

Sentenza n. 14486/2015 pubbl. il 17/12/2015

RG n. 82887/2013

Repert. n. 12412/2015 del 18/12/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 82887/2013 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO, con elezione di domicilio in VIA ROSSETTI, 17 20145 MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

COND. ██████████ MILANO (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 del 30/06/2015 e in forma digitale depositate 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 30/10/2013, deducendone la illegittimità relativamente al punto n°2 dell'ordine del giorno attinente l'approvazione del consuntivo dell'esercizio 2012 con riferimento al riparto delle spese di riscaldamento; alla approvazione delle spese straordinarie con un quorum insufficiente; alla costituzione di fondi cassa privi di specificazione e destinazione. Si costituiva il Condominio che si opponeva alle avverse richieste, prendendo specifica posizione sui punti e eccepiva preliminarmente la decadenza dall'azione, chiedeva il rigetto delle domande attoree.

Incardinato ritualmente il giudizio, all'esito della prima udienza di trattazione tenutasi in data 26/03/2014, il Tribunale, nella persona del Giudice all'epoca assegnatario della causa, dott.ssa Buttarelli, rilevato il mancato esperimento della procedura di mediazione, assegnava alle parti il termine di legge per la presentazione della domanda di mediazione; svolta la procedura di mediazione con esito negativo, alla successiva udienza venivano assegnati alle parti i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c.. Depositata le memorie previste da tale norma, prima della udienza fissata per l'esame delle istanze istruttorie delle parti interveniva provvedimento del Presidente della Sezione del 9/1/2015 con il quale il presente giudizio veniva assegnato in via definitiva all'odierno Giudice, per cessazione dal servizio della dott.ssa [REDACTED]. Questo giudice, fissata successiva udienza allo scopo, all'esito rigettava le istanze istruttorie e ritenuta la causa compiutamente istruita e matura per la decisione, la rinviava per la precisazione delle conclusioni alla udienza del 30/6/2015. 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) – In via preliminare va esaminata la eccezione formulata da parte convenuta di inammissibilità della



impugnativa della delibera del 30/10/2013, per intervenuta decadenza dalla impugnazione in conseguenza della presentazione della stessa con atto di citazione anziché con ricorso.

La eccezione è infondata e va rigettata. Come è noto, nella giurisprudenza di legittimità e di merito anche prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio, avvenuta in data 18/6/2013 a seguito della Legge 11 dicembre 2012, n. 220,, si era, pacificamente, consolidato l'orientamento per il quale, ai fini dell'impugnazione delle delibere dell'assemblea dei condomini, il riferimento al "ricorso" contenuto nell'art. 1137 c.c. doveva ritenersi effettuato in modo atecnico.

Conseguentemente, anche prima dell'entrata in vigore della riforma del condominio le modalità con cui i condomini avrebbero potuto contestare la conformità alla legge o al regolamento di condominio delle decisioni adottate dall'assemblea, andavano individuate alla stregua della generale previsione dell'art. 163 c.p.c., secondo cui la domanda si propone mediante citazione. (Cass. civ., Sez. Unite, 14/04/2011, n. 8491; Cass., Sez. II, sentenza 11.04.2006 n.8440). Oggi, nel novellato art. 1137 c.c. recependo l'orientamento giurisprudenziale sopra richiamato, non è più inserito il richiamo al "ricorso" in precedenza previsto dalla stessa norma.

La presente azione è stata incardinata in data 29/11/2013 con la consegna agli ufficiali giudiziari dell'atto di citazione di impugnativa della delibera del 30/10/2013 e iscritto ruolo lo stesso giorno. Tali attività sono state svolte successivamente all'entrata in vigore la riforma del condominio.

Da tali rilievi consegue l'infondatezza ed il rigetto della eccezione in esame per essere stato introdotto il presente giudizio sia ritualmente, con atto di citazione successivamente iscritto a ruolo, che tempestivamente, nei 30 giorni previsti dalla legge.

2) - Nel merito, osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione prodotta o risultando, comunque, pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principii dell'onere della prova e di quello di non contestazione, emerge che:

- esiste un regolamento condominiale contrattuale, con allegata tabella millesimale di proprietà;
- nel regolamento non esiste una previsione specifica relativamente alla ripartizione delle spese di riscaldamento né una tabella apposita per tali spese;
- nel condominio è stata effettuata la ristrutturazione dell'ex locale caldaia, nel quale è stata installata la centrale termica alimentata a gas metano e la stessa è entrata in funzione nel novembre del 2012;
- nel condominio sono stati installati i sistemi di termoregolazione a contatore dall'autunno del 2012, ma, fino al 31/12/2012, nessun rilievo dei consumi individuali era stato operato da parte di chi ne era



incaricato per conto del Condominio;

- le rilevazioni dei consumi sono state effettuate soltanto in data 8/11/2013 e 30/4/2014, come da documenti 22, 23 e 28 depositati nel fascicolo di parte convenuta
 - con la delibera impugnata veniva approvato il consuntivo dell'esercizio 2012 e in tale documento l'importo dei consumi di riscaldamento veniva ripartito tra tutti i condomini, ivi compreso l'odierno attore, in ragione dei millesimi di proprietà;
 - successivamente è sopravvenuta la approvazione, con delibera assembleare del 22/7/2014, del bilancio consuntivo dell'anno 2013 e relativo riparto, redatti tenendo conto delle suddette letture dei consumi e della conseguente contabilizzazione degli stessi.
 - le spese dei lavori di ristrutturazione dell'ex locale serbatoio ai fini dell'installazione della nuova centrale termica, ammontanti a €4.341,70 venivano approvate da 6 condomini sui 7 partecipanti all'assemblea condominiale, rappresentanti 442 millesimi;
 - nel consuntivo venivano inseriti alla voce "passività" 3 fondi e precisamente "fondo sinistri da liquidare", "fondo locazioni attive" e "fondo riordino centrale termica", e, per effetto di tale inserimento, a carico dell'attore venivano imputate specifiche somme, pro quota;
 - nel regolamento contrattuale condominiale, all'art. 10, è previsto che la chiusura degli esercizi di gestione condominiale avvenga al 31 marzo di ogni anno, mentre l'esercizio oggetto del bilancio consuntivo impugnato in atti è afferente al periodo 1 gennaio-31 dicembre 2012.
- Invece non potrà essere presa in considerazione, perché tardivamente dedotta ed eccepita, soltanto in sede di comparsa conclusionale, la circostanza che l'attore non risieda nel proprio appartamento e che lo stesso sia sfitto e di conseguenza che abbia consumi di riscaldamento pari a zero, costituendo una inammissibile, perché non conseguenziale a quanto narrato nell'atto di citazione introduttivo e, comunque, tardiva, *mutatio libelli*. Stessa sorte, di conseguenza, subirà la correlata domanda restitutoria per le spese assunte come sborsate in eccesso a tale titolo.
- 3) - La fattispecie in questione riguarda beni ricompresi in condominio e disciplinati dalla normativa di cui agli artt. 1117 e ss. C.c. e la ripartizione delle spese relative agli stessi, ai sensi degli artt. 1123 e ss. C.c., con riguardo alle attribuzioni della assemblea e alla validità delle sue delibere, ai sensi degli artt. 1135 e ss. C.c..
- Con riferimento a tale quadro normativo, sono principi ormai fermi nella giurisprudenza, che:
- devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito



(contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto, devono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto. (Corte di Cassazione Sezioni Unite sent. n. 4806 del 7.3.2005);

- con specifico riferimento alla ripartizione delle spese condominiali, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni 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 dai criteri di cui all'art. 1123 c.c.. (Cass. civ., Sez. II, 21/05/2012, n.8010; Cass. civ., Sez. II, 19/03/2010, n.6714);

- 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. (Cass. civ. Sez. II, 21/05/2012, n. 8010; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 17/07/2012; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717).

Riguardo, poi, le parti ed i servizi comuni suscettibili di utilizzazione differenziata o separata, come è noto, le spese per la loro realizzazione, conservazione e godimento debbono essere sostenute in proporzione dell'uso che ciascun condomino può farne o soltanto dai condomini che possano utilizzarle, ed ai quali soltanto esse devono ritenersi comuni, in ragione della loro autonomia e indipendenza, in quanto, oggettivamente, per caratteri materiali e funzionali, destinate all'uso non di tutto l'edificio ma di una sola parte di esso o soltanto di alcune unità abitative (Cass. civ. Sez. II,



28/12/2011, n. 29382; Cass. civ., Sez. II, 27/01/2004, n. 1420; Cass. civ., 27/12/2004, n. 23994).

Con riferimento, poi, al bilancio condominiale, per la validità della relativa delibera di approvazione non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, in modo da rendere ostensive sia le entrate che le spese effettuate nel periodo in considerazione, con le relative quote di ripartizione. Il rendiconto deve, in altri termini, fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della quantità e qualità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi effettuati, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato dell'amministratore si sia adeguato a criteri di buona amministrazione. (Cass. civ., Sez. II, 23/01/2007, n. 1405; Cass. civ., Sez. II, 28/4/2005, n. 8877).

Infine, è ugualmente principio costante espresso dalla giurisprudenza di legittimità che, sulle delibere dell'assemblea di condominio edilizio il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che si estende anche al riguardo dell'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo d'essere. Anche in tale evenienza, il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea (Cass. civ., Sez. II, 20/06/2012, n. 10199 ; Cass. civ., Sez. II, 30/07/2004, n. 14560; Cass. civ., Sez. II, 26/04/1994, n. 3938; Cass. n. 731 del 27 gennaio 1988).

4) – La domanda attorea è solo parzialmente fondata e va accolta nei termini e limiti di seguito specificati.

Chiarito il quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie, con riferimento ai vari punti di domanda articolati da parte attrice secondo l'ordine dato dalla stessa, tenuto conto di quanto sopra rilevato e provato in fatto, ritiene questo Giudice che:

- relativamente alla ripartizione delle spese di riscaldamento in condominio, come è noto, quelle delle parti comuni e quelle di manutenzione e conservazione dell'impianto, avendo ad oggetto il godimento della cosa comune, rientrano fra quelle generali, per le quali è applicabile il criterio di riparto stabilito dal primo comma dell'art. 1123 c.c. con riferimento al valore della proprietà di ciascun condomino.



Invece per quanto riguarda le spese relative al servizio, comprendenti il combustibile, la forza motrice, la piccola manutenzione, per le stesse deve applicarsi il criterio dell'uso differenziato dettato dal secondo comma di tale norma perché vertono a carico dei condomini in ragione dell'utilità che ciascuno di essi.

Nel caso oggetto di esame è pacifica l'istallazione di sistemi di termoregolazione dall'autunno 2012 a seguito del rifacimento della centrale termica e ne consegue che, da tale momento, potevano e dovevano essere rilevati i consumi effettivi delle singole unità per ripartire le spese di consumo in maniera aderente al reale utilizzo del sistema di riscaldamento.

A nulla rileva quale fosse la modalità di ripartizione in precedenza utilizzata nel condominio, che è stata superata dalle modifiche innovative della centrale termica e dalla suddetta istallazione dei sistemi di termoregolazione. Ne consegue che le spese relative al servizio nel condominio convenuto, da tale momento, non possono essere ripartite tra i condòmini a norma dell'art. 1123 comma I cod. civ., ovverosia in base al criterio millesimale sull'intero onere economico, bensì devono essere ripartite in proporzione al diverso uso che ciascun condòmino e nello specifico, parte attrice, in concreto può farne, ai sensi dell'art. 1123, II comma c.c., previa rilevazione dei consumi.

Ne consegue, ancora, che la delibera impugnata dall'attore è, in *parte qua*, illegittima ed invalida e la stessa, in accoglimento della domanda attrice, va annullata relativamente al punto 1 dell'O.d.g., attinente l'approvazione del consuntivo dell'esercizio 2012, con riferimento alla ripartizione dell'importo delle spese di riscaldamento tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà.

Non va accolta invece la domanda di restituzione delle somme pagate in eccesso perché la stessa non è stata provata in atti e la sua specificazione e quantificazione è avvenuta tardivamente e inammissibilmente, come sopra rilevato.

- Relativamente, poi, alla pretesa insufficienza del quorum deliberativo per la approvazione della spesa per la ristrutturazione dell'ex locale serbatoio ai fini dell'istallazione della nuova centrale termica a metano, la domanda sul punto di parte attrice non è fondata e va rigettata.

Tale spesa, pur riguardando opere di carattere straordinario, non costituisce una spesa di notevole entità, tenuto conto del costo complessivo tutto sommato modesto ove rapportato alle spese complessive di manutenzione straordinaria ammontanti a [REDACTED] laddove quelle di manutenzione ordinaria ammontano a [REDACTED], mentre quelle in questione sono pari a [REDACTED].

Ne consegue che per la loro approvazione non è necessaria la maggioranza prevista dal combinato



disposto del II e IV comma dell'articolo 1136 c.c., ovvero sia la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, bensì quella prevista dal III comma dello stesso articolo che sancisce la validità della deliberazione con un numero di voti che rappresenti un terzo dei partecipanti al condominio e, almeno un terzo del valore dell'edificio.

Tanto è avvenuto nel caso che ci occupa siccome le spese in questione venivano approvate da 6 condomini sui 7 partecipanti all'assemblea condominiale, rappresentanti 442 millesimi.

Di qui il rigetto della domanda attore attorea sul punto.

- Con riferimento, poi, alla pretesa illegittimità della costituzione dei 3 fondi cassa previsti nel consuntivo, la domanda sul punto di parte attrice è fondata e va accolta.

Se è legittima in linea di principio l'istituzione di un fondo - cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni, appartenendo al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudicando né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma, perchè compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o a conguaglio (Cass. civ. Sez. II, 28/08/1997, n. 8167), rispondendo all'interesse dei condomini di accantonare somme che consentano un'adeguata e tempestiva amministrazione dei beni comuni (Cass. civ. Sez. III, 08/07/2014, n. 15482); d'altra parte le stesse spese debbono essere se non determinate, quantomeno, determinabili.

Nel consuntivo oggetto di esame non si evidenziano elementi che consentano di individuare con sufficiente chiarezza ed intelligibilità la destinazione di tali fondi, né il Condominio ha fornito elementi in tal senso in atti di causa, mentre a nulla rileva che in precedenti consuntivi di gestione siano stati previsti analoghi fondi ai fini della legittimità degli stessi.

X Ne consegue che la delibera impugnata dall'attore è, in *parte qua*, illegittima ed invalida e la stessa, in accoglimento della domanda attrice, va annullata relativamente al punto 1 dell'O.d.g., attinente l'approvazione del consuntivo dell'esercizio 2012, con riferimento alla costituzione dei 3 fondi cassa ivi previsti.

Ne consegue, ancora, che va accolta la domanda attorea di restituzione delle somme versate a tali titoli e il Condominio convenuto va condannato a restituire le stesse, come di seguito specificate: [redacted] pro quota parte del "fondo sinistri da liquidare"; [redacted] pro quota parte del "fondo locazioni attive"; [redacted] pro quota parte del "fondo riordino centrale termica". Il tutto per un totale di [redacted], che deve essere maggiorato di interessi legali dal momento del pagamento e fino all'effettivo soddisfo. X



X - Con riferimento, infine alla domanda inerente la pretesa violazione dell'art. 10 del regolamento condominiale laddove, invece, l'esercizio condominiale è stato chiuso al 31 dicembre, la stessa non è fondata e va rigettata.

Se è vero infatti che il preventivo di spesa deve riguardare un periodo annuale, ai sensi dell'art. 1135, n° 2 c.c. e il rendiconto delle entrate riguarda invece l'anno trascorso, ai sensi dell'art. 1135 n° 3 c.c. è irrilevante quale sia il momento della decorrenza e quello finale dello stesso, non prefissato dalle norme di legge. La norma regolamentare che stabilisce una determinata decorrenza e fine di tale periodo annuale, non derogando a una norma di legge, né disponendo dei diritti dei condomini su beni comuni o di proprietà individuale, non riveste natura contrattuale ed è liberamente derogabile e modificabile dagli stessi condomini in qualsiasi momento, con la maggioranza prescritta dall'articolo 1136 II comma c.c., come pacificamente avvenuto, anche per le annualità di gestione precedenti, nel condominio convenuto e nel caso oggetto di esame.

Ne consegue che non si rinvergono in atti ragioni a sostegno della tesi di parte attrice che dalla modifica del periodo prefissato nel sopra richiamato articolo regolamentare si determini una illegittimità rilevante sotto il profilo della nullità o dell'annullabilità della delibera impugnata ed il conseguente rigetto della domanda sul punto.

5) – Per le considerazioni in fatto e diritto sopra svolte, tenuto conto del solo parziale accoglimento delle domande attoree, le spese e competenze processuali vanno parzialmente compensate, per la metà, tra le parti di causa. La rimanente metà, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., va posta a carico di parte attrice ed a favore del CONDOMINIO convenuto, in persona dell'amministratore pro-tempore e, determinandole sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, le stesse si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

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

- accoglie la domanda di parte attrice relativamente al punto 1 dell'O.d.g. della delibera assembleare del Condominio convenuto del 30/10/2013, con riferimento alla ripartizione dell'importo delle spese di riscaldamento tra tutti i condomini in ragione dei millesimi di proprietà e, per l'effetto, la annulla sul



punto, come in motivazione;

- accoglie la domanda di parte attrice relativamente al punto 1 dell'O.d.g. della delibera assembleare del Condominio convenuto del 30/10/2013, con riferimento alla costituzione dei 3 fondi cassa ivi previsti e, per l'effetto, la annulla sul punto, come in motivazione;

- per l'effetto, accoglie la domanda attorea di restituzione delle somme versate a tali titoli e condanna il Condominio convenuto di VIA [REDACTED] [REDACTED] MILANO a restituire all'attore [REDACTED] [REDACTED] il complessivo importo di [REDACTED], maggiorato di interessi legali dal momento del pagamento e fino all'effettivo soddisfo;

- rigetta tutte le altre domande formulate da parte attrice;

- condanna il CONDOMINIO di [REDACTED] [REDACTED], convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore di parte attrice [REDACTED] [REDACTED] la metà delle spese e competenze di lite, liquidate per tale metà 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 e compensa tra le parti la restante metà delle spese e competenze di lite.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 17 dicembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

