





### 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'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia è stata introdotta in riassunzione a seguito di dichiarazione di incompetenza per valore del Giudice di Pace di Milano del 20.3.2017 - dall'attore per la declaratoria di invalidità della delibera assembleare resa dal Condominio convenuto in data 16.7.2015 nella parte in cui ai punti 1 e 3 dell'odg ha approvato il rendiconto, il bilancio consuntivo gestione ordinaria 2014\2015 e relativo riparto e nonché il bilancio preventivo 2015\2016.

Parte attrice lamenta l'illegittimità delle delibera de quo sul presupposto :

1. l'illegittimo addebito di spese personali richieste per spese legali
2. l'illegittimo addebito di consumi dell'acqua

Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo che venisse rigettata la domanda attorea, riconoscendo come non dovute spese addebitate per €.2.233,81 di cui €.1.479,70 per spese individuali e ed €.754,11 per consumo acqua, dovuti i restanti €.2.228,38= perché in parte riferiti a spese legali inerenti la procedura esecutiva immobiliare conclusasi con il versamento di €.13.961,86 ed in parte a rimborso di una fattura emessa dall'amministratore per attività di recupero crediti, deducendo inoltre che immediatamente il condominio ha riconosciuto come non dovuto l'importo dallo stesso indicato in €.2233,81 con la conseguenza che risulterebbe illegittimamente intrapresa l'azione di impugnazione dell'attore; il condominio inoltre svolgeva domanda riconvenzionale per il pagamento di €.507,52 di cui alla fattura 34\2014 per attività dell'amministratore per il recupero del credito, importo già indicato tra le spese personali addebitate in sede di approvazione di riparto oggi impugnato.



Concessi i richiesti termini di cui all'art. 183 VI comma cpc, in esito al deposito delle memorie, ritenuta la causa matura per la decisione perché di natura documentale, rinviava per la discussione ex art. 281 sexies cpc con termine per note conclusive.

All'udienza del 1.10.2019 in esito alla discussione viene data lettura della sentenza.

Preliminarmente questo Tribunale evidenzia che con riguardo all'eccepita erronea indicazione del termine a comparire prescritto dall'art. 163, n. 7, c.p.c., la Cass., 16 ottobre 2014, n. 21910 ha precisato che l'esclusione della sanatoria della nullità dell'atto di citazione in relazione all'avvenuta costituzione del convenuto – con obbligo per il giudice di fissare nuova udienza nel rispetto dei termini -, suppone una costituzione del convenuto limitata alla sola deduzione della nullità in parola, con esclusione dello svolgimento di altre difese: in tal ultimo caso si dovrà invece ritenere verificata la sanatoria dell'atto, come nel caso de quo .

Ne consegue il rigetto dell'eccezione .

Ciò premesso e venendo alla disamina dell'impugnazione proposta, l'allegazione attorea in ordine all'illegittimità della delibera impugnata verte su diversi temi

Il condominio si difende deducendo l'intervenuta cessazione della materia del contendere per €.2233,81 (di cui €.1.479,70 per spese individuali e ed €.754,11 per consumo acqua) sin dalla delibera impugnata e riconosciute come non dovute ancora prima della introduzione della mediazione di cui alla impugnazione che ci occupa .

Come noto le delibere assembleari -se non sospese o dichiarate invalide- costituiscono titolo di credito che il Condominio può far valere nei confronti del condomino che non ne contesti l'addebito nei modi e nei termini di cui all'art.1137 c.c.; ne consegue che, contrariamente all'assunto di parte convenuta, non può quindi ritenersi emendato l'errore di addebito di spesa deliberato dall'assemblea con la semplice dichiarazione dell'amministratore di riconoscimento del detto errore, poiché il detto Condomino potrebbe addirittura trovarsi a subire una azione esecutiva a fronte del titolo valido ed efficace.

Ciò posto questo Tribunale rileva quindi che in relazione agli addebiti di cui €.1.479,70 per spese individuali e ed €.754,11 per consumo acqua, riconosciuti come non dovuti, la cessazione della materia del contendere è





intervenuta solo con la delibera del 13.11.2016 (all.15 fascicolo convenuto) che ha quindi effettivamente imputato a credito i detti importi sanando l'errore di addebita a carico dell'attore.

Pertanto come noto, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ove sopravvenga la sostituzione della delibera invalida ex art. 2377cc, l'annullamento della delibera non può avere luogo, e interviene la cessazione della materia del contendere, restando sottratto al Giudice adito per l'impugnazione il potere-dovere di sindacare incidentalmente la legittimità dell'atto di rinnovo, il quale potrà semmai essere sottoposto ad ulteriore impugnazione, se si ritenga che anch'esso non sia conforme alla legge o all'atto costitutivo. Poichè ai sensi dell'art. 2377 c.c. la revoca della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge-facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti- determina la cessazione della materia del contendere, al Giudice che dichiara cessata la materia del contendere spetta il regolamento delle spese processuali; ne discende che la relativa pronuncia deve essere fondata sulla valutazione delle probabilità normali di accoglimento della domanda secondo il principio della soccombenza virtuale.

Per quanto sopra considerato, dall'esame del verbale del novembre 2016 emerge che l'assemblea ha emendato il vizio lamentato dall'attore limitatamente agli importi di €.1.479,70 per spese individuali e ed €.754,11 per consumo acqua.

Ne deriva la cessazione della materia del contendere sui detti motivi di impugnazione residuando la valutazione delle spese sul presupposto della soccombenza virtuale, nonchè la dedotta mancata cessazione della materia del contendere in relazione al lamentato illegittimo addebito delle ulteriori spese legali per €.2228,38= di cui €.507,52 per la fattura 34\14 ed €.1720,86 per residuo spese legali di cui alla procedura immobiliare estinta con il versamento di €.13.961,86(all.8 fascicolo convenuto) .

Quanto all'addebito della fattura 34\2014 per €. 507,52 emessa dall'amministratore a titolo di compenso per il recupero crediti e che peraltro è anche oggetto di domanda riconvenzionale del convenuto, fermo che è pacifico l'orientamento giurisprudenziale che stabilisce che solo la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge (facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le



parti) determina la cessazione della materia del contendere, nel caso de quo è pacifico che sul punto il contrasto non è venuto meno.

Dalla documentazione in atti emerge che è pacifico l'addebito in sede di riparto oggi impugnato: lo conferma anche il convenuto pag. 5 della comparsa di costituzione (pag.5 ripartizione consuntivo all.2)

Ciò posto e considerato in fatto, va evidenziato che è ormai pacifico in giurisprudenza l'orientamento per il quale 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. Esula quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, al singolo condomino una determinata spesa pretesamene 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). 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, se rilevato, quello dedotto e eccepito da parte attrice in atti di causa, con riferimento al riparto di spesa inerente le spese di imputazione della fatt 34\14, senza che vi fosse l'adesione alla spesa da parte dell'attore ovvero un provvedimento giudiziario di addebito del costo. 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. Ne consegue che va dichiarata la nullità della delibera del 16.7.2015 nella parte in cui al punto 1 dell'odg attribuisce all'attore la spesa di cui alla fattura 34\14 per €.507.52=. Né può trovare accoglimento la richiesta in via riconvenzionale di attribuzione di detta spesa all'attore posto che in atti non vi è prova della necessità di tale attività da parte dell'amministratore poiché già all'epoca dell'emissione era pendente la procedura esecutiva immobiliare a carico dell'attore (RGE 1746\2010 Tribunale di Milano) e non si ravvisa la necessità di un ulteriore intervento di messa in mora. La domanda riconvenzionale quindi non può trovare accoglimento posto che non si ravvisano nemmeno i presupposti di cui all'art. 2033 c.c. Quanto alla ulteriore somma di €.1720,86 per spese legali emerge dalle difese di parte convenuta (memoria ex art. 183, 6° comma n. 2 c.p.c., a pag. 2 punto 2), che tale importo dovuto a saldo delle somme dovute dall'attore a seguito della conversione del pignoramento immobiliare, in fase di approvazione del riparto non era ancora stato registrato nella contabilità condominiale, ma poi le poste a debito e a credito del signor ██████████ sono state pareggiate con il consuntivo successivo con la registrazione del versamento di €.13961,86 a estinzione del pignoramento immobiliare. A ben vedere dalla documentazione in atti emerge chiaro che il versamento €. 13.961,86 è stato riconosciuto sin dall'approvazione dal riparto in atti impugnato (all.2 convenuto), con la conseguenza che anche questa voce di spesa è stata illegittimamente attribuita all'attore e ciò tenuto conto che nemmeno dall'esame del rendiconto è possibile individuare quali sono le effettive voci di spese individuali attribuibili ai singoli condomini e quindi anche all'attore. Il motivo di impugnazione quindi sul punto per le sopra svolte argomentazioni in relazione al divieto di autodichia del concesso assembleare va accolto e la delibera va dichiarata nulla.

Quanto alle spese di lite, tenuto conto del criterio della soccombenza stante la dichiarazione della cessazione della materia del contendere, nonché dell'accoglimento di parte delle domande attoree si rileva quanto segue.

Occorre dire sul punto che è pacifico che il Condominio convenuto ha riconosciuto i vizi lamentati dall'attore per €. 2233,81 in termini di illegittimo addebito di spese personali, tanto che ha comunicato la volontà di ratificare la



delibera suddetta ed ha poi indetto una assemblea (13.11.2016) nella quale l'assemblea ha emendato su detti punti la delibera oggi impugnata, mostrando un atteggiamento collaborativo.

Ne consegue quindi la condanna del convenuto al pagamento in favore dell'attore delle spese di lite, liquidate come da dispositivo.

La Sentenza è esecutiva ex lege

**P.Q.M.**

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

- dichiara cessata la materia del contendere della delibera del 16.7.2015 in relazione ai punti 1 limitatamente come in motivazione per la somma di €.2.233,81
- dichiara nulla la delibera del 16.7.2015 punto 1 limitatamente alla parte in cui ha deliberato l'addebito di spese personali a parte attrice per €.507,52=, come in motivazione.
- annulla la delibera del dichiara 16.7.2015 in relazione ai punti 1 come in motivazione per la somma di €.1.720,86=
- rigetta la domanda riconvenzionale
- Condanna parte convenuta a corrispondere in favore dell'attrice, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €.2.000,00 per compensi, €.565,00 per anticipazioni oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza esecutiva.

Milano 1.10.2019

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello

