

- REPUBBLICA ITALIANA
-
- IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
- TRIBUNALE ORDINARIO di MONZA
- Seconda Sezione CIVILE
- Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Manuela Laub
- ha pronunciato la seguente
- SENTENZA
- nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 5809/2014 promossa da:
- COSTRUZIONI LINATE SAS DI M. M. & C. (C.F. (omissis...)), con il patrocinio
- dell'avv. Elena SOMASCHINI, elettivamente domiciliata presso lo studio
- del difensore in D., via (omissis...)
-
- ATTRICE
-
- contro
- CONDOMINIO RESIDENCE EST MONZA (C.F. (omissis...)), con il patrocinio degli
- avv.ti Davide Angelo VIGANO' e Dario IPPOLITO, elettivamente domiciliato
- presso lo studio dei difensori in V., via (omissis...)
-
- CONVENUTO
-
- CONCLUSIONI
- Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione
- delle conclusioni.
- o
- o

o **Fatto** L'attrice, proprietaria di numerose unità immobiliari nel Condominio convenuto, chiede l'annullamento della delibera assembleare datata 08.01.2014 relativamente all'approvazione del bilancio consuntivo 2012-2013 e del preventivo di gestione ordinaria 2013-2014.

o Tale delibera avrebbe infatti violato l'esonero dalle spese ordinarie di

gestione stabilito nei rogiti stipulati dalla società venditrice anche in favore di successivi acquirenti, laddove società immobiliari, per le unità rimaste in proprietà e non locate a terzi.

- o Ulteriore profilo di invalidità sarebbe costituito: dall'esorbitanza delle deleghe esercitate da un condomino e dall'amministratore rispetto a quanto consentito dal regolamento condominiale; dalla mancata indicazione, nel riparto consuntivo e nel prospetto rate preventivo, di tre condomini.
- o A seguito di integrazione dell'atto di citazione disposta ex art. 164 c.p.c. il condominio ha eccepito l'intervenuta decadenza per decorrenza del termine perentorio di cui all'art. 1137 c.c. e nel merito ha contestato la fondatezza degli assunti avversari.
- o Sulla decadenza
- o Fattualmente è incontestato che **la delibera del 08.01.2014 è stata oggetto di domanda di mediazione ex art. 5 D.Lgs. n. 28/2010 comunicata alla controparte in data 06.02.2014**, che il procedimento di mediazione si è concluso con verbale negativo del 3 marzo 2014 e che la citazione per questo giudizio è stata notificata in data 2 aprile 2014.
- o **Secondo il convenuto la presentazione della domanda di mediazione determina una mera sospensione del termine perentorio di impugnazione stabilito dall'art. 1137 c.c., che riprenderebbe a decorrere, per il tempo residuo, dalla conclusione del procedimento; nel caso in esame la scadenza del termine si sarebbe quindi verificata il 5 marzo 2014 in quanto la domanda era stata comunicata il 29. giorno successivo alla delibera impugnata.**
- o **La tesi non è condivisibile.**
- o È indubbio che la perentorietà del termine stabilito dall'art. 1137 c.c. comporta la decadenza dal potere di impugnazione della delibera condominiale.
- o La formulazione utilizzata dal legislatore nell'art. 5 D.Lgs. 28/2010 (“impedisce la decadenza”) e l'individuazione di un nuovo termine di decorrenza in caso di fallimento della mediazione (“decorrente

dal deposito del verbale di cui all'art. 11...”; cfr. anche Cass. SS.UU. n. 17781/2013 laddove evidenzia la nuova e integrale decorrenza del termine decadenziale a seguito dell'infruttuoso esperimento del tentativo di mediazione) escludono di poter ritenere la tardività dell'azione giudiziale; la diversa valutazione operata dal tribunale di Palermo e la qualificazione in termini di “sospensione” effettuata dal locale consiglio dell'ordine non offrono spunti concreti in senso contrario agli elementi ora evidenziati.

- o L'eccezione va pertanto disattesa. Sul merito Nel merito, l'azione è infondata.
- o **L'attrice non ha provato, come era suo onere, l'esistenza e l'efficacia dell'esonero convenzionale posto a fondamento dell'impugnazione.** Premesso che il regolamento condominiale non contempla alcun esonero dalle spese di gestione, gli stralci dei rogiti prodotti in giudizio sono oggettivamente inidonei sia per numero (16 in tutto) sia per forma (mancando l'indicazione del contraente) sia per contenuto (variabile formulazione della clausola) a supportare in concreto la deroga astrattamente consentita dall'art. 1123 primo comma c.c..
- o Tale carenza non può essere superata dall'apodittica e generica asserzione in ordine alla parziale applicazione di tale esonero da parte dell'amministratore condominiale, svolta dall'attrice in memoria di replica, e assorbe ogni ulteriore valutazione in ordine alla validità della clausola azionata in giudizio. Il primo motivo di impugnazione va pertanto respinto.
- o Gli ulteriori motivi di impugnazione non sono stati di fatto coltivati dall'attrice, tanto che di essi si trova traccia unicamente nella memoria di replica. Sul punto possono essere condivise le argomentazioni espresse dal convenuto sin dalla comparsa di costituzione e alle quali non ha fatto seguito alcuna concreta contestazione da parte dell'attrice. Non vi è quindi dibattito sulla concreta irrilevanza delle deleghe contestate ai fini della sussistenza sia del quorum costitutivo sia del quorum deliberativo richiesto dalla legge. Quanto alla presenza dei condomini R., C. e L., non vi è contestazione sul fatto che l'unico di essi effettivamente presente all'assemblea fosse il C. (cfr. verbale di assemblea e relativo allegato delle presenze prodotto dall'attrice); la tesi secondo cui tali

nominativi non sarebbero stati inseriti nel consuntivo e nel preventivo approvati risulta smentito per tabulas sia dal consuntivo 2012-2013 prodotto dalla stessa attrice sia dal preventivo 2013-2014 prodotto dal convenuto (che riportano entrambi tutti e tre i nominativi indicati, e precisamente: R. nelle posizioni 103P e 355P, C. nelle posizioni 131P e 344P, L. nelle posizioni 230P e 411P). Anche tale motivo di impugnazione risulta pertanto infondato, nè risulta in qualche modo sostenuta la generica affermazione secondo cui le spese condominiali relative a tali proprietà sarebbero state richieste all'attrice. Il rigetto è pertanto integrale. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in conformità alla nota spese depositata dal convenuto: da un lato, infatti, la causa è stata infatti iscritta a ruolo con valore indeterminabile, dall'altro il compenso complessivo indicato dal convenuto è inferiore a quello derivante dall'applicazione dei valori medi previsti per lo scaglione da -26.001,00 a -52.000,00.

- o **PQM** P.Q.M. Il tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: a) rigetta la domanda dell'attrice; b) condanna la parte attrice a rimborsare alla parte convenuta le spese di lite, che si liquidano in -6.800,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali al 15%, C.P.A. e I.V.A come di legge. Monza, 7 gennaio 2016