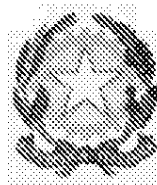


N. R.G. 1185/2017



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA**  
**SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del G.O.P. dott. Emanuela Mazza ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1185/2017** promossa da:

██████████ ██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████  
 elettivamente domiciliato presso il difensore in VIA ██████████ 29121 PIACENZA

██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████  
 elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 29121 PIACENZA

ATTORI

contro

**CONDOMINIO** ██████████ ██████████ (C.F. ██████████) in persona dell'Amministratore pro tempore,  
 con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ elettivamente domiciliato in VIA M ██████████ 9  
 29121 PIACENZA

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

**Per gli attori:**

“Piaccia al Tribunale Ill.mo, previa sospensione di ogni delibera della assemblea generale ordinaria del 14 e 15 marzo 2017 del Condominio “██████████” dichiarare annullata, per i motivi di cui in premessa e per le ragioni di legge, tale predetta assemblea con ogni conseguenza di legge e di conseguenza annullare tutte le delibere adottate nel corso della stessa assemblea e quelle comunque ritenute viziose da nullità.

Con ogni altro provvedimento di legge ritenuto necessario dal Giudicante.

Con vittoria di spese di giudizio”.

**Per il convenuto:**

“Voglia il Tribunale Ill.mo, contrariis reiectis, previa reiezione dell'istanza di sospensiva perché insussistenti i presupposti, accertare e dichiarare il difetto di legittimazione attiva in punto al motivo di nullità dedotto sub A di citazione, ovvero la nullità della relativa impugnazione e comunque nel merito respingere tutte le domande attoree perché infondate e non provate.

Con riserva di agire in separato giudizio per abuso del diritto.

Con vittoria di spese e competenze di giudizio”



**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Premesso che la presente sentenza viene redatta in forma abbreviata a norma dell'articolo 132, co.2, n. 4, c.p.c., come sostituito dall'art.45, co. 17, L.69/2009, di tal che, per la parte narrativa, si richiama quanto dedotto dalle parti nei rispettivi atti difensivi; che il novellato art.132 c.p.c. esonera dall'esposizione dello svolgimento del processo, essendo sufficiente, ai fini dell'apparato giustificativo della decisione, "la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto"; osservato che per consolidata giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, il Giudice, nel motivare concisamente la sentenza secondo i dettami di cui all'articolo 118 disp. att. c.p.c., non è tenuto ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le quaestiones sollevate dalle parti, ben potendosi limitare alla trattazione delle questioni, di fatto di diritto, rilevanti ai fini della decisione concretamente adottata (cfr. Cass. Civ. n. 1745/2006) secondo il noto principio della "ragione più liquida della decisione" (cfr. Cass. Civ. n.15389/2011 e Cass. Civ. n.7937/2012); ritenuto che le questioni non trattate non andranno quindi considerate come omesse per l'effetto di un error in procedendo, ben potendo risultare semplicemente assorbite ovvero superate per incompatibilità logico giuridica con quanto concretamente ritenuto provato dal giudicante.

██████████ – condomini proprietari ciascuno di un appartamento e di un box nel Condominio ██████████ - inserito nel Supecondominio ██████████ - hanno convenuto in giudizio il predetto Condominio ██████████ e chiesto – previa sospensione - la declaratoria di annullamento della assemblea generale ordinaria del 14 e 15 marzo 2017 e di tutte le delibere nel corso della stessa adottate e di quelle comunque ritenute viziose da nullità, contestando – segnatamente – l'irregolarità nelle deleghe per la partecipazione all'assemblea, l'indebita convocazione a detta assemblea di condomini senza titolo a parteciparvi nonché errata applicazione di millesimi, vizi dai quali gli attori fanno discendere la nullità delle approvazioni dei bilanci preventivo 2017 e consuntivo ordinario e straordinario 2016; hanno contestano l'esposizione in consuntivo, a carico dell'attore ██████████ di voci di spese personali e legali. Hanno inoltre contestato come erroneo l'inserimento nell'o.d.g. di punto afferente area esterna e giardino invece di competenza del Supercondominio, la contraddittorietà delle delibere ai punti 1 e 7 all'o.d.g. afferenti pagamenti verso il fornitore ██████████ Spa. nonché la nullità del punto 12 all'o.d.g. in relazione al quale è stata deliberato l'appalto del servizio di conduzione e manutenzione della centrale termica alla ██████████ Srl. per conflitto di interessi avendo votato a favore un condomino, padre di un socio di detta società.

In assenza di deposito di foglio di precisazione delle conclusioni – il file presente nel fascicolo telematico, così nominato, contiene infatti altro atto – va ritenuto che gli attori abbiano inteso tener ferme le precedenti conclusioni di cui all'atto introduttivo quali sopra riportate (cfr. Cass. ord. 18027/2018)

Il Condominio convenuto si è costituito contestando il difetto di legittimazione attiva degli attori in punto alle contestazioni mosse in relazione ai vizi delle deleghe a partecipare all'udienza e, nel merito, l'infondatezza della domanda degli attori chiedendone quindi il rigetto come da conclusioni precisate come sopra riportato.

La domanda degli attori è fondata limitatamente al rilievo di nullità della delibera di approvazione del consuntivo 2016 per esposizione a carico dell'attore ██████████ delle spese personali afferenti la corrispondenza per le convocazioni assembleari determinando, detta esposizione, la nullità del consuntivo limitatamente a detta previsione.

Al riguardo va osservato che le spese postali sopportate dal Condominio, anche se relative all'inoltro della corrispondenza ai singoli condomini, attenendo alle spese di amministrazione dell'ente, vanno ripartite fra tutti i condomini in base alle tabelle millesimali e non imputate ad personam, presupponendo la attribuzione di spese c.d. personalizzata la sussistenza di previsione in deroga ai criteri ex artt.1123 c.c., vale a dire della "diversa convenzione" che detto articolo fa salva (App.Taranto 06.02.2017, Trib. Milano 09.06.2015)

Nella fattispecie, il Condominio convenuto – che ha prodotto i bilanci contestati dagli attori - ha riferito di mera personalizzazione e non anche del risultato di specifico riparto.

La deliberazione assembleare che modifichi i criteri di riparto è inefficace, nei confronti del condomino dissenziente, per nullità deducibile senza limitazioni di tempo, e non meramente annullabile (cfr. Cass. 2301/2001, Cass.126/2000)

La circostanza dell'imputazione di spese personali peraltro rende nulla la delibera – ed il consuntivo - unicamente su tale specifico punto, posto che il vizio lamentato – anche ex art. 1419 cod.civ. – non appare suscettibile di estendere il suo effetto alla approvazione del consuntivo relativo alla amministrazione delle cose



comuni, tenuto anche conto che l'imputazione di detta spesa contestata e passibile di scorporo poiché determinata sulla base di autonomo conteggio, come documentato dal convenuto (doc. 34).

Il consuntivo dovrà pertanto essere emendato limitatamente a detto punto.

Sul medesimo punto oggetto di contestazione, segnatamente la contestazione circa l'addebito di spese legali all'attore ██████ la stessa non può essere accolta: mentre il Condominio convenuto ha documentato la riferibilità di dette spese legali a vertenza della quale non era parte l'attore ██████ personalmente, non appare meglio chiarita né provata dagli attori l'affermazione circa il riferito dissenso in relazione alle cause legali.

Le ulteriori censure mosse dagli attori non appaiono fondate.

Preliminarmente va rigettato il rilievo afferente vizi delle deleghe per la partecipazione all'assemblea – e va invece ritenuta fondata l'eccezione di difetto di legittimazione attiva degli attori sollevata dal Condominio, il quale ha documentato l'intervenuta convocazione dei condomini - dovendosi dare adesione all'orientamento della Corte di Cassazione per il quale, in tema di condominio, i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato debbono ritenersi disciplinati, in difetto di norme particolari, dalle regole generali sul mandato (cfr. Cass.civ. n. 2218/2013; Cass. civ.n.12466/2004; Cass. civ.n.4531/2003), con la conseguenza che solo il delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega e non gli altri condomini, estranei a tale rapporto.

Va altresì evidenziato che la giurisprudenza con orientamento condiviso dalla dottrina esclude la legittimazione ad impugnare la delibera condominiale del condominio il quale faccia valere il vizio di convocazione dell'assemblea relativo ad altro condomino trattandosi di vizio che non lo riguarda direttamente, inerendo alla altrui sfera giuridica (cfr. Cass.9082/2014).

Quanto alla doglianza afferente la partecipazione in assemblea di condomini non legittimati, questa deve ritenersi infondata in ragione del principio di diritto per il quale la partecipazione ad un'assemblea di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della sua costituzione e delle decisioni in tale sede assunte, sempre che tale partecipazione non abbia influito sulla maggioranza richiesta e sul "quorum" prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione (cfr. Cass.28763/2017)

Nella fattispecie gli attori non chiariscono né provano come i millesimi evidenziati – segnatamente, complessivi 4,56 millesimi relativi a n.4 proprietari di garage intervenuti su decisioni asseritamente di competenza dei soli proprietari di unità abitative e di complessivi millesimi 17,48 relativi a contestato cumulo fra millesimi relativi a garage e millesimi relativi ad unità abitativa – incidano sulla deliberazione impugnata.

Va osservato, con rilevanza al riguardo assorbente, che, in materia condominiale – in applicazione estensiva della previsione dell'art.2373, 1° comma, c.c. (cfr. Cass.10683/2002) – deve ritenersi operante la regola della c.d. prova di resistenza che comporta la validità della deliberazione assembleare quando il quorum deliberativo risulti raggiunto anche senza il voto favorevole dei condomini titolari dei millesimi contestati.

Medesima valutazione va svolta in relazione alla censura degli attori in punto all'asserito conflitto di interesse contestato in capo al condomino, padre del socio della società a cui l'assemblea ha deliberato il conferimento di appalto per le attività di gestione e manutentive della centrale termica.

La giurisprudenza ha chiarito che in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria in esito all'applicazione analogica dell'art.2373 c.c.(cfr. Cass.n. 19131/2015; Cass. n. 1201/2002)

Premesso detto principio, va altresì osservato che nella fattispecie non appare sussistente il lamentato conflitto d'interessi, sia perché il soggetto destinatario del deliberato conferimento di appalto è una società di capitali, sia in quanto, in tema di validità delle delibere assembleari condominiali, il conflitto d'interessi sussiste solo ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza, ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (cfr. Cass. 1853/2018) ravvisato ad es. quando la delibera sia



diretta al soddisfacimento di interessi extra condominiali ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio.

Circostanze non provate dagli attori in relazione allo specifico punto della delibera impugnata la quale evidenzia il conferimento dell'appalto in esito a votazione su due preventivi. Parte convenuta ha prodotto detti preventivi (docc. 11 e 12) i quali evidenziano l'approvazione di quello economicamente più vantaggioso (€ 1.800,00 + Iva invece che € 1.874,00 + Iva)

Al riguardo va altresì rammentato che il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della loro legittimità, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti (cfr. Cass. 10199/2012).

Quanto alle censure mosse dagli attori in punto alla approvazione dei bilanci preventivo anno 2017 e consuntivo ordinario e straordinario 2016, le stesse, a parte il rilievo dell'addebito in consuntivo ordinario di spese personali – implicante nullità su detto esclusivo punto di cui si è già motivato –, non possono essere condivise atteso che l'asserita discrasia fra le tabelle millesimali utilizzate per i riparti e le risultanze degli atti di acquisto e del regolamento contrattuale appare formare oggetto di contestazione generica, non rapportato a specifica ed analitica disamina delle criticità esposte e dei dati riferiti. Né consta, da parte degli attori, istanza istruttoria sul punto, mentre parte convenuta ha al riguardo prodotto la relazione tecnica d'ufficio resa in differente causa promossa dal solo odierno attore [REDACTED] (998/2013 R.G.) in esito alla quale il CTU ha concluso per la correttezza dell'applicazione delle vigenti tabelle, pur secondo valutazione specificamente riferita alla posizione del condomino attore in tale sede.

Quanto alla contestazione sull'inserimento del punto 3 all'o.d.g. afferente aggiornamento sul consuntivo gestione straordinaria rifacimento ingresso e giardino, atteso che su tale punto non risulta a verbale alcuna votazione e/o deliberazione dell'assemblea, difetta l'interesse ad agire degli attori non potendo discendere, dalla mera comunicazione su tale punto riportata, alcuna conseguenza e/o richiesta a carico dei condomini.

Né infine può essere accolta la doglianza di illogicità delle delibere sui punti 1 e 7 risultando dall'ordine del giorno della convocazione che oggetto delle stesse erano vertenze differenti e segnatamente le conseguenze economiche della sentenza Tribunale Piacenza n.666/2015, quanto al punto 1, e della sentenza Tribunale Piacenza n. 567/2016, quanto al punto 7.

Le spese legali - in applicazione delle previsioni del codice di procedura civile (ex art.5 d.m. 55/2014) e del correlato principio contenutistico - vengono liquidate in base al valore della causa da ritenersi indeterminato tenuto conto del fatto che l'impugnativa, contestando anche il procedimento di convocazione assembleare, ha investito l'intera delibera (cfr. Cass. ord 16404/2005, Cass. 20177/2004, Cass. ord 7074/2011).

Le stesse – in ragione delle risultanze di causa, comportanti la declaratoria di nullità della delibera limitatamente alla previsione in sede di consuntivo ordinario, di addebito di spese personali a carico dell'attore [REDACTED] – vengono liquidate a carico degli attori previa compensazione nella misura di un quinto.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:  
in parziale accoglimento della domanda

DICHIARA la nullità del punto 2 dell'o.d.g. dell'assemblea ordinaria del 14.03.2017 afferente l'approvazione del consuntivo ordinario 2016, limitatamente alla previsione di addebito di spese personali a carico dell'attore [REDACTED]

RIGETTA ogni altra domanda ed eccezione

Operata compensazione nella misura di un quinto dichiara tenuti e condanna [REDACTED] in solido fra loro a rifondere al Condominio [REDACTED], in persona dell'Amministratore pro tempore, le spese di lite liquidate in € 4.427,20 oltre spese generali 15%, Cpa ed Iva.

Piacenza, 10 aprile 2019

Il G.O.P. dott. Emanuela Mazza

