

I procuratori delle parti si riportano agli atti

Il Giudice

Dato atto, in esito alla discussione da lettura della sentenza.

Su invito del Giudice i difensori dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente

Il Giudice

Dott.ssa [REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED] ha pronunciato ex art. 281
sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 60169/2019 promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

tutti con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

COND. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso
il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

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 della causa.

Il presente procedimento è stato incardinato dagli attori, proprietari di negozi siti nel condominio di piazza [REDACTED], nei danni del detto condominio al fine di sentire dichiarare l'invalidità della delibera assembleare 21/10/2019 punto 1 e 7 dell'ordine del giorno nella parte in cui sono stati approvati in violazione del regolamento condominiale il consuntivo 2018/2019, con relativo riparto ed il preventivo 2019\2010 con relativo riparto.

In particolare gli attori lamentano che, come già deliberato con precedente delibera del 22.10.2018 (anch'essa impugnata RG 52897\10218) in violazione del regolamento condominiale l'assemblea ha ripartito i costi di portineria e luci scale utilizzando il criterio del 25% a carico dei negozi ed il 75% a carico degli appartamenti e chiedono quindi che accertato che *"a norma dell'articolo 18 del regolamento condominiale contrattuale che gli stessi, quali proprietari di unità negoziali al piano terra hanno diritto di partecipare alle spese di illuminazione delle scale e dell'atrio e del servizio di portineria in misura ridotta; 2) l'annullamento a norma dell'articolo 1137 CC della delibera assembleare 21/10/2019 punti 1 e 7 dell'ordine del giorno nella parte in cui ha approvato gli illegittimi riparti di cui si è detto"*

Si è costituito regolarmente in giudizio il condominio convenuto formulando una serie di eccezioni preliminari e pregiudiziali e chiedendo in ogni caso la reiezione della domanda di parte attrice ritenendola infondata anche nel merito.

Esperita con esito negativo la mediazione obbligatoria, in esito al deposito delle richieste memorie ex art. 183 VI comma epe essendo intervenuta tra le parti la sentenza del Tribunale di Milano 7183/2020 relativa alla causa rg. 52897\2018 sulla delibera del 22.10.2018 le parti hanno tentato la definizione transattiva della vertenza ma senza esito.

All'udienza del 21.6.2021 le parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata rinviata per la discussione all'udienza del 8.11.2021 con termine per il deposito di note.

All'udienza del 12.1.2022 in esito alla discussione viene data lettura della sentenza .

E' pacifico che parte attrice abbia impugnato la delibera del 21.10.2019, nella parte in cui l'assemblea ha approvato il riparto consuntivo 2018\2019 ed il riparto preventivo 2019 \2020 ove è stato disposto l'accollo ai proprietari dei negozi al piano terra del 25% delle spese complessive di portineria e di illuminazione delle scale e dell'atrio con la seguente precisazione: «per quanto concerne la ripartizione dei costi di portineria e luci scale è stato utilizzato il criterio del 25% a carico dei negozi ed il 75% a carico degli appartamenti. In base all'esito della pendenza legale in corso si provvederà all'eventuale ricalcolo delle relative quote sia per la gestione 2018/2019 che per le precedenti oggetto di impugnazione di delibera».

Gli attori deducono la violazione del criterio di divisione delle spese come disposto dal regolamento ove all'art. 18 determina l'addebito ai negozi soltanto di un quarto delle spese di illuminazione delle scale e dell'atrio e delle spese di portineria.

E' pacifico che medesima argomentazione è stata posta fondamento di altro giudizio tra le parti avente RG n. 52897V2018 pendente sempre avanti la Tribunale di Milano e relativo all'impugnativa della delibera del 22.10.2018, oggi conclusosi con la sentenza n. 7183\2020. Il condominio ha eccepito in via preliminare e pregiudiziale la carenza di interesse ad agire degli attori, la litispendenza la continenza del presente giudizio con quello avente Rg n. 52897\2018, ha chiesto la sospensione per pregiudizialità ovvero la riunione del presente giudizio con quello avente giudizio Rg n. 52897\2018.

Quanto alla prima eccezione, il condominio convenuto eccepisce **il difetto di interesse ad agire** della parte attrice sul presupposto che l'impugnativa della delibera che ci occupa ha medesimo petitum e causa petendi dall'altro giudizio RG n. 52897/2018 relativo all'impugnativa della delibera del 22.10.2018, oggi conclusosi con la sentenza n. 7183/2020. L'eccezione deve essere disattesa avuto riguardo della Cass. 6218/2017 che ha risposto "Va al riguardo affermato che il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale". (Cass. 6128/2017). Ed ancora Ordinanza della Corte di Cassazione n. 3847/21 "il rendiconto consuntivo per successivi periodi di

gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al Condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti rimaste insolute (le quali costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quel partecipante), una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 CC costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito stesso".

Ne consegue che vi era e vi è anche ora l'interesse ad agire degli attori affinché venga esaminata la legittimità della delibera oggi impugnata, essendo il consuntivo in esame successivo al preventivo oggetto della precedente impugnativa.

Vengo invece assorbite dal passaggio in giudicato della sentenza Tribunale Milano n. 7183/2020 tutte le altre eccezioni pregiudiziali svolte dal condominio: su esse quindi nessuna statuizione deve essere resa.

Quanto al merito.

È pacifico tra le parti che con delibera del 17.12.2020 il condominio, a seguito della sentenza n. 7183/2020 ha ratificato i riparti come indicato in sentenza ed abbia operato la restituzione degli importi tramite la compensazione delle rate successive alla sentenza stessa, adeguandosi così l'interpretazione del regolamento fatta dal Tribunale di Milano, n. 7183/2020.

Può quindi ritenersi emendata la delibera oggi impugnata del 21.10.2019 punti 1 e 7 dell'odg a seguito della delibera del 17.12.2020.

Come noto, in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ove sopravvenga la modifica o la sostituzione della delibera invalida ex art. 2377 - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di ratio, applicabile anche in materia di condominio - l'annullamento della delibera non può avere luogo, e interviene la cessazione della materia del contendere. Va poi rilevato che resta sottratto al giudice adito per l'impugnazione il potere- dovere di sindacare incidentalmente la legittimità dell'atto di rinnovo, il quale potrà semmai essere sottoposto ad ulteriore impugnazione, se si ritenga che anch'esso non sia conforme alla legge o all'atto costitutivo.

Posto quindi che, ai sensi dell'art. 2377 c.c. la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea- facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti-

determina la cessazione della materia del contendere, al giudice che dichiara cessata la materia del contendere - in conseguenza dell'avvenuta sostituzione della stessa durante la pendenza della lite - spetta il regolamento delle spese processuali; ne discende che la relativa pronuncia deve essere fondata sulla valutazione delle probabilità normali di accoglimento della domanda secondo il principio della soccombenza virtuale (o potenziale).

Per quanto sopra considerato, va dichiarata la cessazione della materia del contendere del punto 1 e 7 dell'ordine del giorno della delibera del 21.10.2019 .

Quanto alle spese di lite, anche ai soli fini della soccombenza virtuale, si rileva quanto segue. Come detto, la dichiarazione di cessazione della materia del contendere non esime il giudice di merito dalla pronuncia sulle spese processuali ove sul punto permanga il contrasto fra le parti, (fatto questo pacifico nel caso in esame stante la specifica richiesta di parte attrice di accoglimento della domanda di condanna alle spese) valutando, al riguardo, se sussistano giusti motivi di totale o parziale compensazione, ovvero attribuendo dette spese all'una o all'altra parte secondo il criterio della soccombenza virtuale.

Dall'esame degli atti e delle risultanze processuali, dalla documentazione in atti è emerso che con sentenza del Tribunale di Milano n. 7183\2020, passata in giudicato, intervenuta tra le stesse parti, è stato affermato il principio per il quale non rientra tra i poteri dell'assemblea la deroga all'articolo 18 del regolamento condominiale contrattuale. Ed in particolare il Tribunale di Milano ha disposto che *«Il regolamento all'art. 18 determina l'addebito ai negozi soltanto di un quarto delle spese di illuminazione delle scale e dell'atrio e delle spese di portineria, quindi una somma inferiore a quella poi ripartita a carico degli attori e calcolata su una percentuale del 25%»*. Deve ritenersi pertanto illegittima la delibera assembleare 21.10.2019 ove attribuisce ai negozi il 25% delle spese di illuminazione delle scale e dell'atrio e delle spese di portineria, perché tale criterio di ripartizione viola la norma regolamentare di cui all'art. 18 . Tale illegittimità comporta la invalidità della delibera stessa.

Fermo quindi che è accertato già con sentenza n.7183\2020 i proprietari delle unità negoziali al piano terra, sono tenuti alla contribuzione nelle spese di illuminazione delle scale e dell'atrio e nelle spese di portineria in misura ridotta, a norma dell'articolo 18 del regolamento condominiale contrattuale, in considerazione della soccombenza virtuale del condominio convenuto in relazione al punto 1 e 7 posto all'ordine del giorno della delibera del 21.10.2020

si ritiene di condannare il Condominio convenuto al pagamento delle spese di lite di parte attrice nella misura indicata in dispositivo le spese della presente lite tenuto conto del valore indicato in sede di nota di iscrizione al ruolo di parte attrice e valorizzato come da dm 55\2014. Sentenza esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

- dichiara la cessazione della materia del contendere con riguardo all'impugnativa della delibera dell'assemblea del Condominio di [REDACTED], tenutasi in data 21.10.2019 punti 1 e 7 odg ;

- condanna il convenuto Condominio al pagamento delle spese di lite a favore degli attori, spese liquidate in Euro 332,00 per spese ed Euro 7254,00 per compensi, oltre IVA e CPA come per legge.

- sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, il 12.1.2022

Il Giudice

Dott.ssa [REDACTED]

Sentenza n. 195/2022 pubbl. il 12/01/2022
RG n. 60169/2019