

Sentenza n. 7988/2016 pubbl. il 24/06/2016

RG n. 30641/2014

Repert. n. 6422/2016 del 27/06/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 30641/2014 R.G. promossa da:

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

ATTORE

E

CONDOMINIO ██████████ MILANO (C.F. ██████████)

CONVENUTO CONTUMACE

Nonche'

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████ ██████████ 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'1/03/2016 22/05/2015 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.

La presente controversia prende le mosse dalla impugnativa della delibera assembleare assunta dal condominio convenuto in data 18/02/ 2014, della quale parte attrice ha dedotto la illegittimità relativamente a vari punti dell'ordine del giorno. Si costituiva solo l'altro convenuto, [REDACTED], citato in giudizio spiegando nei suoi confronti domanda di responsabilità contrattuale e di risarcimento danni, quale amministratore del Condominio convenuto. Lo stesso si opponeva alle domande attoree, prendendo specifica posizione sui punti e chiedendone il rigetto.

Incardinato ritualmente il giudizio, all'esito della prima udienza di trattazione dichiarata la contumacia del convenuto Condominio, ritualmente citato e non comparso, venivano assegnati alle parti i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c.. Depositate le memorie previste da tale norma, all'esito della successiva udienza veniva disposta la comparizione personale delle parti ai sensi dell'articolo 185 c.p.c. su istanza delle stesse; svolta tale comparizione e rinviato nuovamente il giudizio per consentire alle parti di tentare la conciliazione stragiudiziale della lite per due successive udienze, all'esito, verificata l'impossibilità di addivenire alla conciliazione della lite, venivano rigettate le istanze istruttorie e ritenuta la causa compiutamente istruita e matura per la decisione, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni alla udienza dell'1/3/2016.

In tale udienza le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale in atti e la causa è stata rinviata alla odierna, al cui termine 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) – Nel merito delle domande attoree, ritiene questo Giudice che le stesse, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione prodotta, sono solo parzialmente fondate e meritano di essere accolta, per tale parte, nei termini di seguito specificati e rigettate per il resto.

Seguendo l'ordine dato dallo stesso attore nei suoi atti giudiziari al fine di rendere più lineare l'esposizione delle motivazioni della presente sentenza si rileva quanto segue:

Con riferimento al punto 1) dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che il consuntivo della gestione ordinaria 2012/2013, sia poco chiaro nell'esposizione delle singole voci e nella ripartizione.



X

Com'è noto, anche prima della riforma del condominio, intervenuta con la legge 220/2012, si era consolidato nella giurisprudenza di legittimità l'orientamento per il quale l'amministratore di condominio nella tenuta della contabilità e per la redazione del bilancio deve attenersi a principi di ordine e di correttezza, senza dover rispettare rigorosamente le regole formali a cui sono soggette le imprese. Ne consegue che, nel redigere il bilancio, deve predisporre un documento chiaro ed intelligibile, che indichi correttamente le voci dell'attivo e del passivo così da consentire la immediata verifica da parte dei condomini della corrispondenza e della congruità rispetto alla documentazione relativa alle entrate ed alle spese. (Cass. civ. Sez. II, 23/01/2007, n. 1405; Cass. civ. Sez. II, 28/04/2005, n. 8877).

Tale orientamento è stato recepito e confermato dalla anzidetta riforma nel dettato dell'art. 1130 bis c.c., applicabile *ratione temporis* al caso oggetto di esame tenuto conto del momento in cui è stato redatto e approvato il consuntivo impugnato. X

Tanto rilevato in diritto, ritiene questo Giudice che il motivo di impugnativa in esame è infondato e va rigettato perché le doglianze formulate da parte attrice sono del tutto generiche senza che sia emerso in atti alcun elemento che giustifichi la eccepita mancanza di chiarezza ed intelligibilità del consuntivo, non potendo estendersi il sindacato di legittimità del giudice alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea.

Anche lo stesso rilievo che il consuntivo sia stato trasmesso prima dell'assemblea, in sede di sua convocazione, su supporto informatico ai condomini, risulta privo di pregio ai fini dell'esame della legittimità della delibera. Tanto, perché, da un lato, è stato provato in atti e comunque è pacifico tra le parti, che l'assemblea condominiale con delibera del 7/11/2012 ha deciso che l'invio dei bilanci, prima della loro approvazione, da tale momento dovesse avvenire mediante supporto informatico a cura dell'amministratore. Dall'altro, poi, è mancata una specifica doglianza dell'attore sul punto che dimostri il suo interesse ad agire, rimasto allo stato del tutto sfornito di prova.

Ne consegue che le doglianze di parte attrice, con riferimento a tale specifico motivo relativo al punto 1) dell'ordine del giorno, non rilevano ai fini della illegittimità della delibera assembleare impugnata ed il rigetto della domanda attorea.

2) – Con riferimento, poi, al punto 2) dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta la nullità della delibera per violazione dell'articolo 1129, comma 14, c.c. con conseguente invalidità della nomina dell'amministratore avvenuta in tale occasione.

Osserva questo Giudice che, come è noto, l'amministratore del condominio può pretendere una retribuzione differenziata per il tipo di attività da svolgersi nell'adempimento del mandato solo laddove



vi sia stata una preventiva, specifica, determinazione assembleare del suo compenso in tal senso o una successiva ratifica da parte del Condominio. In mancanza il compenso pattuito comprende tutta l'attività che deve essere svolta per la gestione del condominio, la contabilità, le assemblee condominiali e gli altri adempimenti. (Cass. civ., Sez. II, 28/04/2010, n. 10204).

In applicazione di tale principio giurisprudenziale la riforma del condominio con l'art. 1129, co. 14, ha stabilito espressamente che la nomina dell'amministratore è nulla se lo stesso, al momento della sua accettazione e del suo rinnovo, non specificchi l'importo dovuto a titolo di compenso.

Dalla semplice lettura della delibera impugnata, non suscettibile di ulteriore interpretazione, risulta che l'amministratore, in sede assembleare, prima della votazione sulla sua nomina, ha specificato analiticamente la misura e la composizione del suo compenso, come in atti e lo stesso è stato accettato al momento della approvazione della sua nomina.

Ne consegue che in tale occasione è stato rispettato il chiaro dettato normativo sopra richiamato e la delibera si appalesa legittima sotto tale profilo.

Nè è dato rilevare l'illegittimità dei compensi aggiuntivi in tale occasione deliberati, perché espressamente pattuiti e approvati, nella sede competente, quella assembleare, inerenti specifiche attività, in aggiunta a quello collegato all'ordinaria attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, (Cass. civ. Sez. II, 30/09/2013, n. 22313; Cass. civ. Sez. II, 28-04-2010, n. 10204).

Ne consegue che la delibera impugnata non evidenzia i profili di illegittimità sollevati da parte attrice sul punto ed il rigetto della domanda attorea.

3) - Ancora, con riferimento al punto 4) dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta l'erroneità del preventivo relativo alla annualità di gestione 2013/2014 e relativo riparto, siccome una volta precisato che l'importo del conguaglio a credito risulta essere pari a [REDACTED], come pacifico in atti, la sua ripartizione tra i condomini risulta errata, con specifico riferimento alla sua posizione.

A sostegno della sua tesi parte attrice ha elaborato un calcolo che prevede la ripartizione di tale eccedenza positiva di bilancio sulla base della tabella millesimale di proprietà con riferimento specifico ai millesimi della sua proprietà, così dimostrando l'esistenza del suo interesse ad agire.

Da tale calcolo, di agevole verifica matematica e non contestato specificamente in atti da parte convenuta, risulta effettivamente una erroneità del riparto approvato in sede assembleare ed oggetto di impugnativa, nella misura eccepita da parte attrice.

Nè risulta provato in atti che la ripartizione approvata in sede assembleare sia avvenuta sulla base di altri parametri contabili e di diverse tabelle millesimali rispetto a quelle di proprietà che giustifichi tale



diverso riparto operato nel documento contabile oggetto di impugnativa.

Come è noto ^X la ripartizione delle spese condominiali e, conseguentemente, il riparto di eventuali conguagli a credito dei condomini, deve avvenire in conformità con quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale. Con la conseguenza che, sono affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione 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 di tali criteri (Cass. civ., Sez. II, 21/05/2012, n.8010; Cass. civ., Sez. II, 19/03/2010, n.6714); ^X

Ne consegue che, per quanto sopra rilevato in fatto e diritto, il documento contabile approvato risulta viziato e che tale vizio rileva sotto il profilo della annullabilità della delibera impugnata.

Con accoglimento della domanda attorea sul punto.

5) - Ancora, con riferimento al punto 5) dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che è stata approvata l'emissione di una rata di acconto sulle spese della gestione 2014/2015.

Ritiene questo Giudice che il motivo di impugnativa in esame è infondato e va rigettato perché le doglianze formulate da parte attrice risultano essere del tutto generiche senza che sia emerso in atti alcun elemento a sostegno della impugnativa, né quale sia l'interesse ad agire del condomino odierno attore.

D'altra parte, come è noto, l'emissione di una rata di acconto al fine di far fronte alle esigenze condominiali è legittima e approvabile a maggioranza dei condomini, come avvenuto nel caso in esame, né può questo Giudice sindacare il merito del deliberato, salvo nel caso in cui fosse ravvisabile un eccesso di potere. Cosa che non è stata, peraltro, né dedotta né provata in atti.

Ne consegue che la delibera impugnata non evidenzia il profilo di illegittimità sollevato da parte attrice sul punto ed rigetto della domanda attorea.

6) - Ancora, con riferimento al punto 6) dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che l'amministratore, in via preventiva e generalizzata, è stato autorizzato ad agire per il recupero forzoso delle spese condominiali soltanto "quando la morosità ha un importo superiore a [REDACTED]", nonché ad accertare la proposta di un piano di rientro della morosità della durata massima di 6 mesi.

Tali doglianze sono fondate e vanno accolte tenuto conto del chiaro dettato, non suscettibile di interpretazione, dell'articolo 1129, 10° comma che stabilisce: "salvo che sia stato espressamente



dispensato dall'assemblea, l'amministratore tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso". Tale norma, come è noto, in virtù dell'espresso richiamo operato dall'art. 1138 c.c. è inderogabile.

Poiché la dispensa prevista da tale norma deve essere "espressa", ne consegue che deve essere deliberata dalla assemblea condominiale esaminando il singolo caso del condomino moroso, così da poter essere espressamente specificata e autorizzata.

Parimenti dicasi per la concessione delle dilazioni di pagamento e della durata delle stesse. Diversamente opinando si sottrarrebbe alla decisione dell'assemblea, quale organo espressamente deputato in tal senso alla formazione della volontà condominiale, la decisione sul punto, che la norma sopra richiamata ad essa attribuisce.

Ne consegue l'illegittimità della fissazione di un tetto massimo per la morosità e la previsione di una durata massima delle dilazioni concedibili dall'amministratore in via generale ed indeterminata, stante l'inderogabilità di tale norma ai sensi dell'articolo 1138 c.c., come avvenuto nel caso oggetto di esame. Poiché la delibera impugnata sul punto evidenzia, per quanto sopra ritenuto, un vizio rilevante sotto il profilo della sua annullabilità, ne consegue l'accoglimento della domanda attorea.

7) - Ancora, con riferimento al punto 8) dell'ordine del giorno, parte attrice lamenta che con il deliberato relativo allo stesso sia stata violata la disposizione dell'articolo 1138, III comma c.c.

Tale doglianza non è fondata e va rigettata perché ad una attenta lettura della delibera impugnata risulta che la stessa ha soltanto approvato la proposta di affidare all'amministratore e ai consiglieri la predisposizione di una bozza di regolamento condominiale che sarà, successivamente, sottoposta all'assemblea per le delibere del caso.

Poiché nessun regolamento condominiale o modifica dello stesso è stata approvata in tale occasione non trova applicazione la norma richiamata. Ne consegue che non si evidenzia il profilo di illegittimità sollevato da parte attrice sul punto ed il rigetto della domanda attorea.

8) - Con riferimento, poi, al punto 11) dell'ordine del giorno, inerente l'approvazione di un anticipo di TFR a favore della custode, la doglianza formulata da parte attrice non appare rilevare quale profilo di illegittimità della delibera ma si appalesa come una critica all'operato dell'amministratore.

Dagli atti, in ogni caso, non sono emersi elementi neppure a fondamento della dedotta responsabilità dell'amministratore, in mancanza di prova il cui onere incombeva a carico di parte attrice.

Ne consegue che con riferimento a tale punto della delibera impugnata, allo stato degli atti, non si evidenziano elementi a sostegno della doglianza oggetto di esame, stante anche l'impossibilità di



sindacare il merito del deliberato e la domanda attorea va rigettata.

9) - Infine, passando all'esame delle domande formulate nei confronti dell'altro convenuto [REDACTED], rileva questo giudice che come è noto quale principio generale che va rispettato anche nel caso di specie, ogni domanda e nello specifico, tra le altre, la domanda di risarcimento del danno, è regolata dal principio dell'onere della prova di cui all'art. 2697 c.c., sicché grava sul danneggiato l'onere di provare, ai sensi del citato articolo, tutti gli elementi costitutivi della domanda di risarcimento del danno per fatto illecito (danno, nesso causale e colpa), sia contrattuale che extracontrattuale. La prova, a sua volta, può essere articolata con ogni mezzo, ivi comprese le allegazioni e le presunzioni semplici, ma la relativa "*demonstratio*" deve comunque risultare idonea a consentire al giudice, in applicazione della "*regula iuris*" di cui all'art. 116 cod. proc. civ., una valutazione in concreto - e cioè caso per caso, anche a prescindere da mere regole statistiche - dell'assunto attoreo, rappresentato in termini consequenziali di verifica dell'evento di danno/conseguenza ingiustamente dannosa, secondo la regola di inferenza probatoria del "*più probabile che non*". (Cass. civ., Sez. III, 13/06/2008, n. 15986). Tenuto conto dei sopra evidenziati rilievi in fatto inerenti le domande formulate con riferimento alla delibera impugnata ed in applicazione di tali principi giurisprudenziali, la domanda di parte attrice sul punto, come articolata in atti, appare totalmente sfornita di specificazione e prova, il cui onere incombeva a carico di parte attrice, non emergendo in atti quale sia l'interesse ad agire del condomino odierno attore.

Tanto rilevasi anche con riferimento alla mancata informativa al Condominio convenuto con riferimento alla mancata delibera del Condominio in ordine alla partecipazione alla procedura di mediazione e alla conseguente mancata adesione alla stessa, quale evidenziata dalla documentazione in atti, siccome tale profilo di responsabilità eventuale dell'amministratore allora in carica non è sollevabile dall'odierno attore, perchè controinteressato all'operato del Condominio, sua controparte nell'odierno giudizio e, come tale non legittimato neppure a votare in assemblea su tali argomenti.

Ne consegue il rigetto integrale della domanda attorea sul punto rigetto.

10) - Tenuto conto del solo parziale accoglimento delle domande attoree, le spese e competenze processuali e di mediazione vanno compensate per 3/4 tra il convenuto Condominio e parte attrice 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 liquidato come in dispositivo, determinandolo sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, tenuto conto del valore della domanda.

Invece, tra parte attrice e convenuto [REDACTED], le spese ed i compensi seguono la



soccombenza ai sensi dell'articolo 91 c.p.c. e l'attore va condannato a corrisponderli al convenuto, determinati sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, tenuto conto del valore della domanda e liquidati come in dispositivo.

P.Q.M.

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

- accoglie la domanda di parte attrice [REDACTED] con riferimento al punto 4 dell'ordine del giorno, laddove l'assemblea in sede di approvazione del preventivo e relativo riparto della gestione 2013/2014 ha erroneamente ripartito la somma di € [REDACTED] e. per l'effetto annulla la delibera impugnata del 18/2/2014 sul punto, come in motivazione;
- accoglie la domanda di parte attrice [REDACTED] con riferimento al punto 6 dell'ordine del giorno, laddove l'assemblea ha deliberato in tema di azioni di recupero della morosità e, per l'effetto annulla la delibera impugnata del 18/2/2014 sul punto, come in motivazione;
- rigetta tutte le altre domande formulate da parte attrice [REDACTED], come in motivazione;
- condanna il CONDOMINIO [REDACTED] MILANO convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore di parte attrice [REDACTED], 1/4 delle spese e competenze di lite e di mediazione 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 delle spese e competenze di lite e di mediazione tra queste parti del giudizio.
- condanna parte attrice [REDACTED] a corrispondere al convenuto [REDACTED] le spese e competenze di lite che liquida in [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 24 giugno 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIALE



- 1 LUG 2016