

[REDACTED]

N. 20667/2004

N. REG. DEP.

SENT. N° 192841/09

REP. N° _____



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE

Av. Rizzolomica
TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE
9 DIC. 2009
RICHIESTA N. *144*
COPIA COMPILATA
CON SENZA UFFICIALE
APPLICARE MARCHE PER DIRITTI
Euro *1x3,55*

Il Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 22.03.2004 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente domiciliato in
[REDACTED], via [REDACTED], presso lo studio dell' avv. Anna Maria Oliverio, che lo
rappresenta e difende, per procura a margine della comparsa di costituzione di nuovo
difensore in data 15.01.2006-

ATTORE

CONTRO

[REDACTED], in persona dell'amministratore pro
tempore rag. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] via [REDACTED], presso
lo studio dell'avv. Matteo Rezzonico, che lo rappresenta e difende, per procura in calce
alla copia notificata dell'atto di citazione-

CONVENUTO

Oggetto: impugnativa delibera assembleare.

All'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

AVV. OLIVIERO
TRIBUNALE DI MILANO
IL CANCELLIERE
- 5 NOV. 2009
RICHIESTA 1
CON
APPLICAZIONE
EURO 1X 9,44
uso appello

DIRITTI DI CANCELLERIA
Circ. n° 8/943/35 del 10/4/1989
Ministero della Giustizia.
PAGAMENTO ASSOLTO.

Milano, 9 DIC 2009
- 9 DIC 2009
CANCELLERIA

TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE
G.I. dott.ssa (SEECCHI) COLONIA
RG. 20667/04

Copia
eff. Oliverio

Nel procedimento promosso da

[REDACTED]

con l'Avv. Anna Maria Oliverio

CONTRO

[REDACTED]

Con l'Avv. M. Rezzonico

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Nell'interesse di [REDACTED]

Previa sospensione della delibera nella parte impugnata,

- Dichiarare la nullità o annullare la delibera di approvazione contabilità finale lavori straordinari;
- Dichiarare illegittimo e, conseguentemente, annullare la delibera relativa al piano e modo di riparto delle spese per quanto di ragione in relazione alle dedotte eccezioni di cui in narrativa e per l'effetto condannare il condominio alla restituzione a favore del ricorrente della somma di € 2.777,31 di cui € 457,72 (ponteggio: per nolo di materiale non fornito); € 703,00 (Facciate: per clinker non fornito e non posato); € 447,70 (Termocappotto: importi non attribuibili al ricorrente); € 792,63 (Parapetti Balconi: Recupero per errata ripartizione); € 351,45 (davanzali finestre e gradino balcone: addebito non dovuto); € 24,81 addebito ad personam (non dovuto).

STUDIO LEGALE

Avv. Anna Maria OLIVERIO .

20122 Milano - Via Podgora 12 A

Tel. 02.5516040 - Fax 02.55191892

e.mail: Annamaria.Oliverio@tiscalinet.it

- Dichiarare illegittima la attribuzione delle spese ad personam perle ragioni dedotte,

- Spese diritti onorari e successive occorrende rifuse.

Con osservanza.

Milano 27 Maggio 2009

Avv. Anna Maria Oliverio



STUDIO LEGALE
Avv. Anna Maria OLIVERIO
20122 Milano - Via Fedgara 12 A
Tel. 02.5516040 - Fax 02.55191892
e.mail: Annamaria.Oliverio@tiscali.net.it

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

GI. dott.ssa SECCHI

RCI. 20067/04

Nei procedimento promosso da

[REDACTED]

con l'Avv. Anna Maria Oliverio

CONTRO

[REDACTED]

Con l'Avv. M. Rezzonico

ELENCO ANALITICO DEGLI IMPORTI

DA RESTITUIRE AL RICORRENTE

1

PONTEGGIO
... ..

Nolo - posa (come da capitolato/contratto)	mq. 4.763,00	= €	53.442,94
Parasassi da posare sul lato ingressi	ml 80,00	= €	<u>1.652,66</u>
Totale		€	55.095,60

Incidenza relativa al nolo del materiale da ponteggio	70%	= €	38.566,92
Incidenza relativa alla posa	30%	= €	<u>16.528,68</u>
Totale	100%	= €	55.095,60

Nolo materiale effettivo fornito (metà) per mesi 12 (38.566,92 / 2)		= €	19.283,46
Posa di ponteggio (metà per 6 mesi + altra metà per altri 6 mesi)		= €	<u>16.528,68</u>
Importo effettivo per nolo e posa	Totale	= €	35.812,14

Importo contrattuale nolo + posa per anni 1		= €	55.095,60
Importo effettivo per nolo e posa		= €	<u>- 35.812,14</u>
Differenza tra importo contrattuale ed effettiva fornitura		= €	19.283,46
	I V A 10%	= €	1.928,34
Compensi Tecnico/Amministrativi = 19.283,46 x 7,392%		= €	<u>1.425,43</u>
Totale importo da dedurre dalla contabilità		= €	22.637,23

Importo da restituire al ricorrente = 22.637,23 : 1.000 x mill. 20,22 = € 457,72

C

TRATTAMENTO SUPERFICIE IN KLINKER
COME DA CONSULENZA TECNICA DEL C.T.U.

Totale importo lavori di ristrutturazione facciata € 67.500,92

Trattamento in clinker importo stimato	60%	€ 40.500,55
Altre voci importo stimato	40%	€ <u>27.000,37</u>
Totale importo lavori di facciata	100%	€ 67.500,92

Totale clinker di facciata quantificato in contratto	= mq.	1.547,00
Sostituzione e posa previsto in contratto	10%	= mq. 154,70
Sostituz. e posa calcolata dal C.T.U.	2.64%	= mq. 41,58

Costo/mq. di clinker posato = $40.500,55 : 154,70 = \text{€}/\text{mq.}$ 261,80

Costo stimato dal C.T.U. per rimozione e posa
Di clinker = $\text{mq. } 41,58 \times 261,80 =$ € 10.885,64

Trattamento in clinker stimato 60% € 40.500,55
Importo valutato dal C.T.U. = € - 10.885,64
Differenza per clinker non fornito e non posato = € 29.614,91
I V A 10% su € 29.614,91 = € 2.961,49
Importo da addebitare alla all'impresa = € 32.576,40

Competenze Tecnico/Amministrative 7,392% su € 29.614,91 € 2.191,50
Importo da stornare dalla contabilità del condominio = € 34.767,90

Importo da restituire al ricorrente = € 34.767,90 : 1.000 x 20,22 = € 703,00

TERMOCAPPOTTO SUI FRONTESPIZI

Costo del termocappotto sui due frontespizi come da contratto	€	23.818,99
Deduzione del costo del mancato risanamento del ghiaietto sui frontespizi	€	<u>- 4.957,98</u>
Differenza tra costo del termocappotto e costo per risanamento ghiaietto	€	18.861,01
	I V A %	€ 1.886,10
Competenze Tecnico/Ammipistrative 7,392% su € 18.861,01 =	€	<u>1.394,20</u>
Totale da ripartire tra i condomini che da tale intervento traggono benefici	€	22.141,31

Quota addebitata erroneamente al ricorrente = $22.141,31 : 1.000 \times 20,22 = € 447,70$



PARAPETTI BALCONI CUCINE – RINGHIERE FINESTRE SOGGIORNI E PIANI RIALZATI

Parapetti balconi cucine e ringhiere finestre soggiorni (64 + 64)	€ 120.559,12
Differenza per vetri balconi delle cucine (64)	€ 6.611,20
Totale parapetti balconi	€ 127.170,32

Ringhiere finestre al piano Rialzato (10 + 5)	€ 4.493,10
Totale parapetti e ringhiere	€ 131.663,42

1) <u>Ripartizione praticata dall'amministratore per m/m di proprietà:</u>	
Costo parapetti balconi + ringhiere finestre	€ 131.663,42
I V A 10%	€ 13.166,34

Competenze Tecnico/ amministrative 7.392 % su € 131.663,42 =	€ 9.732,56
Totale complessivo	€ 154.562,32

Quota addebitata al ricorrente: 154.562,32 : 1000 x 20,22 = € 3.125,25

2) <u>Ripartizione per unità immobiliari n. 64:</u>	
Costo parapetti balconi cucine e ringhiere finestre soggiorni:	€ 127.170,32
I V A 10 %	€ 12.717,03
Competenze tecnico/amm. 7,392 % su € 127.170,32 =	€ 9.400,43
Totale complessivo	€ 149.287,78

Quota che andrebbe attribuita al ricorrente : 149.287,78 : 64 = € 2.332,62

1) Quota richiesta e versata dal ricorrente	€ 3.125,25
2) Quota spettante al ricorrente	€ 2.332,62
<u>Importo da restituire al ricorrente</u>	<u>€ 792,63</u>

CONDOMINIO
[REDACTED]
[REDACTED]

Milano, 19 marzo 2004

PERVENUTA IN DATA 23/03/04

Firma: Nigg
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Con riferimento alla Vostra lettera del 20 febbraio u.s., Vi comuniciamo che per quanto riguarda l'addebito della spesa per la piastrellatura del gradino portafinestra cucina e per la sostituzione dei davanzali delle finestre, la Ditta [REDACTED] il 15/3/04 ci ha confermato di aver contabilizzato erroneamente il costo per i suddetti lavori effettivamente non eseguiti, che ammonta a complessivi € 351,45=.

Per il rimborso del suddetto importo, potete detrarlo da uno dei Mav già in Vostro possesso effettuando il pagamento con bonifico bancario presso [REDACTED]
[REDACTED]

Per quanto riguarda invece gli altri punti, abbiamo trasmesso la Vostra lettera allo Studio [REDACTED] che ci dovrà relazionare in merito. Non appena in possesso di tale relazione, sarà nostra premura inviarvela.

L'occasione ci è gradita per porgerVi distinti saluti.

L'Amministratore
[REDACTED]
[REDACTED]

TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE – DR.SSA SECCHI

Nella causa tra:

██ a ██████████ - convenuto - con
l'avv. Matteo Rezzonico

Contro

██████████ geom. ██████████ – attore – con l'avv. F.E. Macri

**FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI
PER IL CONVENUTO**

Voglia l'Ill.mo sig. G.U., contrariis reiectis,

in via preliminare: accertare e dichiarare la legittimazione ad
agire dell'attore;

sempre in limine e subordinatamente: dichiarare controparte
decaduta dall'impugnazione de quo, per i motivi di cui al punto
2) della narrativa della comparsa e della memoria depositata il
9.3.'05;

in via ulteriormente subordinata e nel merito: a) dichiarare
l'estraneità al giudizio di ██████████ b) in ogni caso assolvere
il Condominio da ogni avversa domanda – in quanto infondata in
fatto e in diritto - e per l'effetto confermare la validità e
l'efficacia della delibera impugnata. Con vittoria di spese, diritti
e onorari;

in via istruttoria: ove non venga ritenuto esaustiva l'istruttoria
esperita, ammettere il cap. A) di cui alla memoria 26.10.'05, con
i testi ivi indicati. Disporre il richiamo del C.T.U. a chiarimenti.

Salvis juribus,

Milano, 21.5.'09

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, ritualmente notificato, [REDACTED] conveniva in giudizio il condominio di [REDACTED], chiedendo di dichiarare la nullità o di annullare la delibera di approvazione contabilità finale lavori straordinari; dichiarare illegittimo e, quindi, annullare la delibera relativa al piano e modo di riparto delle spese; dichiarare infine illegittima l'attribuzione delle spese *ad personam*.

A sostegno delle domande, in qualità di condomino del Condominio [REDACTED], [REDACTED], esponeva che:

- con delibera in data 27.02.2002, il Condominio decideva di procedere a lavori straordinari per il risanamento del fabbricato e affidava i lavori all'impresa [REDACTED] di [REDACTED] per un corrispettivo di € 679.419,19 + IVA;
- a conclusione dei lavori il Direttore dei lavori, [REDACTED], presentava il rendiconto contabile per un importo contrattuale di € 696.631,05 e l'assemblea in data 23.02.2004 approvava il rendiconto stesso e provvedeva ad approvare il piano di riparto;
- tale rendiconto, e dunque la relativa approvazione, erano illegittimi in quanto contenevano attribuzioni di lavori non eseguiti (ad es. quanto al ponteggio fornito e posato per una metratura nettamente inferiore a quella prevista nel capitolato di appalto; ancora con riguardo alla facciata risanata soltanto in parte), attribuzioni di spese non conformi a legge (con riguardo alla spesa del termocappotto dei frontespizi posta a carico di tutti i condomini anziché solo a carico dei condomini beneficiari; o ancora con riguardo alla spesa relativa al rifacimento dei balconi, ripartita per millesimi anziché per numero di appartamento), riparto non conforme a legge (quanto alle spese per sostituzione davanzale e gli addebiti *ad personam*).

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto che contestava ogni domanda attorea, rilevando come in realtà l'attore avrebbe dovuto impugnare la delibera 27.02.02 di riparto delle spese straordinarie e quindi come lo stesso fosse ormai decaduto dall'impugnazione, atteso che la delibera impugnata si era limitata a ratificare il criterio di riparto già adottato appunto con la precedente delibera.

Contestava, quindi, in modo analitico punto per punto ogni lamentela formulata dall'attore.

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 180-183 e 184 c.p.c., disposta ed espletata apposta Ctu, con ordinanza in data 10.01.07 il giudice ammetteva parzialmente le prove orali del convenuto. Assunte, quindi, le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 27.05.09 ed il Giudice tratteneva la causa in decisione, assegnando i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'eccezione preliminare sollevata dal Condominio convenuto in merito alla carenza di legittimazione attiva dell'attore è fondata e merita accoglimento.

Invero, la delibera impugnata 23.02.04 concerne l'approvazione certificato di contabilità lavori e contabilità finale lavori straordinari, piano e modo di riparto.

Ora, è pacifico in atti che l'attore è titolare di un mero diritto di abitazione, come da contratto di cessione di alloggio prodotto (doc. 15 attore), mentre il proprietario dell'appartamento è il figlio [REDACTED]. Ne consegue che, pertanto, solo il sig. [REDACTED] è titolare del diritto di voto nelle delibere, come nella specie, aventi ad oggetto spese straordinarie.

Il richiamo effettuato dall'attore agli artt. 67 disp att. c.c. e 1026 c.c. non è pertinente, atteso che proprio l'art. 67 attribuisce il diritto di voto all'usufruttuario relativamente alle spese ordinarie, mentre l'art. 1026 c.c. estende l'applicabilità delle norme sull'usufrutto anche all'uso e all'abitazione, in quanto compatibili.

Se tutto ciò è vero, ne deriva che l'odierno attore non è legittimato ad impugnare la delibera in oggetto, non avendo un interesse concreto. La giurisprudenza è consolidata nell'affermare che l'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito può derivare, e non solo astratto (Cass. n. 15377/2000). Ora, se le spese straordinarie competono al proprietario mentre quelle ordinarie all'usufruttuario, nella specie solo l'effettivo proprietario, sig. [REDACTED], avrebbe potuto impugnare la delibera in oggetto relativa appunto solo a spese straordinarie.

Di nessun pregio sono poi le considerazioni dell'attore circa il fatto che, in precedenza, avrebbe partecipato attivamente ad altre assemblee esercitando il diritto di voto, anche in

materie che non gli competevano, poiché tali vizi del procedimento comportavano soltanto la annullabilità e non anche la nullità della delibera assembleare.

Allo stesso modo è del tutto irrilevante che l'attore-come dallo stesso assunto- avrebbe impugnato anche precedenti delibere, sia perché ciò non risulta provato, sia perché in materia condominiale non rileva la figura del condomino apparente (v. Cass. n. 2616/05 e n. 7849/01), sia ancora perché la carenza di legittimazione può essere rilevata d'ufficio.

Le quietanze di pagamento prodotte, poi, non sono di per sé sole sufficienti per superare l'eccezione sollevata, atteso che, da un lato, sono intestate anche a [REDACTED], mentre, dall'altro, i bonifici bancari (doc. 17 attore), sia pure ordinati su un conto cointestato tra l'attore ed il coniuge sig.ra Iorio Rosina, non consentono di comprendere e soprattutto non escludono rapporti interni tra questi soggetti, del tutto irrilevanti.

La circostanza poi che vi sia corrispondenza in atti tra l'amministratore e l'attore non può certo significare che a quest'ultimo siano riconosciute facoltà più ampie di quelle spettanti al titolare di un mero diritto di abitazione.

L'accoglimento dell'eccezione preliminare rende superflua la disamina della vicenda nel merito.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro Condominio [REDACTED], [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) dichiara la carenza di legittimazione attiva dell'attore;
- 2) condanna l'attore alla rifusione delle spese del giudizio sostenute dal convenuto, che si liquidano in complessivi euro 12.843,90, di cui euro 8.700,00 per onorari, euro 3.875,00 per diritti ed euro 267,90 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Milano, 28.10.2009.

Il Giudice

Valter Colombo

