



Svolgimento del processo e motivi della decisione

Il presente procedimento, trattenuto in decisione dal g.i. ai sensi dell'art. 281 quinquies cpc, concerne l'impugnazione svolta, con atto notificato il 30.12.2003, dalla condomina [REDACTED] avverso la deliberazione adottata in data 02.12.2003 dall'assemblea del CONDOMINIO relativo allo stabile sito in [REDACTED] in materia di approvazione del consuntivo 2002/2003 e relativo riparto, nonché del preventivo 2003/2004 e relativo riparto, deliberazione a dire dell'attrice illegittima in quanto:

- presa tenendo conto della proprietà Iannicari, non presente, ma considerandola erroneamente di proprietà [REDACTED] non condomino, presente solo in quanto delegato di altra condomina, [REDACTED]
- addebitava alla condomina la somma di € [REDACTED] per spese di riscaldamento a conguaglio delle precedenti gestioni 1998/1999, 1999/2000, 2001/2002, 2002/2003, laddove l'appartamento era stato acquistato dalla condomina solo il 27.06.2003;
- stante l'intervenuto distacco della proprietà dall'impianto di riscaldamento, l'addebito della somma sopraindicata costituiva ipotesi di arricchimento senza causa a favore del condominio.

Il CONDOMINIO convenuto è rimasto contumace. Peraltro, con lettera 29.03.2004 l'amministratore del condominio ha riconosciuto il proprio errore di riparto, dando atto dell'avvenuto stralcio dei saldi relativi ai periodi in cui altri erano stati proprietari dell'appartamento. Nelle more del giudizio è anche intervenuta, in data 10.11.2004, altra delibera



condominiale, che ha approvato il consuntivo 2003/2004 riducendo l'importo relativo alle gestioni precedenti a carico dell'attrice da € [redacted] a € [redacted]

Deve essere pertanto dichiarata la cessazione della materia del contendere a norma dell'art 2377 c.c, dettato in tema di società di capitali ma, per identità di "ratio", applicabile anche in materia di condominio e per il quale la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge fa venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, come peraltro ritenuto anche dall'attrice.

Ai soli fini della soccombenza virtuale, per l'attribuzione delle spese del giudizio, si osserva che:

- la domanda di annullamento della delibera, sotto il profilo del computo, ai fini del calcolo del quorum deliberativo, del voto favorevole della Iannicari con i relativi millesimi, non era fondata, in quanto, da un lato, lo scomputo dei millesimi, 46,200, relativi alla proprietà [redacted] erroneamente data presente, non incide sulla validità della costituzione dell'assemblea, essendo comunque presenti tanti condomini rappresentanti un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'intero edificio; dall'altro, la nullità del voto, che il [redacted] non avrebbe potuto esprimere, non risulta abbia inficiato le deliberazioni, in quanto non consta che abbia inciso sulla maggioranza richiesta dalla legge, apparendo che le deliberazioni siano state assunte senza che nessuno dei presenti si sia astenuto o abbia espresso voto contrario e pertanto da maggioranze superiori al terzo del valore dell'edificio. Deve infatti essere tenuto presente che la volontà manifestata con la deliberazione assembleare ha carattere unitario



ed è svincolata dalle volontà delle persone che l'hanno formata, volontà individuali le quali confluiscono e si fondono in quella collegiale (Trib Torino, 15.11.1969).

- la domanda di annullamento della delibera in punto di approvazione del consuntivo 2002/2003 e relativo piano di riparto, nonché del preventivo 2003/2004 e relativo piano di riparto, appare invece fondata, posto che, essendo parte attrice divenuta proprietaria dei locali per cui è causa solo in data 27.06.2003, ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c. al più le sarebbero potute essere addebitate le sole spese relative all'esercizio in corso (2003-2004) e a quello precedente (2002-2003), non anche quelle per spese di riscaldamento relative alle gestioni 1998/1999, 1999/2000, 2000/2001 e 2001/2002. Del resto l'errore è stato poi riconosciuto dallo stesso amministratore del condominio con la lettera 29.03.2004. Il riconoscimento della fondatezza della domanda ora esaminata esime dalla valutazione di quella concernente l'intervenuto distacco della proprietà di parte attrice dal riscaldamento centralizzato, proposta in via di stretto subordine.

Considerato che le domande sono risultate fondate solo in parte e avuto riguardo alla condotta del condominio, che non si è costituito e ha, sia pure successivamente alla notifica della citazione, riconosciuto l'erroneità degli ammontari addebitati, il Tribunale ritiene sussistano giusti motivi per compensare le spese di lite nella misura della metà e, avuto riguardo al valore della causa e tenuto conto dell'oggetto e della modesta complessità della controversia, le liquida in favore dell'attrice come in dispositivo.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide:

1. dichiara la cessazione della materia del contendere;
2. compensatele nella misura della metà, condanna il convenuto a rifondere a favore dell'attrice le spese di lite, che liquida in complessivi € [REDACTED] (di cui € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti e € [REDACTED] per onorari), oltre rimborso forfettario spese generali ex art. 14 T.F. e oltre IVA, se dovuta, e CPA.

Così deciso in data 28/02/2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA

