

Sentenza n. 996/2016 pubbl. il 19/04/2016

RG n. 7666/2014

Repert. n. 2601/2016 del 19/04/2016



SENT. 996/16

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Monza - 2^a Sezione civile - dott. Nicola GRECO ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa N. 7666/2014 R.G.

promossa da

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),

con il proc. dom. Avv.to Matteo REZZONICO, Via Rossetti, n. 16, Milano

- parti attrici -

contro

CONDOMINIO [REDACTED] DI [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),

con il proc. dom. Avv.to [REDACTED], Via [REDACTED], [REDACTED]

- parte convenuta -

OGGETTO: condominio; impugnazione delibera assembleare.

All'udienza del 19.1.2016 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come da fogli allegati al verbale di udienza, di seguito trascritte.

1

A handwritten signature consisting of several vertical strokes and a horizontal line, likely belonging to the judge or a legal representative.



FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 20.5.2014, notificato il pari data, il sig. [REDACTED] ha convenuto in giudizio il CONDOMINIO [REDACTED] DI [REDACTED] di Via [REDACTED], in [REDACTED] (nel prosieguo, per brevità, Condominio) alla volta della dichiarazione di nullità o dell'annullamento della delibera assembleare dell'11.12.2013, con condanna della controparte a rimborsare all'attore medesimo eventuali somme illegittimamente percepite, oltre interessi dal dovuto al soddisfo; con vittoria di spese di lite e refusione delle spese di mediazione da distrarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

A sostegno della domanda proposta l'attore – premesso di essere proprietario di una unità immobiliare facenti parte del Condominio convenuto (in particolare, di un appartamento composto da tre locali, oltre che di un box) e di non aver partecipato alla assemblea dell'11.12.2013 (avente all'ordine del giorno l'esame del rendiconto di spesa dell'esercizio 2012/2013 e del preventivo di spesa dell'esercizio 2013/2014, la conferma/revoca dell'amministratore e la questione della potatura straordinaria delle piante), con relativo verbale ricevuto il 27.2.2014 – ha evidenziato:

- che l'assemblea ha approvato le spese d'acqua ripartite per numero di persone, senza tener conto che l'attore medesimo ha installato un contatore e che il regolamento condominiale (avente natura contrattuale) prevede che "ciascun condomino deve contribuire alle spese di conservazione e manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti comuni, alle spese di assicurazione e amministrazione dell'edificio ed a quelle relative ... al funzionamento dei servizi comuni in proporzione ai millesimi corrispondenti al valore della sua proprietà esclusiva ...", con conseguente illegittimità del rendiconto di spesa esercizio 2012/2013 e del preventivo di spesa esercizio 2013/2014, stante l'applicazione di criterio di riparto diverso da quello previsto dal predetto regolamento condominiale;
- che nel rendiconto consuntivo 2012/2013 sono state approvate anche spese per addebiti personali e pagamenti a mezzo mav senza tener conto del fatto che l'attore medesimo ha da anni comunicato all'amministratore che non intende avvalersi di questa modalità di pagamento;
- che il rendiconto consuntivo e preventivo non risultano chiari ed intellegibili, con particolare riferimento alle spese per l'ascensore, tenuto anche conto del criterio di riparto previsto dal punto n. 6 del regolamento condominiale, il quale così dispone: "le spese di ordinaria manutenzione e funzionamento dell'ascensore si dividono tra i piani serviti in proporzione all'altezza suddividendo la quota di ciascun piano tra i condomini del piano in proporzione al numero delle persone che abitano nei singoli appartamenti. Quando uno o più appartamenti sono adibiti a studio professionale la quota capitale verrà moltiplicata per due ed il ricavato andrà in diminuzione delle spese da suddividere coi criteri sopra indicati. ... Le spese di impianto e di straordinaria manutenzione dell'ascensore si dividono tra tutti gli utenti in proporzione dei valori delle singole proprietà";
- che dal rendiconto consuntivo non è dato evincere dove risulti l'accredito della somma di € [REDACTED] (storno commissioni - incasso mav) e della somma di € [REDACTED] (versamento effettuato dall'attore medesimo a titolo di refusioni spese legali);
- che nel rendiconto consuntivo è inserita – tra le spese di proprietà – la voce "assicurazione stabile Euro [REDACTED]", essendo poi esposte – a pag. 9 del documento contabile *de quo* – due voci ("annualità assicurativa 2012/2013 Euro [REDACTED]" e "integrazione polizza assicurativa 2012/2013 Euro [REDACTED]"), senza che si specifichi a cosa si riferisca l'integrazione (relativa, probabilmente, ad una polizza autonoma per tutela legale, che non risulta essere mai stata




- autorizzata esplicitamente dai condomini);
- che non risultano chiaramente le spese sostenute dal Condominio per il suo legale "nella causa che ha visto soccombente il condominio RG [redacted]";
- che il rendiconto (preventivo e consuntivo) "non risultano intellegibili, regolari e conformi all'art. 1130 bis c.c., mancando la situazione patrimoniale, l'indicazione dei fondi disponibili e delle riserve, nonché la nota sintetica esplicativa etc.";
 - che – durante la discussione del punto 4 all'ordine del giorno, relativo alla "potatura straordinaria e piante: discussione e deliberazione conseguente" – l'assemblea ha deliberato l'abbattimento di alcune piante, argomento (quello dell'abbattimento) non inserito nell'ordine del giorno, con conseguente invalidità della deliberazione, non essendo stato neppure prodotto alcun preventivo;
 - che il verbale assembleare non risulta essere stato sottoscritto da almeno due condomini, sottoscrizioni, oltre a quelle del presidente e del segretario, necessarie ex art. 9 del regolamento condominiale;
 - che nel verbale assembleare non vi è elenco specifico dei condomini consenzienti o dissenzienti su ciascun punto all'ordine del giorno, senza che risulti neanche quali condomini fossero presenti per delega e quali delegati e neppure se l'amministratore fosse portatore di deleghe.

Si è costituita in giudizio la parte convenuta, che – menzionati tutta una serie di giudizi introdotti dall'odierno attore (in alcuni casi insieme alla moglie sig.ra [redacted]) sempre nei confronti del Condominio (in particolare, sei giudizi in primo grado e cinque in appello, con quattro di questi ultimi ancora pendenti) – ha contestato la fondatezza, in fatto ed in diritto, della domanda azionata dalla controparte, concludendo per il rigetto di essa; con vittoria di spese di lite.

Concessi alle parti i termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c. (cfr. verbale dell'udienza del 23.10.2014); rigettate le richieste di prova articolate dalle difese (cfr. ordinanza riservata del 20.2-3.3.2015, da intendersi nella presente sede integralmente richiamata e confermata); all'udienza del 19.1.2016 – precisate le conclusioni dai procuratori delle parti – la causa è stata posta in decisione, con assegnazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali (11.2.2016) e delle memorie di replica (2.3.2016).

Per ordine e chiarezza nella esposizione è opportuno esaminare separatamente i diversi profili di invalidità fatti valere dall'attore avverso la deliberazione assembleare impugnata; tuttavia, *in primis*, si deve sottolineare come i profili di impugnazione (vale a dire, le ragioni di illegittimità) possano essere solo quelli allegati entro il termine previsto per la maturazione delle preclusioni assertive (vale a dire, quello fissato per il deposito della memoria ex art. 183, comma 6, n. 1), c.p.c.) e ciò al pari delle argomentazioni difensive fatte valere dalla difesa del Condominio convenuto, laddove esse presuppongano deduzioni in fatto.

1. Spese relative al consumo dell'acqua.

In sostanza, l'attore ha lamentato che dette spese, pur avendo l'attore medesimo installato un contatore, siano state ripartite senza tener conto del consumo effettivo, bensì sul criterio

6




del numero di persone e ciò in violazione anche dell'art. 3 del regolamento condominiale sopra trascritto.

Ora, quanto alla ripartizione sulla base del consumo effettivo rilevato dalla installazione del contatore eseguita dall'attore, trattasi di ragione di opposizione infondata e da respingersi: infatti, al fine di adottare il criterio proposto dalla difesa del sig. [REDACTED], non rileva che quest'ultimo abbia fatto installare un contatore idoneo a rilevare i consumi relativi alla sua unità immobiliare, bensì l'adozione di tale criterio con decisione assembleare e previo posizionamento di contatori in tutti gli appartamenti di cui si compone il Condominio (o, meglio, di tutti gli spazi in proprietà esclusivi serviti dall'acqua); inoltre, la pretesa del sig. [REDACTED] di ripartire le spese in commento muovendo dal consumo effettivo d'acqua appare anche in contrasto con l'aver fatto riferimento all'art. 3 del regolamento (di cui si è invocata pure la natura cosiddetta "contrattuale"), dal momento che, se – come sembra proporre la difesa attorea – per "spese relative al funzionamento dei servizi comuni ..." si devono intendere, tra le altre, quelle relative al consumo dell'acqua, allora la modalità di ripartizione non potrebbe che essere il criterio millesimale indicato dall'art. 3 del regolamento.

Ciò posto, è un dato pacifico tra le parti che la ripartizione delle spese in commento sia stata deliberata sulla base del numero delle persone, criterio diverso da quello indicato dall'art. 3 del regolamento; al riguardo, la difesa del Condominio convenuto ha fatto presente che, facendo il regolamento riferimento al concetto "funzionamento", il principio dettato dall'art. 3 cit. non possa trovare applicazione al diverso concetto di "consumo".

Ad avviso del giudice l'argomentazione sostenuta dalla difesa di parte convenuta non può essere accolta: infatti, i costi di consumo dell'acqua debbono essere ricompresi nel concetto di "funzionamento" di tale servizio comune; d'altro canto, visto che l'art. 3 del regolamento menziona espressamente la "conservazione", la "manutenzione sia ordinaria che straordinaria" e le "spese di assicurazione e amministrazione", se per "funzionamento" non si intendono i costi d'esercizio per l'uso del servizio (a cui l'impianto e/o il servizio è fisiologicamente deputato) da parte dei singoli condomini, non si vede a cosa altro possa riferirsi il regolamento condominiale quando menziona espressamente il "funzionamento".

Inoltre, sempre la difesa del Condominio ha anche replicato che – essendosi applicato il criterio di riparto di cui alla deliberazione impugnata anche in tutta una serie di deliberazioni risalenti nel tempo – nel caso di specie sarebbe dato ravvisare una manifestazione tacita di volontà nel senso di derogare alla disciplina dettata dal regolamento condominiale.

Trattasi di tesi che non può essere accolta: infatti, muovendo essa dalla allegazione di precisa volontà dei condomini (sia pure espressa per fatti concludenti attraverso la reiterata e ripetuta applicazione del criterio "per persona" in tutta una serie di deliberazioni assunte dall'organo assembleare), la tesi *de qua* avrebbe dovuto essere eccepita entro il termine per l'integrazione delle preclusioni assertive e non solo con la memoria di replica; dovendosi sotto tale profilo evidenziare che, nella comparsa di costituzione e risposta, al criterio del riparto delle spese per il consumo d'acqua "per persona" si è fatto riferimento unicamente circa l'approvazione del consuntivo 2011/2012 (vale a dire, quello antecedente rispetto al consuntivo e preventivo oggetto di causa), senza che quindi né, trattandosi di un unico documento contabile, si possa concludere nel senso della esistente di una reiterazione di comportamenti idonea a far emergere una volontà manifestata per fatti concludenti, né la

7



validità della deliberazione meriti di essere affermata per essere stata assunta l'anno prima della deliberazione (su analogo oggetto ed avente lo stesso contenuto) in contrasto con il criterio di riparto previsto nel regolamento condominiale.

In conclusione, sotto tale profilo la domanda azionata dall'attore è fondata e deve essere accolta, con conseguente annullamento della deliberazione impugnata con riferimento al riparto per le spese d'acqua sulla base del numero di persone e non dei millesimi di titolarità di ciascun condomino; senza che, tuttavia, il Condominio debba essere condannato a rimborsare alcunché al sig. [REDACTED] per spese di consumo d'acqua e ciò perché non vi è alcun elemento che consenta di ritenere che l'applicazione del criterio di riparto di cui all'art. 3 del regolamento condominiale sia più favorevole all'attore rispetto a quello basato sul numero delle persone.

2. Addebiti "spese personali".

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

Infatti, premesso che se l'amministrazione dello stabile si avvale della modalità di pagamento "mav" non è significativo che l'attore abbia fatto presente di non gradirla, non essendo stato specificatamente contestato trattarsi di addebito per insoluti "mav" relativi alla posizione del sig. [REDACTED] (per un costo complessivo di € [REDACTED]), sono spese addebitate legittimamente in via esclusiva in capo a quest'ultimo, senza che neppure rilevino le pronunce giurisprudenziali citate dalla difesa attorea e relative all'addebito di spese giudiziali per recupero crediti, mentre qui trattasi di costi aggiuntivi sopportati dall'ente condominiale a causa di difetto di regolare pagamento da parte del condomino.

3. Spese per l'ascensore.

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

Infatti, la difesa attorea ha lamentato il carattere non chiaro ed intellegibile del consuntivo e del preventivo, per non esplicitare se vi siano state spese straordinarie con riferimento all'impianto in commento, senza che neppure risulti quale sia stato il riparto adottato per le spese ordinarie e di funzionamento.

Ora, circa il primo aspetto, la difesa attorea non ha neppure allegato che vi siano state spese straordinarie (tipologia di interventi di cui – semmai e previo esame dei documenti relativi alla amministrazione, che l'attore avrebbe potuto chiedere di visionare in vista dell'assemblea – il sig. [REDACTED] avrebbe ben potuto essere a conoscenza), cosicché difetta di concreta rilevanza la doglianza della mancata indicazione di tali spese al fine di verificare l'applicazione del criterio di riparto previsto dal regolamento condominiale per costi di interventi che non si è dedotto essere stati effettuati; quanto, poi, all'applicazione del metodo di suddivisione delle spese di ordinaria manutenzione e funzionamento dell'impianto *de quo*, laddove tale suddivisione non fosse avvenuta secondo il criterio indicato nel regolamento di condominio, sarebbe stato onere dell'attore lamentare l'adozione di un criterio di riparto differente e non, genericamente, contestare un deficit di chiarezza ed intelligibilità senza specificare in che modo – almeno sotto il profilo dei costi sostenuti dall'attore medesimo – la disciplina prevista dal regolamento condominiale sarebbe stata, in tesi, disattesa.



4. Accredito delle somme di € [REDACTED] ed € [REDACTED] spese relative alla causa n. [REDACTED] R.G..

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

Infatti, quanto alla somma di € [REDACTED], il riferimento, del tutto generico, alla circostanza che si tratterebbe di importo per "storno commissioni"/"incasso mav" e "risultante dagli estratti conto bancari", preclude di poter accogliere la doglianza in esame, dal momento che la parte attrice avrebbe dovuto meglio specificare i titoli di cui alla somma *de qua* e la documentazione bancaria da cui essa risulta; circa, poi, la somma di € [REDACTED] (relativa al versamento da parte del sig. [REDACTED] di somme per refusione delle spese legali in altro giudizio che lo ha opposto al Condominio ed in cui è risultato soccombente), a pag. 13 del consuntivo impugnato risulta essere esposta la voce *de qua*, con conseguente infondatezza della ragione di impugnazione fatta valere; con riferimento, infine, alle spese relative alla causa n. [REDACTED] R.G., come fatto presente dal procuratore del Condominio, esse non risultano dai documenti contabili approvati dall'assemblea dell'11.12.2013 perché la difesa dello stabile non ha ancora presentato la parcella per l'attività professionale svolta nell'ambito di detto giudizio.

5. Integrazione spese assicurazione.

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

L'attore ha lamentato che la voce relativa alla integrazione sarebbe relativa a polizza per tutela legale, con [REDACTED] "mai autorizzata esplicitamente dai condomini".

Il Condominio convenuto ha eccepito – senza che la circostanza sia stata contestata in modo specifico – che la polizza *de qua* è in essere da diversi anni, con spesa inserita nei rendiconti approvati anno per anno e mai impugnati sotto tale aspetto da nessun condomino.

Alla luce di questi elementi la doglianza attorea appare destituita di fondamento: infatti, anche laddove si volesse ritenere che la polizza debba essere autorizzata dall'assemblea, detta autorizzazione in sostanza è intervenuta per effetto delle plurime approvazioni dei rendiconti che prevedevano la spesa per la copertura assicurativa in commento, senza che neanche si possa ritenere che le deliberazioni assembleari *de quibus* non si prestino ad essere intese in termini di approvazione della polizza per essere state assunte in assenza della maggioranza prescritta e ciò sia perché la difesa attorea ha lamentato l'assenza di autorizzazione e non il difetto della maggioranza richiesta per assumere la delibera (neppure con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c., nella quale si cita sì la sentenza della Suprema Corte n. 15782/2010, ma senza allegare il difetto della maggioranza qualificata in tutte le deliberazioni relative all'approvazione della polizza per tutela legale).

6. Mancato rispetto dell'art. 1130 bis c.c..

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

Al riguardo il giudicante condivide quanto osservato dalla difesa del Condominio convenuto circa il fatto che i documenti contabili approvati all'esito dell'assemblea condominiale oggetto di causa non dovessero rispettare i canoni previsti dall'art. 1130 bis c.c. introdotto dalla L. n. 220/2012 e ciò perché, essendo la disciplina di cui alla novella entrata in vigore il 18.6.2013 ed essendo il rendiconto impugnato relativo all'esercizio 2012/2013 e, più precisamente, all'arco temporale 1.6.2012/31.5.2013, esso è soggetto alla disciplina anteriore alla riforma



7. Abbattimento delle piante.

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

Infatti, da un lato, essendo stata posta all'ordine del giorno la questione della potatura straordinaria delle piante, il fatto che all'esito della discussione sia stato deliberato l'abbattimento di alcune di esse, non consente di concludere nel senso della radicale estraneità della deliberazione assunta rispetto all'argomento all'ordine del giorno; d'altro lato, la documentazione (cfr. doc. n. 21 del fascicolo di parte convenuta) e non contestato, che la questione della "potatura/abbattimento" di alcune piante è stata oggetto di un'assemblea successiva a quella che ha assunto la deliberazione qui impugnata (tenutasi il 14.5.2014 e, quindi, in data antecedente alla notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio), con la quale sono stati ratificati i termini di intervento e le modalità operative, con conseguente cessazione della materia del contendere *in parte qua*, o, comunque, sopravvenuta carenza di interesse ad agire in capo all'attore, essendo evidente che non ha senso, né è di utilità alcuna, interrogarsi circa la validità di una delibera, quando vi è in ogni caso deliberazione successiva che dispone negli stessi termini.

8. Difetto di sottoscrizione del verbale assembleare, oltre che dal segretario e dal presidente, da parte di due condomini.

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

Infatti, da un lato, il difetto formale è stato argomentato avendo riguardo alla copia "dattiloscritta" del verbale assembleare (versione che, per consentirne una più agevole lettura, viene trasmessa ai condomini successivamente all'assemblea), mentre nella versione "manoscritta", redatta nel corso dell'assemblea, le sottoscrizioni (anche) dei due condomini risultano presenti (cfr. doc. n. 22 del fascicolo di parte convenuta); d'altro lato, il requisito formale di cui all'art. 9 del regolamento condominiale – soprattutto laddove, come nel caso di specie, si contesti la mera inosservanza del requisito *de quo* – non sembra poter essere elevato a vizio capace di rendere annullabile la deliberazione assembleare.

9. Assenza nel verbale di indicazione specifica dei condomini consenzienti e dissenzienti su ciascun punto all'ordine del giorno, nonché dei condomini presenti su delega e di chi fosse il soggetto delegato.

Il profilo di impugnazione è infondato e va respinto.

Infatti, al fine di poter ritenere la deliberazione assunta, ciò che conta è che vi sia il *quorum* costitutivo e che il verbale dia atto che l'assemblea abbia approvato il punto oggetto di discussione (espressione questa che può ben essere intesa nel senso che tutti i presenti hanno votato a favore, senza che vi sia stato alcun dissenziente); circa, poi, la problematica delle deleghe, fermo che non risulta che il condomino assente abbia titolo a sapere chi fosse presente su delega ed a chi essa sia stata conferita, la parte convenuta ha riversato tra gli atti di causa le sei deleghe rilasciate per l'assemblea dell'11.12.2013 (cfr. docc. nn. 27-32), dal cui esame risulta escluso il rischio – paventato in modo del tutto generico e non è dato neppure sapere su quali basi – che l'amministratore fosse portatore di deleghe.

30




In punto di regolamentazione delle spese di lite (anche per la fase di mediazione), essendo state le domande dell'attore accolte solo in minima parte e senza che neppure sia dato sapere se con concrete conseguenze positive sotto il profilo patrimoniale per il sig. [REDACTED] (cfr. punto n. 1 delle presente decisione), ad avviso del giudicante, nel caso di specie ricorrono i presupposti ex art. 92, comma 2, c.p.c. (nella formulazione anteriore alla novella di cui all'art. 13, comma 1, D.L. n. 132/2014, convertito, con modificazioni, in L. 162/2014) per dichiarare dette spese integralmente compensate tra le parti.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P. Q. M.

Respinta ogni altra istanza, difesa ed eccezione delle parti,

- annulla la delibera assembleare impugnata con riferimento al riparto per le spese d'acqua sulla base del numero di persone e non dei millesimi di titolarità di ciascun condomino;
- respinge per il resto i profili di impugnazione fatti valere dall'attore con riferimento alla deliberazione impugnata;
- dichiara le spese di lite integralmente compensate tra le parti;

Sentenza provvisoriamente esecutiva.

Monza, 6 aprile 2016

il Giudice

Nicola GRECO

Nicola Greco



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Patrizia FRAZZETTA

11



1944