



ex Salò

N.° 333/15 ordine
N.° 127/13 ruolo
N.° 617/15 cronol
N.° 918/15 espat

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. 817/2009 degli affari contenziosi promossa

DA

rappresentato e difeso dall' avv. _____ per
mandato a margine dell'atto di citazione, ed elettivamente domiciliato presso
il suo studio a Brescia

- attore -

CS

CONTRO

CONDOMINIO" in persona dell'amministratore pro
tempore, rappresentato e difeso dagli avv.ti Piercarlo Peroni e Matteo Peroni,
giusta procura a margine della comparso di costituzione risposta

- resistente -

Oggetto: Impugnazione della delibera assembleare del 2 luglio 2012

Conclusioni per l'attore :

Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa voglia il Tribunale adito dichiarare nulla, invalida, inefficace e/o comunque annullare la deliberazione 2.7.2012 dell'assemblea dei condomini del condominio aventi ad oggetto i punti n. 1, n. 3, e n. 5 dell'ordine del giorno

Spese rifuse

In via istruttoria omissis

Conclusioni per il convenuto

Voglia l'ill.mo Tribunale adito, previo ogni accertamento del caso

In via principale e nel merito :

Respingere ogni e qualsivoglia domanda proposta da parte attrice

perché in parte carente di interesse ad impugnare, in parte per cessazione della materia del contendere ed in toto perché infondate in fatto ed in diritto per le ragioni tutte compiutamente esposte in atti.

In ogni caso spese ed onorari di causa rifusi, iva e cpa come per legge

In via istruttoria omissis

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 15.10.2012, il Sig. evocava in giudizio avanti al Tribunale di Brescia, il Condominio " ◆ in persona del suo amministratore pro tempore per sentire – previa sospensione della delibera assembleare – dichiarare nulla o annullare la delibera assembleare del 2 luglio 2012, in ordine ai punti 1,3,5 dell'ordine del giorno .

Deduceva l'attore che :

es

- In data 3 luglio 2007, con atto di compravendita redatto dal notaio Santarpia l'esponente acquistava dall'immobiliare

l'unità immobiliare sita in

costituita da civile abitazione identificata al
Catasto fabbricati del Comune di

e due aree adibite rispettivamente a corte comune
esterna ed ad un corsello comune di accesso alle autorimesse
identificate rispettivamente sub 19 e 20 .appartenente ad un complesso
immobiliare composto da 7 unità abitative e 10 autorimesse;

- La proprietà ha in comune solo l'area esterna denominata "corte" ed il corsello di accesso alle autorimesse;
- In data 30.11.11 l'assemblea condominiale approvava le varie tabelle millesimali afferenti alle spese generali(A); alle spese di manutenzione del corsello (B).alle spese di manutenzione delle scale comuni attinenti il mapp 5540 sub 22,23,24 e 25(C,D, E); solo le tabelle A e B sono spese che devono esse pagate dall'esponente;
- In data 2 luglio 2012 in seconda convocazione l'assemblea approvava il rendiconto consuntivo 1.4.2011 – 31.3.,2012 (Punto 1 odg), il preventivo anno 2012-2013 (punto 3 odg) e tra le varie ed eventuali (punto 5 dell'odg, approvava l'estirpazione degli alberi da frutto pertinenti l'area condominiale);
- La delibera su questi punti è invalida in quanto all'esponente sono state addebitate delle spese non di sua competenza e per quello che riguarda il punto n. 5 l'assemblea non avrebbe potuto deliberare, da qui l'impugnazione.

Si costituiva in giudizio l'amministratore pro tempore del Condominio, chiedendo il rigetto della domanda attorea in parte per carenza di interesse ad impugnare, in parte per cessazione della materia del contendere ed in toto in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Concessi i termini di legge ex art. 183 VI comma c. p. c., la causa, veniva istruita documentalmente e veniva trattenuta in decisione all'udienza del 17 settembre 2014 sulle conclusioni in epigrafe indicate e previa concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

In relazione all'eccezione di parte attrice volta ad ottenere declaratoria di nullità della procura alle liti conferita dall'amministratore del condominio all'avv. Peroni e quindi l'inammissibilità dell'atto di costituzione si rileva la tardività dell'eccezione essendo stata solamente eccepita nella comparsa conclusionale di replica oltre che essere non fondata e non meritevole accoglimento, per le seguenti ragioni:

- per Giurisprudenza costante, l'amministratore del condominio in base agli artt. 1130 e 1131 c.c. ha il diritto a resistere nei giudizi promossi dai condomini per ottenere la nullità o l'annullamento delle delibere assembleari, senza la necessità di una specifica autorizzazione assembleare, trattandosi di una controversia rientrante nei suoi compiti; da ultimo, la recente sentenza della Corte di Cassazione, 2010/18332, chiarisce che "la presente controversia esula da quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131 c.c. comma 1. Tale norma, infatti conferisce una rappresentanza di diritto

dell'amministratore, il quale è legittimato ad agire (resistere) in giudizio (nonché a proporre impugnazione) senza alcuna autorizzazione, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c., 2(cfr sent citata), ne consegue che anche la scelta del difensore può essere effettuata dall'amministratore, il quale peraltro ha informato l'assemblea dei condomini in data 14 gennaio 2013, dell'impugnativa effettuata dal _____ in relazione all'assemblea condominiale del 2 luglio 2012(cfr verb in atti)..

Sul merito della domanda di parte attrice volta ad ottenere declaratoria di nullità e/o di annullabilità della delibera del 2 luglio 2012 nei punti nn. 1-3- e 5 dell'ordine del giorno, e precisamente il Sig. _____ lamenta che :

- nel n. 1 dell'o.d.g. concernente l'esame ed approvazione del bilancio consuntivo 1.4.2011 – 31.3.2012 sono state incluse voci che non gli competono ed esattamente a) spese per traduzioni, b) spese postali a favore dell'avv. Peroni; c) spese generali nelle varie; d) competenze amministrative e spese di riassicurazione di tutte le parti comuni; e) spese di energia elettrica e delle manutenzioni del corsetto d'accesso
- nel n.3 dell'o.d.g riguardante l'esame e approvazione del bilancio preventivo anno 2012/2013, sono state incluse spese straordinarie del tutto ingiustificate quali 1) amministrazione straordinaria € 1.000,00 2) oneri amm.re straordinaria € 300,90;
- nel n. 5 dell'o.d.g. tra le varie ed eventuali è stata deliberata l'estirpazione di piante da frutto.

C.

Preliminarmente bisogna effettuare alcune considerazioni generali sulle spese, l'art. 1123 c.c. statuisce "Le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione di servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno salva diversa convenzione."

2) se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.

3) Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere ed impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

La norma è molto chiara e si fonda su due principi : il primo riguarda le cose comuni destinate a servire indistintamente tutti i condomini e vi rientrano le spese generali ad es.: le spese di amministrazioni, la polizza assicurativa del fabbricato, il locale contatore, le spese per il collettore fognario., etc.. Il secondo invece attiene solo spese specifiche che riguardano in misura diversa i vari condomini ed ha quale parametro proporzionale l'uso che può farne ciascuno dei condomini.

- In relazione al punto 1 della doglianza di parte attrice si devono analizzare singolarmente le varie voci di spesa contestate. Parte

attrice infatti contesta a) le spese di traduttore inserite nella voce di spese generali. A tale proposito si osserva :

La sentenza del Tribunale di Rovereto del 25 luglio 2005, fa riferimento alla validità di un verbale redatto in tedesco, su consenso della maggioranza dei condomini. Tale sentenza non può essere applicata nel caso che ci occupa per diversi motivi:

- Rovereto trovasi in Trentino Alto Adige regione a statuto speciale che ha una agguerrita minoranza linguistica, che nel caso stabilito dallo stesso Tribunale si trovava ad essere in maggioranza ed è giusto e corretto che la delibera sia valida e che le spese vengano ripartite tra tutti i condomini;
- Nella fattispecie non si contesta la validità della delibera, ma bensì le spese della traduzione imputate al Sig. _____ e ad altri condomini, e-
- La compagine condominiale è composta da 9 condomini e solo tre sono di lingua madre tedesca e cioè _____ ;
- Non sembra esserci alcuna delibera assembleare in cui il Condominio abbia acconsentito la traduzione in lingua tedesca. Essa, evidentemente è stata effettuata solo a titolo di cortesia dall'amministratore, ed è perciò destinata solo alle persone di lingua tedesca, essi così possono comprendere meglio ciò che si è detto in assemblea, la spesa deve essere quindi ripartita solo tra loro, così come erano imputate nei precedenti bilanci (cfr documento fascicolo attoreo).

- **Ininfluyente che a tutti ed anche al Sig. vengano spedite la traduzione, non essendoci collegamento funzionale, né tanto meno materiale. Il sig. conoscendo perfettamente l'italiano, non necessita di traduzione in tedesco che gli spieghi le cose.**

Pertanto sul punto la doglianza merita accoglimento.

Parte attrice contesta b) l'errato inserimento delle spese postali a favore dell'avv.

Peroni nelle spese generali. Dalla documentazione in atti si evince che :

- **Per stessa ammissione dell'attore le spese legali non sono state inserite nelle voci delle spese generali;**
- **l'avv Peroni ha svolto attività stragiudiziale a favore del condominio sia allo scopo di evitare una causa con la ditta costruttrice, sia a sistemare e mettere in sicurezza la scarpata, evitando una lita giudiziaria, facendo così risparmiare a tutti tempi e costi. Questa prestazione si è concretizzata con la transazione tra la ditta costruttrice ed il condominio, che ne ha ratificato l'operato(cfr documenti in atti). e con l'esecuzione dei lavori che si sono conclusi, come si legge nella lettera del Comune di :spedita il 16 dicembre 2013 all'ing. amministratore del condominio; al Sig. direttore dei lavori ed all'impresa esecutrice dei lavori;**
- **non dice il vero l'attore quando afferma di non avere ricevuto documentazione e notizie sull'assistenza legale dell'avv. Peroni. Lo stesso era presente nella delibera del 26 Agosto 2013 e l'amministratore del condominio su domanda dell'avv. difensore del risponde "di avere invitato l'avv. del condominio che ha seguito tutte le**

trattative con il Comune e con il costruttore in relazione alla sistemazione della frana e le trattative sull'esecuzione dei lavori a carico del costruttore medesimo e dell'immobiliare infine in modo che illustri la comparsa di costituzione nella causa promossa dal (cfr verb. Del 26.8.13).

Pertanto le spese postali dell'avv. Peroni correttamente sono state inserite tra le spese generali perché sono a carico di tutti i condomini e sul punto quindi la domanda non merita accoglimento.

Parte attrice inoltre si duole che sono state inserite € 100,00 nelle varie, anziché nelle spese generali creando un doppione, esse sono semplicemente rimborsi per spese di cancelleria riconosciute dall'assemblea. Dalla documentazione in atti si evince il notevole lavoro a cui lo stesso va incontro, per soddisfare le continue e ripetute richieste proprio del condomino. Non è quindi voce illegittimamente attribuita nelle varie, le quali non hanno bisogno di ulteriore documentazione e sul punto la domanda non merita accoglimento.

Le contestazioni dell'attore però includono anche d) competenze amministrative e spese di riassicurazione di tutte le parti comuni ed e) spese di energia elettrica e delle manutenzioni del corsello d'accesso.

Si rileva quanto segue :

- La maggior parte di queste voci sono state inserite regolarmente tra le spese generali, perché competono a tutti secondo quanto stabilito dall'art. 1123 I° comma c.c. in relazione alle competenze amministrative, per la stesura del modello 770, voce lamentata nell'atto di citazione, ma tralasciata negli atti conclusivi, si vuole spendere solo una considerazione : l'amministratore presta la sua attività lavorativa professionale nell'interesse della collettività

CS

dei condomini, e non per interesse particolare. Per l'attività svolta il mandatario dei condomini ha diritto ad essere retribuito. Compenso che in linea generale è forfetario e viene concordato dall'assemblea" In tema di condominio negli edifici, il compenso annuo proposto dall'amministratore ed accettato dall'assemblea, non può superare il limite espressamente indicato, nel senso che le attività, sia ordinaria che straordinaria dell'amministratore, non possono essere remunerate con una somma maggiore di quella concordata" (Cassazione Civile, Sezione II 24 marzo 2009 n. 7057). Ne viene di conseguenza che anche l'attività posta in essere per la compilazione del modello 770 è una prestazione svolta nell'interesse di tutti e quindi deve essere retribuita da tutti i condomini;

• in relazione alle spese assicurative, non vi sono dubbi che i costi della polizza debbano essere considerati. Lato sensu, dei costi di conservazione dell'edificio e che come tali, salvo diversa convenzione, debbano essere ripartiti tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà (art. 1123, primo comma. c.c.) Ergo tali spese gravano su tutti i condomini, e l'istante non può pretendere di scindere, la sola quota relativa alle parti di cui lui è comproprietaria.

• il semplice fatto che la assicurazione" estenda la garanzia di responsabilità civile verso terzi anche alla proprietà e conduzione della piscina ad uso privato del condominio", (cfr doc. in atti) non significa che la stessa abbia aumentato il premio o almeno nella stessa dichiarazione ciò non si evince.

In relazione alle spese di energia elettrica, si deve rilevare che:

- ✦ per stessa ammissione dell'attore il conta scatti è stato inserito il 29.03.2012 e sono stati utilizzati per il bilancio consuntivo 1.4.2012.-31.12.2012;
- ✦ il bilancio che viene impugnato è quello che riguarda la gestione del 1.4.2011 31.3.2012 e quindi in mancanza di riferimenti è stato correttamente ripartito in base alla tabella millesimale B.. Nel bilancio successivo le spese dovranno essere addebitate in modo diverso, essendoci i conta scatti.

In relazione alle spese di manutenzione del corsello, i costi sono stati ripartiti correttamente in base al criterio stabilito dall'art.1123 II° e III° comma c.c. La tabella di riferimento non è stata la tabella "A", ma bensì la tabella "B"

Pertanto anche tali doglianze sono da ritenersi prive di fondamento.

In relazione alla contestazione del preventivo di gestione 2012/2013, si deve rilevare che esso è stato approvato presente il Sig. "con nessun voto contrario"(cfr verb in atti). Ergo il medesimo avrebbe dovuto formalizzare le sue osservazioni ed eventualmente chiedere delle modifiche, in sede assembleare.

In ordine al punto 5 dell'o.d.g. si osserva quanto segue :

- ✦ Qualora la cessazione della materia del contendere si verifichi nel corso del processo, in quanto sopravviene una situazione che elimini una posizione di contrasto tra le parti, producendo la caducazione dell'interesse delle stesse ad agire ed a contraddire e quindi facendo venire meno la necessità della pronuncia, la cessazione della materia del contendere può essere dichiarata dal Giudice anche d'ufficio. Per giurisprudenza costante infatti il Giudice può in qualsiasi stato e grado del processo, dare atto anche d'ufficio della cessazione della materia del

contendere, intervenuta nel corso del giudizio, se ne riscontri i presupposti, e dalla quale emerga che è venuta meno ogni ragione di contrasto tra le parti, anche se perdura la situazione di conflittualità in ordine alle spese giudiziali, le quali dovranno essere decise dal giudicante.

- ☛ Per consolidato principio giurisprudenziale “ In tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell’art.2337 c.c. – dettato in tema di società di capitali, ma per identità di “ratio”, applicabile anche in materia di condominio – la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall’assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere (cfr Cass. 28.6.2004 n. 11961).
- ☛ Orbene nella fattispecie, nel corso del giudizio si è verificata la caducazione dell’interesse ad agire del ricorrente, infatti, la nullità è stata sanata da successive delibere e, precisamente, dall’assemblea del 14.01.2013 e 26.08. 2013. Nell’assemblea del 14 gennaio 2013, il Condominio al punto 5 dell’o.d.g. “ dà mandato all’amministratore di redigere la pratica presso il Comune per spostare le piante da frutto, che non sono state piantumate dal costruttore, ma sono state piantumate dal proprietario senza autorizzazione assembleare. Si delibera quindi che le piante da frutto, dovranno essere piantumate nella proprietà ed il giardino condominiale dovrà essere ripristinato all’origine” (cfr verb fascicolo convenuto). Anche successivamente nell’assemblea del 26 agosto 2013 al punto 4 dell’o.d.g. avente ad oggetto Esame situazione pratica di spostamento

piante da frutto del giardino condominiale a proprietà privata – delibere conseguenti, si legge “ I condomini chiedono al delegato sig. se sussiste la disponibilità del suo assistito a trovare un accordo che preveda l’eliminazione delle piante oggetto di contestazione i condomini evidenziano la pericolosità della manutenzione delle piante per la posizione in cui si trovano, nonché la circostanza che in occasione della manutenzione le persone presenti nel giardino possono avere la vista diretta nei bagni degli appartamenti. I condomini, vista la posizione assunta dal condomino si esimono sin d’ora da qualsiasi responsabilità nel caso in cui il condomino o i suoi incaricati dovessero subire dei danni a seguito della manutenzione di dette piante in quanto piantumate senza autorizzazione in area scoscesa e pericolosa. I condomini pertanto invitano l’amm.re a dare adempimento alla precedente delibera con la richiesta di autorizzazione comunale alla eliminazione delle piante e, preso atto della volontà di di non spostarle nel suo terreno, ed ad integrazione della precedente delibera, di eliminarle e sostituirle con piante che non abbiano bisogno di manutenzione di interventi o raccolta di frutti Il Presidente pone in votazione le mozioni sopra indicate ed in particolare l’incarico all’amm.re di procedere alla richiesta dell’autorizzazione amministrativa e dei successivi passi come sopra evidenziati Voti favorevoli mil 807,8192, condomini 8 su un totale di 9. voti : contrari nessuno, voti : astenuti mil. 192,1808” (cfr verb fascicolo parte convenuta). Tale delibera appare non essere impugnata e pertanto su questo punto si dichiara la cessazione della materia del contendere.

CS

Pertanto la domanda può essere accolta solo parzialmente in relazione all'invalidità della spesa di cui al punto 1 e cioè le spese di traduttore.

Visto la soccombenza di parte attrice nella totalità delle richieste, non ultima la dichiarazione di cessazione della materia del contendere per quello che concerne l'ultimo punto dell'impugnativa, le spese processuali seguono la soccombenza nella misura di 2/3, liquidate come da dispositivo e vanno poste a carico di parte attrice

P. Q. M.

Il Giudice Onorario del Tribunale Ordinario di Brescia, presso la sezione distaccata di Salò, dott.ssa Cristina Spinelli, definitivamente pronunciando nella causa civile promossa da

contro

CONDOMINIO in persona del suo amministratore,
pro tempore

definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, e/o assorbita così provvede :

In accoglimento parziale della domanda di parte ricorrente

➤ dichiara la invalidità della delibera approvata dall'assemblea del Condominio il 2 luglio 2012 solo al punto 1 dell'od.g. nella parte in cui imputa all'attore le spese di traduttore;

➤ condanna a rifondere a favore del **CONDOMINIO** in persona del suo

amministratore pro tempore i 2/3 delle spese processuali di
11.012,40 oltre I.V.A. e C.P.A.;

Brescia 2 Febbraio 2015

IL GIUDICE ONORARIO

Dott.ssa Cristina Spinelli

Cristina Spinelli

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Alessandra Paganotti

Alessandra Paganotti

Depositata nella Cancelleria
del Tribunale di Brescia
Ora 04 FEB 2015

IL CANCELLIERE GI
Dott.ssa Alessandra Paganotti

Alessandra Paganotti

www.matteoperoni.it