



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesca Savignano
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 56902/2017 promossa da:

██████████ e ██████████, tutti rappresentati e difesi dall'avv.
██████████ ed elettivamente domiciliati in ██████████ - 20121 MILANO
presso lo studio del difensore

ATTORI

contro

CONDOMINIO di ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente
domiciliato in via V ██████████ - 20133 MILANO, presso lo studio dell'avv.
██████████, dal quale è rappresentato e difeso

e

██████████, elettivamente domiciliato in via
██████████ - 20123 MILANO, presso lo studio dell'avv. ██████████, dal
quale è rappresentato e difeso

CONVENUTI

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale

CONCLUSIONI

PER GLI ATTORI: "A) **IN VIA PRELIMINARE:**

- 1) **Accertare e dichiarare la nullità della nomina dell'amministratore ██████████ per mancanza di sua partecipazione al "corso di aggiornamento" per Amministratori, e per l'effetto dichiarare nulla e/o annullabile la Convocazione dell'Assemblea del 20 Luglio 2017 e/o le delibere assunte;**
- 1Bis) **Accertare e dichiarare comunque la annullabilità/nullità della implicita conferma del ██████████ per non avere lo stesso precisato e dichiarato le informazioni cui era tenuto ex lege e per i motivi meglio esposti in narrativa.**



- B) NEL MERITO:** 1) Accertare e dichiarare in ogni caso la nullità e/o annullabilità delle deliberazioni assunte nell'Assemblea del 20.7.2017 per i motivi esposti in narrativa;
- 2) accertare e dichiarare l'esistenza di un danno sia patrimoniale, che non patrimoniale subito dagli odierni Attori per i motivi esposti in narrativa e, per l'effetto, condannare in solido sia l'amministratore dott. [REDACTED] sia il Condominio per i motivi esposti in narrativa a risarcire i danni agli stessi odierni Attori, subiti in conseguenza della loro condotta antigiuridica e di mala fede, in violazione agli obblighi ex art. 1173 c.c. e del principio "neminem laedere" nella misura, che verrà accertata e/o ritenuta equa ex art. 1126 c.c. all'esito del presente giudizio;
- 3) condannare in solido il Condominio convenuto e l'amministratore dott. [REDACTED] al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre accessori come per legge ed anche del procedimento di "Mediazione" del 20 Ottobre 2017, anche in virtù della mancata adesione alla Mediazione stessa."

PER IL CONDOMINIO CONVENUTO: "nel merito: rigettare tutte le domande attoree, in quanto infondate in fatto e in diritto;

in ogni caso: condannare il sig. [REDACTED] unitamente agli altri attori stante la comunanza di interesse ex art. 97, co. 1, 2a parte, c.p.c., per lite temeraria, ai sensi dell'art. 96, co. 1 o 3, c.p.c., nella misura che sarà ritenuta di giustizia;

Con piena vittoria di spese e competenze della presente causa."

PER IL DOTT. [REDACTED]: "Nel merito: rigettare tutte le domande formulate dagli attori nei confronti del convenuto dott. [REDACTED] per le ragioni di cui in atti.

In ogni caso: dichiarare che nulla è dovuto dal [REDACTED] né a titolo personale né in qualità di amministratore pro tempore del Condominio - come rimborso delle spese di causa sostenute dagli attori, nonché di quelle di mediazione, avendo il [REDACTED] partecipato alla procedura.

- Condannare gli attori per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. per le ragioni di cui in atti
Con vittoria di spese, diritti e compensi del presente giudizio."

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

[REDACTED] ed [REDACTED] tutti proprietari di unità immobiliari site nello stabile condominiale di [REDACTED] di Milano, hanno impugnato la delibera assembleare del 20 luglio 2017, deducendone la nullità e/o annullabilità per i seguenti motivi:

- convocazione dell'assemblea da parte di un soggetto privo dei poteri gestori, stante la nullità insanabile della nomina ad amministratore condominiale del dott. [REDACTED] in data 7.6.2016, per mancanza dei requisiti legali, non avendo egli partecipato al corso obbligatorio di aggiornamento professionale previsto dall'art. 71 bis, lett. g) e ultimo comma disp. att. c.c., e comunque per gravi irregolarità (omessa indicazione, all'atto della nomina, dei propri dati e dell'ammontare del compenso), con conseguenti "potenziali gravi danni" per il Condominio,
- errato conteggio del numero dei condomini presenti e votanti all'assemblea (indicati in complessivi 29 anziché, correttamente, in 23) giacché i condomini [REDACTED] e [REDACTED] proprietari di più unità immobiliari, sarebbero stati computati, ai fini del quorum per teste, più volte mentre la condomina Arborio, proprietaria di un appartamento e comproprietaria di un altro insieme al figlio, sarebbe stata computata una sola volta,
- omessa indicazione, nel verbale, dei nominativi dei condomini votanti favorevolmente e dei relativi millesimi,
- quanto al punto 3 all'ordine del giorno ("Approvazione consuntivo 2016-2017"),

- omessa redazione dello stato patrimoniale e della nota sintetica, previsti dall'art. 1130 *bis* c.c. quale parte integrante del rendiconto consuntivo, e conseguente lesione del diritto di informazione dei condomini, con compromissione del loro potere di verificare e controllare i dati della gestione contabile e patrimoniale,
 - approvazione delle spese di riscaldamento in base ai "vecchi millesimi", con decisione 'arbitraria' dell'amministratore, che avrebbe pregiudicato la possibilità dei condomini di decidere se applicare i "nuovi millesimi" (conseguenti all'installazione delle valvole di termoregolazione) oppure quelli "vecchi", non essendo stata sottoposta alla loro approvazione la (nuova) tabella millesimale di ripartizione delle relative spese,
 - omessa informazione in merito alla possibilità di deroga alla normativa introdotta con l. n. 102/2014, per effetto del d. lgs n. 141/2016, con pregiudizio, per alcuni condomini, di "risparmi di spesa,
- e) quanto al punto 4 all'ordine del giorno ("*Approvazione consuntivo installazione valvole termostatiche e relativo riparto*"), per i due ultimi motivi indicati alla lettera che precede,
- f) quanto al punto 6 all'ordine del giorno ("*Approvazione preventivo spese di gestione 2017-2018*"),
- omesso invio dello stato di riparto unitamente all'avviso di convocazione e conseguente voto "*al buio*" da parte dei condomini,
 - omessa previa approvazione della nuova tabella millesimale delle spese di riscaldamento,
 - eccesso di potere dell'assemblea con riguardo all'addebito al [redacted] di € 761,28 a titolo di spese legali per le diffide di pagamento inviategli dall'avvocato del Condominio, trattandosi di spese "autoliquidate", in assenza di pronuncia giudiziale, e comunque superflue perché non necessarie giacché sarebbero state sufficienti formali lettere di messa in mora da parte dell'amministratore,
 - addebito ai condomini della spesa di € 5.000,00, oltre accessori, a titolo di compenso professionale in favore dell'arch. [redacted], per l'incarico conferitogli eccedendo i poteri ed in mancanza di adeguata informazione, come meglio si dirà più avanti,
 - omessa informazione in merito alla voce di spesa "cause legali" e specificamente, a due procedure di mediazione concernenti l'impugnazione della delibera del 9.5.2017 ed all'esito negativo, per il Condominio, di una procedura cautelare dallo stesso intrapresa nei confronti della condomina [redacted] (oltre che alle ragioni dell'omesso reclamo avverso detto provvedimento),
 - computo di una serie di costi (spese legali, giudiziali e stragiudiziali) in misura inferiore a quella effettiva,
- g) quanto al punto 14 all'ordine del giorno ("*Iniziativa onerosa intrapresa, contro il condominio, dal signor massimo [redacted] e dalla consorte signora [redacted]*"),
- addebito al [redacted] ed al [redacted] delle spese per assistenza legale stragiudiziale prestata, in favore del Condominio, dall'avv. [redacted] e consistente nell'invio di tre diffide di pagamento, in assenza di previa pronuncia giudiziale ed eccedendo i poteri dell'assemblea,
 - legittimità delle azioni legali intraprese,
- h) quanto al punto 7 all'ordine del giorno ("*Approvazione proposta di uno studio tecnico professionale per la diagnosi complessiva delle parti comuni del palazzo e per la predisposizione progettuale di un ordine prioritario di interventi manutentivi straordinari ...*"),



- eccesso di potere dell'assemblea nel conferimento di incarico professionale all'arch. [redacted] per la "diagnosi complessiva delle patologie delle parti comuni del palazzo e per la predisposizione progettuale di un ordine prioritario di interventi manutentivi straordinari" e mancanza di adeguata informazione, essendo più urgenti altri lavori di manutenzione (agli ascensori), non essendo stati indicate le spese dei conseguenti "interventi edilizi" e nemmeno presentata una proposta alternativa di altro professionista.

Gli attori hanno altresì convenuto in giudizio l'amministratore condominiale in proprio, per sentirlo condannare al risarcimento del danno conseguente all'inadempimento degli obblighi legali di formazione, che li esponeva "alla possibile nullità/annullabilità di tutto il suo operato" (nullità del contratto di assicurazione, rinnovazione di tutti gli atti gestori, ossia rendiconti e contratti), avendo egli agito quale *falsus procurator*.

Hanno formulato analoga domanda nei confronti del Condominio, in via solidale, in quanto, pur informato immediatamente dal loro legale della nullità della nomina, avrebbe 'tollerato' tali inadempienze e, decidendo di proseguire l'assemblea, avrebbe implicitamente confermato il dott. [redacted] nella carica.

Previa sospensione della delibera impugnata, hanno concluso:

- per l'accertamento della nullità della nomina del dott. [redacted] ad amministratore condominiale, nonché della sua implicita conferma, e per la conseguente declaratoria della nullità dell'avviso di convocazione dell'assemblea del 20 luglio 2017 e/o delle delibere assunte,
- per l'accertamento della nullità e/o annullabilità delle delibere impuginate,
- per la condanna dei convenuti, in solido tra loro, al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali subiti dagli attori.

Entrambi i convenuti si sono costituiti in giudizio ed hanno resistito alle domande.

Il Condominio ha allegato la natura emulativa dell'impugnazione, avendo gli attori agito al solo scopo di "rimuovere gli effetti della delibera del 9 maggio 2017", che aveva negato alla condomina [redacted] l'autorizzazione a locare la sua unità immobiliare a fini commerciali (negozi di estetica), sul presupposto di un asserito pregiudizio alla tranquillità, alla sicurezza ed al decoro dell'edificio.

Ha dedotto la validità della nomina dell'amministratore, la sua implicita conferma nel corso dell'assemblea nonché la conferma anche espressa alla successiva assemblea del 3 ottobre 2017.

Ha contestato nel merito le ulteriori doglianze.

Il dott. [redacted] ha contestato i presunti inadempimenti addebitatigli e la fondatezza dei motivi di impugnazione; ha dedotto la pretestuosità delle domande. Ha chiesto di chiamare in giudizio, in garanzia, propria la compagnia assicurativa.

Gli attori hanno in seguito rinunciato all'istanza di sospensiva. Rigettata la richiesta di chiamata in causa del terzo, assegnati i termini ex art. 183 cpc, la causa, istruita solo per documenti, è stata riservata in decisione con l'assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

2. Nel merito, conviene esaminare le singole doglianze nell'ordine seguito nel paragrafo che precede.

a) L'assemblea è stata validamente convocata dal dott. [redacted] amministratore condominiale in carica. L'eventuale nullità della sua nomina è inconfidente nel presente giudizio giacché la relativa delibera non è stata impugnata ed è tuttora efficace.

Secondo il consolidato orientamento giurisprudenziale, l'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei



condomini, e ciò finanche quando la delibera di nomina sia stata impugnata davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, sicchè egli deve ugualmente esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di continuità (Cass. n. 10607/2014, che richiama Cass. nn. 7619/06, 739/88 e 572/76. In termini, anche Cass. n. 740/07). In ogni caso, la questione concernente la validità della nomina dell'amministratore può essere deliberata esclusivamente nel giudizio di impugnazione della relativa delibera (Tribunale Bologna sez. III, 26/04/2018).

b) L'errato conteggio dei condomini presenti e votanti, lamentato dagli attori, è anch'esso inconferente e non inficia la validità delle votazioni perché, quand'anche il computo fosse stato effettuato come indicato dagli attori, le delibere sarebbero comunque state approvate, sussistendo il *quorum* per teste.

c) Nel verbale dell'assemblea risultano indicati i condomini presenti personalmente o per delega, con i relativi millesimi di proprietà, e, per ciascuna delibera, l'esito della votazione, con i millesimi totali favorevoli e quelli contrari. Vero è che non sono indicati nominativamente i condomini che hanno votato favorevolmente, ma soltanto i contrari e gli astenuti (con i rispettivi millesimi di competenza), e purtuttavia i nominativi dei favorevoli sono facilmente ed inequivocabilmente individuabili *a contrario*, escludendo coloro che hanno votato sfavorevolmente o si sono astenuti. L'eccezione è pertanto destituita di fondamento.

d) *Omessa redazione dello stato patrimoniale e della nota sintetica, previsti dall'art. 1130 bis c.c quale parte integrante del rendiconto consuntivo.*

E' incontrovertito, e comunque risulta documentalmente, che il rendiconto consuntivo non contiene tutti i dati inerenti la situazione patrimoniale del condominio e nemmeno una "*sintetica nota esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*", come specificamente previsto dall'art. 1130 bis c.c.. E tuttavia, con riguardo a quest'ultima, si legge nel verbale che, in apertura dell'assemblea, l'amministratore ha illustrato l'attività gestionale complessivamente svolta, così fornendo un quadro informativo analogo a quello avuto di mira dalla nota esplicativa prevista dalla legge. Ha anche specificamente illustrato "*l'andamento della gestione straordinaria*", concernenti l'installazione sia delle valvole termostatiche, sia dell'impianto di videosorveglianza e illuminazione corselli box. Non può perciò dirsi che non sia stato assolto, nella sostanza, il relativo obbligo informativo, sia pure con modalità differenti da quelle previste dalla legge. Non risulta invece che, in assemblea, l'amministratore abbia anche illustrato specificamente la situazione patrimoniale del Condominio.

Dalla disamina della documentazione prodotta emerge che il rendiconto non contiene alcun dato sulla situazione patrimoniale del condominio, salvo l'elencazione delle spese della gestione ordinaria e di quelle straordinarie (il rendiconto concerne infatti le sole spese di gestione).

L'amministratore non ha negato tale circostanza ma ha addotto, a giustificazione, di non aver ricevuto la necessaria documentazione dal precedente amministratore. Senonchè il passaggio di consegne è avvenuto all'incirca un anno prima e non risulta che il dott. [REDACTED] si sia seriamente attivato per ottenere tale documentazione – di fondamentale importanza per la corretta e trasparente gestione contabile ed amministrativa dell'ente – ovvero che, non avendola, abbia provveduto a ricostruire, per quanto possibile, la situazione patrimoniale. In ogni caso, nel rendiconto non si rinvencono nemmeno i dati relativi alla situazione patrimoniale con riguardo al periodo di gestione del dott. [REDACTED] con riguardo alle entrate, alle somme giacenti sul conto corrente bancario del condominio alla data di inizio e di chiusura dell'esercizio, al conto economico del periodo, ai fondi disponibili ed alle riserve.



Tanto premesso, l'art. 1130 *bis*, comma 1, c.c. (introdotto dalla L. n. 220 del 2012 ed entrato in vigore il 18 giugno 2013), stabilisce che *“Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”*.

La riforma del 2012 ha introdotto stringenti obblighi formali in capo all'amministratore, finalizzati ad assicurare la corretta e piena informazione dei condomini in merito ai dati contabili ed amministrativi della gestione, in un'ottica di trasparenza e di garanzia del pieno ed effettivo controllo sul suo operato nonché di consapevole autodeterminazione dei condomini in merito alle decisioni da assumere. Ed infatti *“Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto, perseguono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato”*. Ne consegue che, *“Allorchè il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa - l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione”* (Cass. n. 38038/2018. In termini, Tribunale Avellino sez. I, 17/11/2017 e Tribunale Torino sez. III, 04/07/2017, n.3528).

Nel caso in esame è indubbio che l'obbligo informativo in questione certamente non è stato assolto e, a prescindere dalle giustificazioni addotte (che potrebbero rilevare, al più, in un eventuale procedimento di revoca dell'amministratore), la delibera è senz'altro invalida.

Diversamente deve concludersi con riguardo alla contestazione concernente la decisione dell'amministratore, asseritamente arbitraria, di approvare le spese di riscaldamento in base ai *“vecchi millesimi”*.

La normativa di settore stabilisce infatti che *“E' fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà”* (art. 9, comma 5, lettera d. l. lgsl. n. 102/2014, nel testo modificato dal d. lgsl. n. 141/2016).

La decisione dell'amministratore non è stata pertanto arbitraria, stante l'espressa previsione normativa citata, che tanto consente; per contro, non avendo la legge previsto termini, tanto meno perentori, per la predisposizione delle nuove tabelle di ripartizione delle spese di riscaldamento, non può ritenersi illegittima la condotta dell'amministratore che non le abbia redatte e sottoposte, già per la prima stagione menzionata, all'approvazione dell'assemblea. Conseguentemente non è configurabile la lamentata compromissione del potere decisionale dei condomini in merito alla scelta di ripartire le spese con le *“vecchie”* tabelle ovvero con le *“nuove”*.

Circa infine l'omessa informazione della possibilità di derogare alla normativa in questione, la contestazione è del tutto generica - in mancanza di qualunque allegazione in merito alla sussistenza dei presupposti di legge ed anche ai condomini che concretamente avrebbero subito il presunto pregiudizio - e comunque gli attori non hanno dimostrato, al riguardo, l'interesse ad all'impugnazione in questione, in quanto possibili fruitori di un risparmio di spesa.

e) La contestazione concernente l'addebito delle spese per *progettazione sistema termoregolazione*, formulata sulla base dei medesimi motivi, è infondata per le ragioni appena dette.

f) La delibera concernente l'approvazione del rendiconto preventivo 2017-2018 è illegittima per aver posto ad esclusivo carico del [redacted] le spese stragiudiziali relative alle diffide di pagamento ad essi inviate dal legale del Condominio, stante il principio di diritto affermato dalla Corte di Cassazione, secondo cui *"E' affetta da nullità - e quindi sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c. - la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza, e detta nullità, a norma dell'art. 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorchè abbia espresso voto favorevole alla deliberazione, ove con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione"* (Cass. 1994 n. 3946. In termini, Cass. n. 24696/2008 e 751/2016).

La delibera deve perciò essere annullata e gli ulteriori motivi di impugnazione restano assorbiti.

g) Per i motivi appena illustrati è altresì illegittima la delibera con la quale l'assemblea ha posto *"ad esclusivo carico dei sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] tutti gli esborsi da essi cagionati al condominio (spese legali dell'intimazione di pagamento, invito a partecipare alla mediazione obbligatoria, riscontri alla diffida dal celebrare la presente assemblea)"* (punto 14 all'ordine del giorno).

h) Il conferimento dell'incarico all'arch. [redacted] per la diagnosi delle condizioni dell'immobile e la redazione di un progetto di opere edili necessarie, nonché delle relative modalità e del compenso stabilito, involge questioni di merito sulle quali l'assemblea è sovrana sicchè l'intervento giudiziale, non venendo in rilievo profili di illegittimità, è precluso al riguardo.

In definitiva, devono essere annullate le delibere aventi ad oggetto i punti 3, 6 e 14 all'ordine del giorno.

3. Le domande risarcitorie formulate dai condomini nei confronti del dott. [redacted] in proprio e del Condominio, in solido con lui, non meritano accoglimento, perché, a prescindere da ogni altra considerazione (che, per esigenze di economia processuale, si omette), il dott. [redacted] non ha agito quale *falsus procurator* ma nel pieno esercizio dei poteri conferitigli.

Esse devono pertanto essere rigettate.

4. Stante il parziale accoglimento dell'impugnazione, è infondata la domanda risarcitoria, formulata ai sensi dell'art. 96 cpc, dal Condominio convenuto.

Le spese di lite seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta, vengono liquidate come da dispositivo. In ragione della reciproca soccombenza, compensa per la metà le spese tra gli attori ed il Condominio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) in parziale accoglimento dell'impugnazione, annulla le delibere condominiali, assunte in data 20 luglio 2017, limitatamente ai punti 3, 6 e 14 all'ordine del giorno;
- 2) rigetta le ulteriori domande formulate dagli attori;



- 3) compensa per la metà le spese di lite tra gli attori ed il Condominio e condanna quest'ultimo alla refusione, in favore degli attori, della restante metà, che liquida in € 400,00 per esborsi ed € 3.500,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute;
- 4) condanna gli attori alla refusione, in favore del dott. [REDACTED], delle spese di lite, che liquida in € 4.000,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Milano, 23 agosto 2019

Il Giudice
dott. Francesca Savignano

