



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

Il Tribunale, nella persona del giudice monocratico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 1297/2016 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

CONDOMINIO ██████████ VIA ██████████ ██████████ (██████████), con il
patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, con elezione di domicilio in ██████████ ██████████
██████████ 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 20/06/2017 ed in formato digitale 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.

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio tra le parti; all'esito della prima udienza di trattazione assegnato termine per incardinare la procedura di mediazione e svolta infruttuosamente la stessa; all'esito assegnati alle parti i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c. e depositate memorie; all'esito rigettate le istanze istruttorie orali e rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni; all'esito, precisate le conclusioni, la causa è stata rinviata per la discussione orale e per la decisione ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c.. All'esito della discussione orale la causa oggi è stata decisa con la lettura in udienza del dispositivo e di sintetica



motivazione della presente sentenza

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – La presente controversia prende origine dalla impugnativa delle delibere assembleari assunte dal condominio convenuto in data 12/05/2015 e 11/05/2015, delle quali parte attrice ha dedotto la illegittimità per svariati motivi, svolgendo doglianze di carattere contabile ed amministrativo a suo dire inficanti i documenti contabili condominiali con le stesse approvati.

Si costituiva il convenuto che si opponeva alle domande attoree, chiedendone il rigetto.

Nel merito delle domande attoree, ritiene questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione prodotta, con riferimento ai singoli motivi della impugnativa relativa al consuntivo 2014, approvato dalla delibera del 12/05/2015, risulta provato in atti quanto segue, conformemente alla prospettazione dell'attore:

- nel consuntivo allegato in atti non si rinvergono i dati inerenti la situazione patrimoniale, né una nota sintetica esplicativa, in violazione del dettato dell'art.1130bis c.c.;
- nel consuntivo si rinviene un addebito di spesa personale per €.14,65 a carico dell'attore che è rimasto sfornito di giustificazione;
- nel consuntivo manca la specifica indicazione del fondo accantonato negli anni precedenti, sulla cui esistenza entrambe le parti concordano, divergendo solo sulla sua entità.

Tanto rilevato ed evidenziato in fatto, la domanda di parte attrice appare fondata e va accolta.

Com'è noto, anche prima della riforma del condominio, intervenuta con la legge 220/2012, si era consolidato nella giurisprudenza di legittimità l'orientamento per il quale l'amministratore di condominio nella tenuta della contabilità e per la redazione del bilancio deve attenersi a principi di ordine e di correttezza, senza dover rispettare rigorosamente le regole formali a cui sono soggette le imprese. Ne consegue che, nel redigere il bilancio, deve predisporre un documento chiaro ed intelligibile, che indichi correttamente le voci dell'attivo e del passivo così da consentire la immediata verifica da parte dei condomini della corrispondenza e della congruità rispetto alla documentazione relativa alle entrate ed alle spese (Cass. civ. Sez. II, 23/01/2007, n. 1405; Cass. civ. Sez. II, 28/04/2005, n. 8877).

Tale orientamento è stato recepito e confermato dalla anzidetta riforma nel dettato dell'art. 1130 bis c.c., applicabile *ratione temporis* al caso oggetto di esame.

Con la conseguenza che, per quanto rilevato in fatto e ritenuto in diritto, il motivo di impugnativa in esame è fondato e va accolto perché è risultata provata la eccepita mancanza di chiarezza ed intelligibilità del consuntivo con riferimento a tutti i punti sopra richiamati e specificati.

Ne consegue, infine, che la delibera impugnata del 12/05/2015 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 ordinario 2014.

Va poi dichiarata la nullità dell'addebito di spesa personale per €14,65 a carico dell'attore perché, come è noto, in mancanza di un accertamento giudiziale, la assemblea condominiale non può attribuire a carico dei condomini spese diverse da quelle che siano necessarie per i beni ed i servizi comuni condominiali e non vi è prova in atti che lo stesso rientri tra queste tipologie di spese, né che sia stato oggetto di una pronuncia giudiziaria (Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890).

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione formulata in giudizio sul punto.

2) – Passando all'esame dei motivi di impugnativa relativi al preventivo 2015, approvato nuovamente dalla delibera dell'11/12/2015 va preliminarmente e evidenziato che, come è noto, l'approvazione della previsione di spesa viene fatta sulla base della gestione dell'anno precedente e la documentazione sulle spese potrà essere conseguita soltanto una volta che esse siano state effettuate, e non in via preventiva (Cass. civ. Sez. II, 08/08/2003, n. 11940).

Ne consegue che, avverso il preventivo non è possibile riproporre puramente e semplicemente i motivi già formulati relativamente al consuntivo, - come appare aver fatto in atti l'attore- , perché, anche nel caso in cui il consuntivo venga travolto dalla impugnativa, non necessariamente analoghi effetti si riverbereranno sul preventivo, attesa la sua natura di mera previsione di spesa la cui redazione non è neppure sottoposta agli specifici dettati dell'art.1130bis c.c.. Conseguentemente vanno disattese e rigettate le doglianze in esame.

Va invece accolta la domanda formulata con riferimento all'asserito addebito all'attore delle spese legali della mediazione svolta tra le odierne parti e relativa alla delibera del 12/05/2015 in quanto, da una attenta lettura del deliberato si rinviene la ripartizione di tale spesa tra tutti i condomini, compreso l'attore.

Tale attribuzione all'attore "pro quota" è illegittima perché in simili casi l'unità condominiale viene a scindersi, per dare vita a due gruppi di partecipanti al Condominio in contrasto tra loro ed ognuno di tali gruppi deve sopportare le spese dei propri legali, rimanendo demandata al giudice che dirimerà la controversia provvedere anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportarle. Né può trovare applicazione in queste ipotesi, nemmeno in via analogica, la disciplina dettata dagli artt. 1132 e 1101 cod. civ. (vedi Cass. 25 marzo 1970 n. 801 e da ultimo Cass. civ. Sez. II, Sent., 18-06-2014, n. 13885).

Nel caso in esame la mediazione non ha dato esiti positivi e le spese della stessa debbono essere regolate nel presente giudizio, non potendo essere demandate alla assemblea che è priva del potere di "autodichia", consistente nel farsi giustizia da sé e nel richiedere somme di danaro e/o altre prestazioni che non siano necessarie per i beni ed i servizi comuni condominiali, come sopra già evidenziato in punto di diritto.

Ne consegue che la delibera in esame sul punto è illegittima, evidenziandosi un profilo di nullità della stessa.

Infine merita accoglimento la doglianza dell'attore in ordine alla previsione del compenso dell'amministratore,



che, per quanto in atti, raffrontando l'importo approvato nel preventivo e quelli contenuti nei documenti contabili degli anni precedenti, risulta aumentato rispetto a questi ultimi, senza alcuna specificazione né allegazione di un preventivo dell'amministratore, né approvazione dello stesso.

Come è noto, la riforma del condominio con l'art. 1129, co. 14, ha stabilito espressamente che la nomina dell'amministratore è nulla se lo stesso, al momento della sua accettazione e del suo rinnovo, non specifichi l'importo dovuto a titolo di compenso.

Dalla semplice lettura della delibera impugnata, non suscettibile di ulteriore interpretazione, non risulta che l'amministratore, in sede assembleare, prima della votazione sulla sua nomina, abbia specificato analiticamente la misura e la composizione del suo compenso, come inserito nel preventivo di spesa per l'anno 2015 approvato in tale occasione.

Ne consegue che in tale occasione non è stato rispettato il chiaro dettato normativo sopra richiamato e la delibera si appalesa illegittima evidenziandosi il profilo della sua nullità destinata a travolgere sia la nomina dell'amministratore che la previsione della spesa per il suo compenso approvate con la delibera impugnata.

Nullità rilevabile anche d'ufficio perchè basata sulle stesse ragioni originariamente poste dalla parte a fondamento della impugnazione, in quanto alle delibere condominiali si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice dall'art. 1421 cod. civ. di rilevarne d'ufficio la nullità deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 cod. proc. civ. (Corte di Cassazione sent. n°13732 del 27/06/2005).

Ne consegue che la delibera impugnata dell'11/12/2015 va dichiarata nulla con riferimento ai suoi punti 1) e 3) relativamente alla nomina dell'amministratore ed alla previsione del suo compenso.

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione formulata in giudizio su tali punti.

4) - Le spese e competenze processuali e di mediazione seguono la soccombenza ai sensi dell'articolo 91 c.p.c. e vanno poste a carico del convenuto Condominio ed a favore di parte attrice e liquidate come in dispositivo, determinandole sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, tenuto conto del valore della domanda; con attribuzione al legale costituito, Avv. Matteo Rezzonico, antistatario.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice monocratico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

- Accoglie la domanda di parte attrice ed annulla la delibera condominiale impugnata del 12/05/2015 relativamente al punto 1 dell'O.d.g., attinente l'approvazione del consuntivo dell'esercizio ordinario 2014, come in motivazione.

- Accoglie la domanda di parte attrice e dichiara la nullità dell'addebito di spesa personale per € 14,65 a carico dell'attore e della delibera impugnata del 12/05/2015 sul punto, come in motivazione.



- Accoglie la domanda di parte attrice e dichiara la nullità della delibera condominiale impugnata dell'11/12/2015 relativamente al punto 1) dell'O.d.g., con riferimento alla attribuzione delle spese legali della mediazione relativa alla impugnativa della delibera del 12/05/2015 anche a carico dell'attore ed alla previsione del compenso dell'amministratore; nonchè relativamente al punto 3) dell'O.d.g. con riferimento alla nomina dell'amministratore, come in motivazione.

- Rigetta tutte le altre domande dell'attore, come in motivazione.

- Condanna il CONDOMINIO convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore di parte attrice le spese e competenze di lite e di mediazione che liquida in €.350,00 per spese e €.4.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge, con attribuzione al legale costituito, Avv. Matteo Rezzonico, antistatario.

Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 6 dicembre 2017.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

