

Sentenza n. 5607/2020 pubbl. il 22/09/2020

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. **57245/2018** promossa da:

DCG e GC, entrambi elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore **ATTORI**
contro

CONDominio, elettivamente domiciliato **CONVENUTO**

CONCLUSIONI PER GLI ATTORI: “ - **accertare e dichiarare**, in forza delle ragioni tutte innanzi rassegnate in atti e a verbale la nullità e, comunque, l’invalidità e/o inefficacia della delibera assembleare impugnata. Con insistenza di ammissione C.T.U. contabile per ogni ragione in atti.”

PER IL CONVENUTO: “ - **In via preliminare**, dichiarare, l’inammissibilità e/o improcedibilità della domanda per intervenuta cessazione della materia del contendere per i motivi esposti in atti;

- **In via ulteriormente preliminare**, dichiarare, l’inammissibilità e/o improcedibilità della domanda di riunione ex art.274 c.p.c. per i motivi esposti in atti;

- **Nel merito** respingere tutte le domande attoree poiché infondate in fatto ed in diritto;

In ogni caso rigettare tutte le domande e deduzioni svolte dalle altre parti del giudizio nei confronti del convenuto perché infondate in fatto e diritto.

In ogni caso, con vittoria di spese, competenze ed onorari del presente giudizio, con rimborso delle spese generali al 15%, nonché maggiorazioni dei contributi fiscali e previdenziali come per Legge.”

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con citazione notificata il 13.11.2018, il dott. GDC e la moglie CG, proprietari di un’unità immobiliare all’interno dello stabile condominiale, hanno impugnato la delibera condominiale assunta in data 11.6.2018, nella parte concernente la approvazione del rendiconto consuntivo, e del relativo riparto delle spese, inerenti la gestione 1.4.2017-31.3.2018 (punto 1), il rendiconto preventivo afferente la gestione 1.4.2018- 31.3.2019 (punto 9) nonché la nomina dell’amministratore e la determinazione del suo compenso (punto 2). Hanno chiesto la sospensione dell’esecutività della delibera, con riguardo alle delibere impuginate.

A fondamento della domanda di annullamento hanno dedotto:

a) l’inosservanza del termine, previsto dall’art. 66 disp. att. c.c., per la comunicazione della convocazione dell’assemblea, da essi ricevuta solo quattro giorni prima

- b) una serie di gravi errori ed omissioni nella rendicontazione delle spese, con ripercussioni sul rendiconto preventivo relativo all'anno successivo, quali la mancanza del rendiconto condominiale, ai sensi dell'art. 1130 *bis* c.c., l'omessa indicazione dell'avvenuto pagamento o meno delle spese indicate e delle spese delle gestioni pregresse nei conguagli finali, l'incongruenza degli importi relativi alle "spese proprietà", l'omessa appostazione, in accredito o addebito, *pro quota*, ai condomini, di somme a seguito di "smobilizzo" di fondi e di "azzeramento posizioni personali degli immobili oggetto di asta", l'omessa appostazione dei versamenti effettuati dagli aggiudicatari degli immobili venduti all'asta;
- c) la "autoliquidazione", da parte dell'amministratore, della somma complessiva di € 13.789,31 a titolo di "recupero debiti gestioni passate", in aggiunta al compenso ordinario.

Hanno allegato che l'amministratore, convocata successivamente l'assemblea per deliberare sulla partecipazione al procedimento di mediazione da essi instaurato, ha sottoposto ai condomini il rendiconto consuntivo relativo alla gestione 2017-2018 "asseritamente modificato ma, nella sostanza, affatto emendato dai lapalissiani vizi evidenziati", rendiconto che è stato nuovamente approvato in data 10.10.2018, ed hanno preannunciato l'impugnazione anche di tale delibera.

Hanno, infine, chiesto la riunione della causa ad altro giudizio - pendente innanzi a questo Tribunale (RG n. /2017, GU la scrivente), instaurato dal Condominio convenuto nei confronti dell'attore dott. DC, ex amministratore condominiale, ed avente ad oggetto contestazioni concernenti la gestione condominiale da questi svolta negli anni precedenti - in quanto, a loro dire, connessa con quella presente perché le "scorrettezze" *ivi* ascritte al dott. DC "si dovrebbero ripercuotere sul consuntivo" approvato ed impugnato.

Radicatosi il contraddittorio, il Condominio convenuto si è opposto alla domanda, eccependo:

- la "inammissibilità e/o improcedibilità della domanda per intervenuta cessazione della materia del contendere", ai sensi dell'art. 2377, comma 8, c.c., essendo stata la delibera impugnata sostituita da altra, approvata il 10.10.2018, avente ad oggetto l'approvazione dei medesimi rendiconti consuntivo e preventivo, "redatti nuovamente per migliorarne l'intelligibilità (ancorchè senza variare le cifre complessive) ed integrati con l'aggiunta di taluni prospetti"

- la "inammissibilità e/o improcedibilità della domanda di riunione", non sussistendo connessione soggettiva, perché l'attore vi è coinvolto a diverso titolo - ossia quale ex amministratore condominiale convenuto in giudizio, nella causa richiamata, e quale condomino attore, in quella presente - e perché nemmeno vi è connessione oggettiva, stante la diversità dell'oggetto (azione di responsabilità intentata dal Condominio nei confronti dell'ex amministratore e annullamento di delibera assembleare), nonché, conseguentemente, del *petitum*

- l'infondatezza, nel merito, della domanda per le ragioni che diffusamente illustrava.

Il giudice rigettava la richiesta di riunione ed anche quella di sospensione dell'esecutività della delibera. Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, cpc, non disposta la consulenza

tecnica contabile chiesta dagli attori, la causa, istruita per documenti, è stata riservata in decisione all'udienza del 3.3.2020, con l'assegnazione dei termini ex art. 190 cpc, successivamente sospesi *ex lege* fino al 12.5.2020.

2. E' incontroverso, e comunque risulta documentalmente, che l'assemblea condominiale ha nuovamente approvato, il 10.10.2018 – ossia prima dell'instaurazione del presente giudizio - il rendiconto consuntivo relativo alla gestione 2017-2018, già approvato con la delibera oggi impugnata (doc. 5 degli attori, punto 3 della delibera).

E' parimenti incontroverso che il rendiconto nuovamente approvato il 10.10.2018 non è identico a quello precedente, avendovi il Condominio apportato modifiche finalizzate a migliorarne la intellegibilità ed a superare le criticità evidenziate dagli attori, intervenendo proprio sugli aspetti contestati. La difesa degli attori ha riconosciuto che tali modifiche vi sono state, ma ha dedotto che si tratta di “minime rettifiche formali” (pag. 2 della memoria ex art. 183, comma 6, n. 3) cpc), che non hanno eliminato i vizi lamentati e li avrebbe, anzi, aggravati. Tuttavia, a detta dello stesso consulente tecnico di parte attrice, dott. AB (doc. 8 degli attori), il rendiconto approvato il 10.10.2018 è stato, almeno in parte, emendato dei difetti da egli stesso evidenziati (doc. 7 degli attori), essendo stato corredato dal riepilogo finanziario, dall'indicazione delle posizioni debitorie dei condomini (che evidenzia le spese non riscosse), dalla ripartizione delle spese per proprietario, tenuto conto dei conguagli effettuati alla luce del saldo individuale maturato nell'esercizio precedente, con importi leggermente modificati (ma a saldi fermi). Vero è che il dott. B ha continuato a lamentare la mancanza dello stato patrimoniale, ma la contestazione non è chiara, posto che il rendiconto approvato contiene tutti gli elementi richiesti dall'art. 1130 *bis* c.c., che consentono di desumere la situazione patrimoniale del Condominio, ossia fondi disponibili, registro di contabilità con i movimenti in entrata ed in uscita, riepilogo finanziario e nota esplicativa sintetica della gestione.

Ciò chiarito in fatto, è noto, in diritto, il consolidato orientamento giurisprudenziale, ribadito anche recentemente dalla Corte di Cassazione (Sez. VI - 2 Ord., 08/06/2020, n. 10847, che richiama Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069), secondo cui “In tema di impugnazione delle delibere condominiali, 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, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377, comma 8, c.c. dettato in tema di società di capitali, a condizione che la nuova deliberazione abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della deliberazione impugnata, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità.” (cfr. anche Cass. n. 10683/2002: “La sostituzione della delibera condominiale invalida con altra di identico contenuto (nella specie, si trattava di una delibera di conferma dell'amministratore) determina il venir meno dell'interesse all'impugnazione della prima delibera per difetti formali”).

Gli attori non hanno interesse a far valere vizi formali ormai superati dall'intervenuta sostituzione della delibera invalida con quella successiva, ritualmente adottata, che, rimuovendoli, ha prodotto un effetto sanante.

Sotto diverso profilo, il difetto di interesse ad impugnare la delibera di approvazione del rendiconto e del relativo riparto consegue pure:

a) al fatto che gli attori nemmeno hanno allegato uno specifico pregiudizio patrimoniale patito (si veda, tra le altre, Corte appello Bari sez. III, 18/04/2019, n.973: "In tema di condominio, per impugnare la deliberazione assembleare relativa all'approvazione del bilancio, il condomino ha l'onere di allegare e dimostrare di avere interesse all'impugnazione stessa, rappresentando e provando che l'errore contabile ha inciso negativamente nella sua sfera giuridica- patrimoniale.")

b) alla mancata impugnazione della delibera del 10.10.2018, che è divenuta definitiva. Gli attori, infatti, non hanno allegato di aver impugnato anche quest'ultima (ma hanno solo preannunciato, in citazione, che lo avrebbero fatto, senza fornire poi, in corso di giudizio, alcun elemento documentale circa l'effettiva realizzazione dell'intendimento) e nemmeno hanno replicato all'allegazione avversa, formulata in comparsa conclusionale (pag. 6) allorchè erano ormai spirati i termini per l'impugnazione, circa la sopravvenuta definitività della successiva delibera, per mancata impugnazione. Essi non hanno, perciò, alcun concreto interesse alla rimozione della delibera impugnata perché l'eventuale accoglimento della domanda non produrrebbe alcuna pratica conseguenza nei loro confronti, stante la definitività del rendiconto di gestione 2017-2018, che reca saldi invariati.

Poiché la delibera del 10.10.2018 è antecedente all'instaurazione del presente giudizio (13.11.2018), deve essere dichiarato il difetto di agire degli attori (e non la cessazione della materia del contendere, che può essere pronunciata per fatti sopravvenuti nel corso del giudizio) con riguardo all'impugnazione dei punti 1 e 9 all'ordine del giorno della delibera in data 11.6.2018.

E' comunque il caso di chiarire, quanto alle rimanenti doglianze sopra elencate, che il fondo di € 93.614,51 risulta accreditato ai condomini mediante azzeramento delle singole posizioni di morosità, come riportato nella voce "Movimenti personali", mentre le somme versate dagli aggiudicatari delle unità immobiliari vendute all'asta sono riportate, per ciascuna posizione indicata nominativamente, sotto la voce "Rate versate", nonché, unitariamente e complessivamente, alla voce "Totale recuperato".

3. L'impugnazione della delibera assunta al punto 2 dell'ordine del giorno è infondata.

Nel verbale di nomina dell'attuale amministratore, rag. FF, in data 3.7.2017, si legge che, in aggiunta al compenso per la gestione ordinaria, nell'ammontare *ivi* indicato, l'assemblea ha deliberato di riconoscergli altresì "quale compenso extra ed incentivo per la gestione 2017/2018 ... la percentuale del 10% sui recuperi dei debiti condominiali delle gestioni passate".

Il compenso contestato è, perciò, dovuto, tanto più che, a seguito di tale deduzione, gli attori non hanno insistito nella doglianza, nemmeno limitatamente all'ammontare del compenso aggiuntivo.

Le spese di lite vengono poste a carico degli attori, in applicazione del principio di soccombenza. Tenuto conto del valore della controversia, vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così dispone:

- 1) dichiara il difetto di interesse degli attori ad impugnare i punti 1 e 9 della delibera condominiale assunta in data 11.6.2018;
- 2) rigetta l'impugnazione avverso il punto 2 della predetta delibera;
- 3) condanna gli attori DCG e GC a rimborsare al Condominio convenuto le spese di lite, che si liquidano in € 6.000,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute.

Milano, 20 settembre 2020

Il Giudice

dott. Francesca Savignano