introduttivo, effetto di un evidente ampliamento del “*thema decidendum*” e del “*petitum*” operata in tale atto processuale né conseguente alle difese di parte convenuta. Ne consegue che sulle domande così formulate e richiamate non potrà pronunciare questo Giudice che dovrà attenersi alla formulazione originaria e unica ritenuta ammissibile della domanda attorea, come riportata nell’atto di citazione introduttivo del 20/12/2013 con riferimento alla impugnativa della delibera del 6/11/2013.

2) - Preliminarmente, ancora, vanno esaminate le conseguenze della rinuncia operata da parte attrice ex articolo 306 c.p.c. alla domanda ed alla azione di accertamento inerente il distacco dall’impianto di riscaldamento. La stessa, come è noto, comportando una rinuncia all’azione, a differenza della rinuncia agli atti del giudizio, non richiede l’accettazione della controparte e determina l’estinzione dell’azione e la cessazione della materia del contendere (Cass. civ. Sez. III Sent., 08/11/2007, n. 23289; Cass. civ. Sez. II, 09-09-2002, n. 13084; Cass. civ. Sez. III, 28-03-2001, n. 4505). Tale rinuncia, pertanto, avendo l’efficacia di un rigetto, nel merito, della domanda, comporta che le spese del processo devono essere poste a carico del rinunciante, non essendo intervenuta analoga e contrapposta rinuncia alla domanda relativa alle spese del giudizio o, quantomeno accettazione da parte del convenuto.

3) – Nel merito delle domande attoree, nella parte ritenuta ammissibile e non rinunciata, le stesse sono solo parzialmente fondate e vanno accolte nei termini e limiti di seguito specificati.

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 che:

- esiste un regolamento condominiale contrattuale del 5 agosto 1958 depositato davanti al notaio [REDACTED], in Milano e registrato in Milano l’8 agosto 1958 depositato in atti da entrambe le parti in copia identica;
- in tale regolamento all’articolo 4 è previsto che “*ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni nonché alle spese di assicurazione ed amministrazione dell’edificio e a quelle relative alle innovazioni e al funzionamento dei servizi comuni in proporzione dei millesimi corrispondenti al valore della comproprietà salvo quanto stabilito negli articoli seguenti*”;
- nei successivi articoli 5 e 6 è prevista la regolamentazione delle “*spese di manutenzione ricostruzione delle scale, dei soffitti, delle volte, dei solari ed elastici solari di uso esclusivo secondo*



le regole degli articoli 1124, 1125, 1126 del c.c.” e quella delle “spese di ordinaria manutenzione di funzionamento del calorifero centrale” da dividersi “in base ai millesimi indicati nell’atto d’acquisto”;

- nello stesso regolamento, all’articolo 7 vi è l’unica previsione inerente una ripartizione delle spese che prevede l’esclusione dei negozi al piano terreno dalle spese condominiali e la stessa inerisce “*le spese di illuminazione dell’andito e delle scale*”;

- la società attrice è proprietaria nel condominio, tra l’altro, di quattro unità poste al pianterreno alle quali si accede dalla strada pubblica e dall’androne e dal cortile comuni nonché da altri due ingressi posti sulla scala B, dove è situata anche la casella della posta della società attrice;

- la stessa è proprietaria anche di cantine site nel piano interrato dove sono allocati anche il locale contatore condominiale, nel quale sono situati anche i contatori della società ricorrente. Agli stessi si accede attraverso l’androne e le scale comuni condominiali dalle quali si accede anche al tetto di copertura condominiale;

- infine, nel cortile sono presenti bidoni per la raccolta differenziata dei rifiuti utilizzati da tutti i condomini. . .

4) - Passando all’esame del primo dei motivi di impugnativa di cui al giudizio n°89279/2013 R.G. ed al corrispondente e analogo motivo formulato in quello n°1895/2015 R.G., in presenza dei sopra richiamati rilievi in fatto, rileva questo Giudice che, parte attrice non ha fornito prova in atti, a cui era onerata ai sensi dell’articolo 2697 c.c., che la spesa di pulizia delle parti comuni e tra di esse delle scale, debba essere addebitato ai condomini con un criterio differente da quello previsto dall’articolo 4 del sopra richiamato regolamento condominiale. Criterio peraltro utilizzato dal condominio nei casi oggetto di esame. . .

Come è noto, 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).

Mentre è parimenti noto che, 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 ed il relativo vizio deve qualificarsi in termini di nullità. (Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 17/07/2012; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717). Ne consegue che le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica ed 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.

Nel caso in esame tenuto conto dell'esistenza della sopra richiamata regolamentazione condominiale e della mancanza di prova che la società attrice non usufruisca del servizio di pulizia delle parti comuni a fronte, invece, del loro, quantomeno, potenziale uso, sia per accedere alle sue proprietà che a quelle comuni, non è possibile estendere a tali spese, in via analogica, il diverso regime, di esenzione dalle stesse, previsto dall'articolo 7 del regolamento, che ha rilievo di norma specifica. Diversamente opinando non si opererebbe quella interpretazione restrittiva e rigorosa delle statuizioni inerenti la ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali che è necessario compiere in simili casi.

Ne consegue che per tale doglianza non si evidenzia il profilo di illegittimità sollevato in atti ed il rigetto delle domande sul punto, con riferimento ad entrambe le delibere impugnate.

5)- Analoghe considerazioni, tenuto conto dei sopra richiamati rilievi in fatto e principi giurisprudenziali, debbono poi svolgersi con riferimento alle spese di manutenzione relative, nello specifico, con riferimento ai "mov." "156,159,160 e 161" approvati con la delibera del 6/11/2013 e alla "voce progressivo 69" e a quella "progressivo 218" approvate con la delibera del 25/11/2014.

Poiché le stesse rientrano, in mancanza di prova contraria sul punto, incombente a carico di parte attrice, tra quelle inerenti la "conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni" menzionate dall'art.4 del richiamato regolamento contrattuale condominiale, il condominio, legittimamente le ha ripartite tra i condomini in applicazione di tale articolo.

Ne consegue, che, anche per tali doglianze attoree, non si evidenzia il profilo di illegittimità sollevato in atti ed il rigetto delle domande sul punto, con riferimento ad entrambe le delibere.



Invece, con riferimento specifico al "mov.155" delle spese approvate con la prima delle delibere impugnate la doglianza va accolta perché, se è vero che non risulta in atti addebitata la spesa inerente "l'illuminazione" alla proprietà della società attrice, quella in questione, invece, è inserita nel consuntivo della gestione ordinaria 1/9/2012-31/8/2013, tra le spese di manutenzione ordinaria.

Tale spesa, riguardando tra l'altro la "verifica e controllo generale luci sostituzione lampade bruciate", come ivi riportato, appare, in mancanza di prova contraria il cui onere incombeva al condominio convenuto, invece inerente anch'essa alle spese di "illuminazione" dalle quali è esentata la società attrice, in applicazione dell'articolo 7 del regolamento condominiale contrattuale.

Ne consegue l'accoglimento sul punto della domanda attorea, evidenziandosi in atti l'illegittimità della delibera impugnata del 6/11/2013 che rileva sotto il profilo della sua annullabilità.

6) - Ancora, con riferimento alla doglianza inerente il " mov.148" approvato con la delibera del 6/11/2013 e la sua ripartizione tra tutti i condomini, la stessa è destituita di fondamento, inerendo tale spesa la redazione di una relazione tecnica attinente i danni all'androne condominiale asseritamente provocati da uno dei condomini, sig.ra [REDACTED].

Come è noto l'assemblea condominiale 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 dal codice civile, 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.

Non risultando in atti prova, incumbente carico dell'attore, dell'esistenza di un accertamento giudiziale e condanna conseguente a carico del suddetto condomino per tali spese, le stesse legittimamente sono state ripartite tra tutti i condomini in proporzione dei loro millesimi.

Ne consegue che per tale doglianza non si evidenzia il profilo di illegittimità sollevato in atti ed il rigetto della domanda sul punto.

7) - Infine, per quanto riguarda il motivo di impugnazione della delibera del 25/11/2014 inerente la mancanza del quorum deliberativo con riferimento al punto 2 dell'ordine del giorno, relativo alla "nomina dell'amministratore", va esaminata preliminarmente la esistenza della eventuale cessazione



della materia del contendere, per essere intervenuta, nel corso del presente giudizio, in data 10/02/2015, delibera con la quale l'assemblea condominiale ha nuovamente nominato l'amministratore, per la stessa annualità di gestione in corso.

Come è noto, è principio fermo nella giurisprudenza, con il quale l'odierno giudicante concorda, 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. civ. 09.12.97 n. 12439; Cass. civ.05.06.95 n. 6304; Cass. civ. n.3159 del 1993; Cass. civ n.13740 del 1992).

Come è parimenti 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), ma, 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 lo svolgimento del giudizio 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).

Nel caso in esame le parti concordano sul venire meno dell'interesse a decidere sul punto ma parte attrice non ha rinunciato alla condanna alle spese del convenuto, insistendovi.

Ne consegue che, a seguito dell'esame, a questi limitati fini, del punto di doglianza inerente il mancato raggiungimento della maggioranza prescritta dall'articolo 1136, IV comma codice civile, ritiene questo Giudice che la stessa dovrebbe essere accolta, rilevando il vizio evidenziato in atti sotto il profilo della annullabilità della delibera impugnata.



Infatti, risulta dal verbale assembleare che erano presenti 17 condomini su 36 per un totale di 433,129 millesimi e a favore della delibera in questione ha votato la maggioranza dei presenti, in numero di 16 per millesimi 408,840 e che la stessa, conseguentemente, in base ad un semplice calcolo aritmetico, non rappresentava però la metà del valore dell'edificio.

Ritiene questo Giudice che la disposizione dell'art. 1136, comma 4, c.c., la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio riguardante la nomina o la revoca dell'amministratore la maggioranza qualificata di cui al comma 2, costituita dalla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore del condominio, è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato (Cass. civ. Sez. II, 04/05/1994, n. 4269; Cass. civ. Sez. II, 09/02/1980, n. 901).

Tali rilievi valgono anche per il caso in esame, perché, se da un lato è vero che, in base al chiaro dettato dell'articolo 1129, 11° comma, c.c., la durata dell'incarico conferito all'amministratore del condominio è annuale, salvo proroga tacita per un altro anno; dall'altro, invece, nel caso in cui, come pacificamente avvenuto per la delibera impugnata, scaduto l'incarico annuale, l'assemblea condominiale è chiamata espressamente a deliberare sulla nomina dell'amministratore e proceda a votazione sulla stessa, essa costituisce, a tutti gli effetti, una nuova nomina, per la quale deve esistere la maggioranza prescritta dall'art. 1136, IV co. C.c..

Tanto non è avvenuto nel caso oggetto di esame e ne consegue che, stante la sua sostituzione con la delibera 10/02/2015, pur in mancanza di rinuncia a far valere la domanda da parte dell'istante, va dichiarata la cessazione della materia del contendere per il sopravvenuto difetto di interesse ad agire dello stesso, in conseguenza dell'avvenuto soddisfacimento della sua pretesa, non evidenziandosi e rilevando nel presente giudizio profili ulteriori rispetto alla tutela dichiarativa invocata. Ne consegue, altresì, la maturazione a carico di parte convenuta delle spese giudiziali sul punto, per effetto della soccombenza virtuale del Condominio convenuto, dovuta all'accoglimento, in via stragiudiziale, delle doglianze dell'attore, con riconoscimento implicito del suo diritto e, per quanto sopra rilevato in fatto e diritto, all'accertamento incidentale effettuato in giudizio.

8) – Tenuto conto del solo parziale accoglimento delle domande attoree ed in parte anche soltanto ai fini della soccombenza virtuale del convenuto, le spese e competenze processuali e di mediazione vanno compensate per 3/4 tra le parti di causa mentre il rimanente 1/4 segue la soccombenza ai sensi dell'articolo 91 c.p.c. e va posto a carico del convenuto Condominio ed a favore di parte attrice e,



determinato sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, tenuto conto del valore della domanda, si liquida 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 relativamente al punto 1) dell'O.d.g. della delibera assembleare del Condominio convenuto del 6/11/2013, con riferimento specifico al "mov.155" delle spese esposte nel consuntivo approvato e, per l'effetto, annulla la stessa su tale punto, come in motivazione;
- accerta l'esistenza del vizio sollevato da parte attrice relativamente al punto 2) dell'O.d.g. della delibera assembleare del Condominio convenuto del 25/11/2014, rilevante sotto il profilo della annullabilità della stessa e dichiara la cessazione della materia del contendere per il sopravvenuto difetto di interesse di parte attrice alla domanda di annullamento, come in motivazione;
- rigetta tutte le altre domande formulate da parte attrice, come in motivazione;
- condanna il CONDOMINIO di VIA [REDACTED], convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore di parte attrice [REDACTED] delle spese e competenze di lite che liquida, per tale sola parte, in €. [REDACTED] per spese e €. [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge; compensa i restanti 3/4 tra le parti del giudizio.

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

Milano 22 aprile 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

