

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

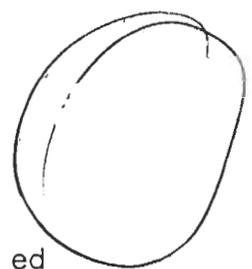
Il Tribunale di Busto Arsizio, in persona del Giudice Onorario di Tribunale, dott. Pietro Saporiti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella Causa Civile iscritta al Ruolo Generale n. 2091/04

promossa da

[redacted] rappresentata e difesa dall' avv. Matteo Rezzonico ed elettivamente domiciliata in Milano, via Rossetti 17, giusta delega in calce all'atto di citazione del 14.06.2004



attrice

contro

[redacted] in persona dell'amministratore pro tempore

[redacted] rappresentato e difeso dall'av [redacted]

presso il cui studio in [redacted] è domiciliato come da

procura a margine della comparsa di costituzione e risposta del 09.11.2004

convenuto

avente ad oggetto : Impugnazione delibera assembleare

Conclusioni per l'attore :

Vedi allegato

Conclusioni per i convenuti :

Vedi allegato

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato il 18.06.04, la [redacted] conveniva in giudizio avanti questo Tribunale il Condominio [redacted] al fine di ottenere in via preliminare la sospensione dell'efficacia ed esecutività della delibera assembleare del 19.05.04 e nel merito ottenere

l'invalidità, nullità e/o annullabilità della citata delibera per la parte impugnata con la quale si era deciso che l'attrice era tenuta al pagamento dell'intera quota di riscaldamento ed esponeva quanto segue.

L'attrice è proprietaria di un magazzino al piano seminterrato del Condominio [redacted] sito in [redacted] alla via [redacted] che ha concesso in locazione alla [redacted]

L'esponente ha sempre corrisposto al condominio, a titolo di spese per il riscaldamento, una quota ridotta del 30% rispetto a quella dovuta per una insufficiente erogazione di calore nei locali di sua proprietà.

Con delibera assembleare del 19.05.04 l'attrice era stata autorizzata all'aumento degli elementi radianti ed alla sistemazione dei serramenti nella sua proprietà a proprie spese.

Alla medesima assemblea, alla quale era presente la [redacted] [redacted] era stato approvato, con voto contrario della conduttrice, il consuntivo 2003/2004 e preventivo 2004/2005 in cui si esponeva la quota dovuta per riscaldamento dalla [redacted] senza tenere conto della riduzione del 30%.

Il 09.11.04, con comparsa di costituzione e risposta, il Condominio [redacted] si costituiva in giudizio contestando le pretese attoree e chiedendone il rigetto perchè l'inquilino della [redacted] aveva partecipato all'assemblea del 19.05.04 con regolare delega della proprietaria locatrice e non aveva espresso alcun voto contrario, anzi, la parte di delibera qui impugnata era stata approvata all'unanimità.

Istruito regolarmente il giudizio, veniva respinta la richiesta di sospensione dell'esecutorietà della predetta delibera assembleare per mancanza dei presupposti di legge (assenza *periculum in mora*).

Espletate le prove orali, all'udienza del 26.01.06 venivano precisate le conclusioni. Il Giudice concedeva termine sino al 28.03.06 per il deposito

di comparse conclusionali e altro termine sino al 17.04.06 per il deposito di eventuali repliche, trattenendo definitivamente la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande avanzate dall' attrice non appaiono fondate e non possono trovare accoglimento come meglio di seguito specificato.

Riguardo la delega alla partecipazione dell'inquilino della [REDACTED] alla assemblea del 19.05.04, occorre chiarire che dai documenti prodotti in giudizio e non contestati, in particolare doc. n. 1 di parte convenuta, il sig. [REDACTED], socio della [REDACTED] conduttrice dell'immobile di proprietà dell'attrice, ha agito in nome e per conto di quest'ultima, con pieni poteri, in virtù di delega espressa e non come inquilino, ex art. 10 L.392/1978. Il mandato, a firma [REDACTED] non prevedeva limiti e la volontà manifestata in assemblea non poteva non avere effetti. Più specificamente, la [REDACTED] conferendo delega piena ed espressa al conduttore, si è vincolata alle determinazioni dell'assemblea con tutti gli **effetti consequenziali** e non può sottrarsi all'esecutività della volontà assembleare. Cioè potrà aumentare la superficie radiante, non potrà più fruire dello sconto del 30% sulle spese di riscaldamento, ma soprattutto dovrà subire gli effetti in merito alla impugnazione come meglio si dirà oltre.

Riguardo il voto espresso dal sig. [REDACTED] in assemblea del 19.05.04 occorre accertare la sua validità ed efficacia. Dal verbale di assemblea non si vi è traccia di alcun parere negativo, né un'astensione. E' vero, come asserisce l'attrice, che la Suprema Corte di Cassazione ha statuito che "*il condomino astenuto è equiparato al condomino dissenziente e come tale è legittimato ad impugnare la delibera annullabile*" (Cass. 9.12.88 n. 6671) ma dalle dichiarazioni del sig. [REDACTED] rese all'udienza del 06.10.05 e dalle prove documentali non appare provato l'astensione o il dissenso

dell'attrice. Ciò si può arguire sulla base di due considerazioni. La prima riguarda il fatto che il sig. [REDACTED] è un imprenditore, amministra una [REDACTED] e conosce benissimo le regole da rispettare nelle delibere assembleari. Essendo una persona qualificata avrebbe dovuto sollevare subito in assemblea le proprie rimostranze, né la sua condotta poteva essere equivoca. Le dichiarazioni "Per me va sempre bene" e "lo non ho votato" non possono essere interpretate come astensione. Se era intenzione sostituire la sig.a [REDACTED] perchè ammalata e fungere solo da *missus* avrebbe dovuto firmare il verbale con riserva, ma ciò non è avvenuto.

La seconda considerazione riguarda le deposizioni rese dallo stesso [REDACTED] all'udienza del 06.10.05 ove ha manifestato un palese interesse personale nella causa dichiarando "Nel magazzino ci stiamo poco tempo e non ho interesse ad aumentare le spese di riscaldamento". Tale deposizione non può trovare considerazione nel giudizio che ci occupa, considerando altresì che la società [REDACTED] ha chiesto un preventivo per aumentare il numero dei radiatori ed ha cambiato idea probabilmente dopo avere appreso che l'inquilino non intendeva riconoscere un aumento delle spese di riscaldamento. E' chiaro pertanto che nessuna prova di astensione o dissenso è stata raggiunta.

Riguardo il criterio di divisione delle spese di riscaldamento giurisprudenza consolidata asserisce che in assenza – come nel caso che ci occupa – di un regolamento condominiale contrattuale, l'unico criterio conforme al dettato dell'art. 1123, comma 2, c.c., ai fini della ripartizione delle spese di riscaldamento è quello della superficie radiante. E' illegittimo ritenere equivalente il criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento in base ai millesimi di proprietà o superficie riscaldata o cubatura, che è invece teoricamente sostenibile solo con riguardo ad appartamenti di uguale superficie e uguale cubatura. L'unico criterio base per la ripartizione delle

spese di riscaldamento conforme ai principi generali di cui all'art. 1123, comma 2, c.c. è quello della superficie radiante. Considerando che appare pacifico che i locali della [redacted] sono più freddi rispetto al resto del condominio, e che non si tiene conto della superficie radiante, il criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento attualmente applicato in base ai millesimi è illegittimo e dovrà essere rideterminato nel rispetto del dettato dell'art. 1123, 2 comma, c.c. Considerando altresì che occorre essere sensibili ai risparmi energetici evitando sprechi e che l'inquilino della [redacted] preferirebbe addirittura rimanere al freddo riducendo o eliminando le spese di riscaldamento, potrebbe essere valutato un distacco totale di detto impianto.

Riguardo l'impugnabilità ai sensi dell'art. 1137, 3 comma, c.c. ed in particolare il contenuto del verbale, la Supr. Corte di Cass. ha statuito che *in tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed il valore delle rispettive quote millesimali pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136, 2,3,4 comma c.c., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti (oltre che agli assenti), è necessario indicare fin dal momento della espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione. Né mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria la identificazione dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti, soprattutto ove si consideri l'interesse dei partecipanti a valutare l'esistenza di una eventuale conflitto di interessi dalla nor*

conformità a legge della omissione della indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio e della riproduzione di tali elementi nel relativo verbale discende la esclusione della presunzione di validità della delibera assembleare priva di quegli elementi, indispensabili ai fini della verifica della legittimità e approvazione della delibera stessa, e la cui veridicità costituisce oggetto dell'onere probatorio del condomino legittimato ad impugnarla (cass. 29.01.1999, n. 810). Dal verbale di delibera assembleare prodotto in giudizio (doc. n.- 4 di parte attrice) si legge chiaramente che sono stati identificati sia i condomini partecipanti sia le quote millesimali anche se complessive e l'approvazione è avvenuta all'unanimità. Vengono pertanto a mancare i presupposti di illegittimità per impugnare la suddetta delibera perchè tutti i requisiti indispensabili sono stati rispettati anche se in modo molto sintetico.

Per concludere, riguardo l'impugnabilità di una delibera assembleare, ai sensi dell'art. 1137, 3 comma, ed in particolare la legittimazione attiva, la norma è chiarissima. ~~il ricorso deve essere proposto dai dissenzienti o~~ dagli assenti entro termini perentori. Nel caso de quo la ██████████ non ha provato di avere manifestato dissenso o astensione. Da ciò deriva che l'attrice non può impugnare una legittima delibera che ha approvato espressamente tramite il suo inquilino delegato poiché andrebbe contro la propria volontà. Considerando altresì che il verbale della delibera del 19.05.04 non contiene omissioni relative alla individuazione dei condomini dissenzienti o assenti, considerando che l'assemblea, approvando all'unanimità, ha applicato il contenuto di ripartizione delle spese di riscaldamento in base ai millesimi, ha di fatto superato i criteri di ripartizione previsti dall'art. 1123, 2 comma, c.c. e ciò è consentito dall'ordinamento (salvo dissenso). La delibera non può più essere

impugnata.

Le spese del presente giudizio non possono che seguire la soccombenza e vengono liquidate in complessive Euro [redacted] oltre IVA e CPA come da dispositivo.

P.Q.M.

Il G.o.t., definitivamente pronunciando sulle conclusioni proposte dalle parti nella controversia civile n. 2091/04 promossa dalla [redacted] contro il Condominio [redacted] ogni ulteriore istanza ed eccezione respinta, così provvede.

Accerta che la deliberazione assembleare del 19.05.04 non è affetta da nullità, è valida ed efficace perchè poteva essere impugnata solo dai condomini assenti, dissenzienti o astenuti nel termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.

Respinge perchè infondate in fatto e in diritto tutte le domande formulate dall'attrice in quanto non ha assolto all'onere della prova relativamente alla propria astensione o dissenso alla delibera assembleare del 19.05.04 qui ~~impugnata, e, per l'effetto, conferma in ogni sua parte la predetta delibera.~~

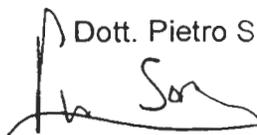
Condanna l'attrice [redacted] in persona del suo legale rappresentante, sig.a [redacted] al pagamento in favore del convenuto Condominio [redacted] in persona dell'amministratore pro tempore, le spese processuali che liquida in complessive Euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge, di cui Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti, Euro [redacted] per onorari ed Euro [redacted] per rimborso forfettario ex art. 15 Legge Professionale (12,50% su euro [redacted])

Sentenza esecutiva come per legge.

Così deciso in Busto Arsizio il 22.05.06

g.o.t.

Dott. Pietro Saporiti



IL CANCELLIERE (C2)
Dott. Laura Font

MINUTA SENTENZA DEPOSITATA IL 24-5-06
- 6 GIU. 2006

SENTENZA PUBBLICATA IL _____

COMUNICATO DISPOSITIVO A NORMA
- 6 GIU. 2006

DELL'ART. 133 CPC IL _____



IL CANCELLIERE (C2)
Dott. *Laura Fant*

Coste condanna all'attore
Rimborso spese di 6 GIU. 2006
Q

Fant