



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO
SEZIONE III CIVILE

in persona dei Magistrati

Dott. Domenico PIOMBO

Presidente rel. est.

Dott. Vincenzo BARBUTO

Consigliere

Dott.ssa Licinia PETRELLA

Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al numero di ruolo sopra riportato,
promossa con atto di citazione notificato a mezzo PEC in data 11.12.2017

DA

con il proc.dom. avv. Gabriele

Pillon, Via G.B. Pergolesi n. 26 – Milano

APPELLANTI

CONTRO

– **VIA PAPA GIOVANNI XXIII n. 23**

– **COLOGNO MONZESE (MI)**, con il proc.dom. avv. Carlo Nazzareno Surace,

Via L. Galvani n. 20 – Cologno Monzese (MI)

APPELLATO

OGGETTO: condominio – impugnazione delibera assembleare.



CONCLUSIONI:

PER GLI APPELLANTI: “Voglia l’Ecc.ma Corte d’Appello di Milano, contrariis reiectis, così

GIUDICARE

Nel merito:

Premessa ogni opportuna ed eventuale declaratoria, provvidenza e/o statuizione del caso, Ritenersi fondati i motivi esposti con il presente gravame, e, per l’effetto, in totale riforma della sentenza impugnata (n. 3310/17 emessa dal Tribunale di Monza in data 15.11.2017), così Pronunziare:

In via principale: Dichiararsi nulla, annullabile, invalida e comunque inefficace la delibera assembleare del 29.10.2015 di approvazione del rendiconto consuntivo di gestione dal 01.06.2014 al 31.05.2015 e della relativa tabella analitica di ripartizione del

_____ (che ha illegittimamente imputato “addebiti personali” per complessivi _____ a carico

_____ per i motivi di cui in narrativa, con tutte le consequenziali declaratorie del caso.

In via subordinata: Nella denegata ipotesi in cui si ritenesse di non dichiarare nulla la delibera impugnata, il consuntivo e la tabella di ripartizione, comunque Dichiarare irrita e Annullarsi e/o Revocarsi la delibera assembleare del 29.10.2015, con riferimento al punto sub 1) all’ordine del giorno, con ogni e più opportuna statuizione al riguardo.

In ogni caso:

Accertata e Dichiarata la mancata costituzione del Condominio appellato nel procedimento di mediazione promosso dagli odierni appellanti avanti la Camera di Commercio di Monza e Brianza in data



26.11.2015, Condannarsi il Condominio alla rifusione della somma di €. 347,94= a favore dell'Arch. Martina Margaria e di €. 347,94= a favore del Sig. Antonio Coppola (e così per complessivi €. 695,88=) a titolo di spese legali sostenute per il suddetto procedimento di mediazione.

- Inoltre, Accertata e Dichiarata la palese mala fede processuale del Condominio appellato nel resistere nel giudizio di primo grado, Condannarsi il medesimo Condominio Arno II Impala I - Via Papa Giovanni XXIII 23 - Cologno Monzese (MI) al risarcimento dei danni per lite temeraria ex art. 96, 3° comma c.p.c., da liquidarsi a favore dei Sigg.ri Martina Margaria e Antonio Coppola in via equitativa, e ciò per tutti i motivi indicati in narrativa.

Con la rifusione di spese, compenso professionale e rimborso forfettario spese generali 15,00% del presente giudizio d'appello e del precedente grado di giudizio”.

Per CONDOMINIO ARNO II IMPALA I VIA PAPA GIOVANNI XXIII 23 COLOGNO MONZESE: “Voglia l'Ill.ma Corte di Appello adita, contrariis rejectis, così giudicare:

IN VIA PRELIMINARE

- dichiarare la tardività della produzione documentale degli appellanti sub doc. n. 2;

IN VIA PRINCIPALE

- respingere integralmente l'appello proposto dai Sigg.ri Coppola e Margaria avverso la sentenza n. 3310/2017 del Tribunale di Monza, depositata in data 15 novembre 2017, nel procedimento R.G. n. /16 e per l'effetto confermare integralmente la citata sentenza;

IN VIA SUBORDINATA

- accertare e dichiarare l'improcedibilità dell'azione avversaria, attesa la



mancata partecipazione personale degli appellanti alla procedura di mediazione;

- nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Giudicante dovesse ritenere invalida la deliberazione oggetto di impugnazione, condannare il [] al pagamento, in favore del Condominio, dell'importo di [] stante la sua palese responsabilità ex art. 2051 e/o 2043 c.c.;

IN OGNI CASO

- con vittoria di spese e competenze professionali di entrambi i gradi di giudizio”.



Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. - Con sentenza n. 3310/2017, pubblicata il 15.11.2017, il G.U. del Tribunale di Monza ha respinto, ponendo a carico degli attori le spese di lite, l'impugnazione proposta dai sigg. _____ e _____, avverso la delibera con cui l'assemblea del 29.10.2015 del _____ aveva (punto 1 del relativo verbale) approvato il rendiconto consuntivo dell'esercizio 01.06.2014/31.05.2015 ponendo, a titolo di "addebiti personali", a carico della Margaria la somma di € 987,80= (derivante dalla "fattura Milano M. n. 265 Ass. 505 causa evento atmosferico del 10.10.2014 sistemazione perdita terrazzo con pulitura pluviale perché intasato, imbiancatura cucina e bagno app.to _____ ed a carico del _____ (derivante dalla "fattura _____ n. 901 Ass.144 prestazione autobotte per chiamata urgente per colonna scarico pluviale ostruita, disintasamento e lavaggio della stessa e scarico pluviale terrazzo _____ =, dalla "fattura Milano M. n. 216 Ass. 385 causa evento atmosferico del 28.07.2014 con eccessiva quantità di pioggia si è riscontrata tracimazione acqua interno terrazzo _____ relativa occlusione tubazione grondaie e ritorno di acqua con danneggiamento condomini dal 9° piano al 1° piano" per € 2.688,40= dalla "fattura Milano M. n. 148 Ass. 179 intervento per sistemazione perdita tetto app.to _____ con rasature ed imbiancatura, posa di guaina saldata a caldo" per _____ nonché dal "rimborso sinistro su fatt. 216 Milano M." per _____

Il giudice di primo grado, premesso che i predetti condomini avevano impugnato la delibera in questione, che aveva "addebitato ai soli condomini titolari dell'uso esclusivo del lastrico solare le dette spese", eccependone la nullità o comunque la invalidità poiché adottata dall'assemblea "in violazione dei criteri di ripartizione previsti dall'art. 1123 c.c."; ha disatteso la domanda



attore, rilevando: a) che "oggetto del processo è la validità di una delibera che il Condominio ha assunto a maggioranza approvando un consuntivo che in conformità alle disposizioni del regolamento contrattuale ha posto a carico degli attori – soggetti che in via esclusiva utilizzano il lastrico solare – le spese che il Condominio ha sostenuto a causa dell'intasamento del canale di scarico dei terrazzi ..." e che "... ha infatti addebitato agli odierni attori le spese sostenute per la pulizia del pluviale di scarico e per il ripristino dei locali sottostanti in conformità a quanto previsto dagli articoli 2 e 4 del regolamento condominiale"; b) che "è noto che con l'impugnazione formulata ai sensi dell'art. 1137 c.c. il condomino può far valere motivi di illegittimità della delibera in termini di nullità o annullabilità e che soltanto in presenza di nullità l'impugnazione non è soggetta al termine di trenta giorni ...", e "secondo consolidata giurisprudenza (Cass. n. 6914/2010) laddove l'assemblea condominiale si sia limitata ad approvare il consuntivo senza modificare i criteri di riparto previsti dalla legge o dal regolamento condominiale, al più la delibera potrà risultare affetta da annullabilità e giammai da nullità"; c) che nella fattispecie in esame, "avendo l'assemblea dato applicazione ai criteri di riparto delle spese previsti nel regolamento contrattuale...", e cioè "addebitato agli odierni attori le spese sostenute per la pulizia del pluviale di scarico e per il ripristino dei locali sottostanti in conformità a quanto previsto dagli articoli 2 e 4 del regolamento condominiale...", "... la domanda è tardiva in quanto introdotta in data 15.12.2015, e quindi oltre il termine di trenta giorni dalla legge previsto per l'impugnazione delle delibere annullabili ...", "tenuto conto dell'effetto interruttivo previsto dall'art. 5 comma 6 legge 28/2010 (la comunicazione alla controparte risulta effettuata in data 15.12.2017 e quindi oltre i trenta giorni dalla data di approvazione della delibera oggetto di causa"; d) che, in ogni caso, "la consolidata giurisprudenza, pur affermando la concorrente responsabilità – a titolo diverso – del condominio e del proprietario o usuario



esclusivo del lastrico solare, fa sempre salva l'ipotesi che il danno sia stato causato da fatto imputabile all'unico condomino che abbia del lastrico solare la diretta, immediata ed esclusiva disponibilità, come nel caso di specie", ma, anche se "si tratta ovviamente di circostanze che sono oggetto di rigorosa prova, ... va rilevato come parte attrice, pur sostenendo la nullità della delibera, a suo dire viziata da 'eccesso di potere' per avere l'assemblea, in via autonoma e in luogo dell'autorità giudiziaria, attribuito agli attori l'esclusiva responsabilità degli eventi dannosi, abbia poi scelto di non entrare nel merito dell'accertamento della imputabilità del sinistro, sicché mera ipotesi è rimasta la fondatezza di un diverso criterio di riparto delle spese".

2. – Avverso la suddetta sentenza hanno proposto appello i sigg.

con atto di citazione notificato a mezzo PEC l'11.12.2017, sostenendone l'erroneità e ribadendo le domande, originariamente svolte, di declaratoria della nullità e/o annullabilità della delibera assembleare in questione, con condanna del Condominio alla rifusione delle spese legali da essi appellanti sostenute per il procedimento di mediazione (pari complessivamente ad _____ nonché al "*risarcimento dei danni per lite temeraria ex art. 96, 3° comma c.p.c.*". Gli appellanti censurano la pronuncia di primo grado: 1) per avere erroneamente applicato alla fattispecie il regolamento condominiale contrattuale - ed in particolare gli artt. 2 e 4 in punto "*uso delle parti comuni*" -, "*sull'inesatto presupposto che tali norme contenessero l'indicazione di uno specifico e diverso criterio di riparto delle spese*", disattendendo i criteri legali di ripartizione delle spese cui rimanda l'art. 8 dello stesso regolamento; 2) per avere erroneamente ritenuto annullabile, anziché radicalmente nulla, la delibera in questione, con "*violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1137 c.c.*", giacché, "*per giurisprudenza consolidata, la delibera che approva il consuntivo di gestione che imputi... ai singoli condomini addebiti personali è da considerarsi radicalmente nulla, avendo statuito il consesso su materie non rientranti fra le*



proprie prerogative" (di cui all'art. 1135 c.c.); 3) per avere, comunque, quand'anche la delibera in questione dovesse considerarsi annullabile (e non radicalmente nulla), erroneamente considerato tardiva l'impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c., falsamente applicando l'art. 5, comma 6, del d.lgs 28/2010, avendo essi appellanti depositato la domanda di mediazione in data 26.11.2015 innanzi la CCCIAA di Monza-Brianza ed avendo l'Organismo di mediazione comunicato in data 27.11.2015 al Condominio il deposito di tale domanda; 4) per essere erroneamente entrata nel merito imputando la responsabilità dei danni da mancata manutenzione dei lastrici solari ad essi appellanti, in assenza di qualsiasi accertamento giudiziale al riguardo, addentrandosi in argomenti che non erano oggetto del giudizio di impugnazione della delibera assembleare del 29.10.2015; 5) infine, per omessa pronuncia (in violazione dell'art. 112 c.p.c.), sulle domande di condanna del Condominio convenuto al rimborso delle spese legali da essi attori/appellanti sostenute per il procedimento di mediazione, nonché al risarcimento danni ex art. 96, 3° comma, c.p.c.

3. – Il Condominio appellato, costituendosi in giudizio, ha contestato la fondatezza dell'appello, chiedendo in subordine dichiararsi *"l'improcedibilità dell'azione avversaria, attesa la mancata partecipazione personale degli appellanti alla procedura di mediazione"*, nonché *"condannare il sig. Coppola Antonio al pagamento, in favore del Condominio, dell'importo di stante la sua palese responsabilità ex art. 2051 e/o 2043 c.c."*.

4. – All'udienza dell'11.09.2018 la causa, precisate come in epigrafe le conclusioni, è stata trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

5. – Preliminarmente, deve rilevarsi:

a) la infondatezza della eccezione di *"improcedibilità dell'azione avversaria, attesa la mancata partecipazione personale degli appellanti alla procedura di*



mediazione", riproposta in via subordinata (*rectius*: condizionata) dal Condominio appellato nel costituirsi in giudizio (tempestivamente) con la comparsa del 19.03.2018: infatti, dalla mancata partecipazione - senza giustificato motivo - della parte al procedimento di mediazione l'art. 8 d.lgs 28/2010 non fa discendere la improcedibilità dell'azione, ma semplicemente la possibilità per il giudice di desumere da tale condotta "*argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'art. 116, 2° comma, c.p.c.*";

b) la inammissibilità della domanda di condanna dell'appellante al "*pagamento... dell'importo stante la sua evidente responsabilità ex art. 2051 e/o art. 2043 c.c.*", pure riproposta dal Condominio in via subordinata nella presente sede di gravame, trattandosi di domanda dallo stesso formulata in primo grado non in comparsa di costituzione, ma soltanto con la memoria di cui all'art. 183, 6° comma, n.1, c.p.c., e dunque tardivamente (essendo consentite in tale memoria "*precisazioni o modificazioni delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte*", ma non già la proposizione di domande nuove, come nella specie, essendosi, nel costituirsi in giudizio - come pure nell'udienza ex art. 183 c.p.c. -, il Condominio limitato, quanto al merito, a chiedere il rigetto della domanda avversaria, senza formulare alcuna domanda riconvenzionale nei confronti del

6. - L'appello proposto dai _____ deve ritenersi fondato.

Ed invero, premesso che la delibera condominiale impugnata riguarda l'imputazione ai predetti condomini, a titolo di spese personali, nell'ambito della ripartizione delle spese risultanti dal rendiconto condominiale 2014/2015, di somme sostanzialmente dovute a titolo di risarcimento danni, sulla base di una valutazione di responsabilità dei condomini medesimi nella causazione di essi; si osserva che una siffatta delibera non rientra nelle attribuzioni dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1135 c.c.: come la giurisprudenza di legittimità ha avuto occasione di sottolineare, "*il condomino risponde dei danni da lui*



causati alle parti comuni solo se vi sia stato riconoscimento di responsabilità o all'esito di un accertamento giudiziale, non potendo l'assemblea, in mancanza di tali condizioni, porre a suo carico l'obbligo di ripristino, o imputargli a tale titolo alcuna spesa, ed essendo obbligata ad applicare, come criterio di ripartizione della spesa, la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c.” (v. Cass. 26360/2017, Cass. 10053/2013). L'assemblea condominiale, cioè, in difetto di riconoscimento di responsabilità del condomino interessato o di accertamento giudiziale della sua responsabilità, è tenuta a ripartire tra i condomini, secondo le regole generali stabilite dal codice civile, le spese di ricostruzione o riparazione delle parti comuni danneggiate, fermo restando il diritto del singolo condomino o del condominio (in persona dell'amministratore) di agire contro il condomino ritenuto responsabile per ottenere il rimborso di quanto anticipato (v. Cass. 7890/1999), a titolo di risarcimento danni, previo accertamento della sua responsabilità. D'altra parte, costituisce principio acquisito che "in ordine alla ripartizione delle spese comuni, le attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135, n. 2, c.c., sono circoscritte alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge, e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe, venendo indirettamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, possono conseguire soltanto ad una convenzione cui egli aderisca; pertanto la delibera condominiale che modifichi i suddetti criteri di spesa è inefficace nei confronti del condomino dissenziente per nullità assoluta, deducibile senza limitazione di tempo, e non meramente annullabile con impugnazione da proporsi entro trenta giorni ex art. 1137, 2° e 3° comma, c.c.” (cfr., tra le altre, Cass. 4627/1987 e Cass. 8010/2012).

Né può condividersi l'affermazione del giudice di prime cure secondo cui con la delibera in questione l'assemblea dei condomini avrebbe "addebitato agli odierni attori le spese sostenute per la pulizia del pluviale di scarico e per il ripristino dei locali sottostanti in conformità a quanto previsto dagli articoli 2 e 4



del regolamento condominiale": diversamente da quanto postulato dal G.U. del Tribunale, infatti, il regolamento del . . . , nel disciplinare le modalità d'uso degli spazi comuni da parte dei condomini, non solo fa espresso riferimento a condotte ("*gettare negli immondezzai, nei lavelli ...*": v. l'art. 2, n.10 del regolamento) non omologabili (almeno automaticamente) a quelle in ragione delle quali le spese in questione sono state addebitate agli odierni appellanti a titolo di "*spese personali*", ma – quel che più rileva – non prevede in alcun modo una deroga ai criteri legali di ripartizione delle spese comuni stabiliti dall'art. 1123 c.c. (nonché dall'art. 1126 c.c., per ciò che riguarda le spese di riparazione dei lastrici solari di uso esclusivo).

Alla luce delle considerazioni che precedono, pertanto, vertendosi in ipotesi di nullità della delibera condominiale in questione, erroneamente il giudice di primo grado ha ritenuto tardiva l'impugnazione proposta dai

non trovando nella specie applicazione il termine decadenziale di trenta giorni stabilito dall'art. 1137, comma 2, c.p.c., operante, per consolidata giurisprudenza, solo qualora si tratti di delibera annullabile (cfr., tra le altre, Cass. 5657/2015 e Cass. 22634/2013).

Né, del resto, atteso l'oggetto del giudizio (impugnazione della delibera condominiale di approvazione del rendiconto 2014/2015 e del relativo riparto spese), spettava al giudice adito (come invece il medesimo risulta avere fatto, in violazione dell'art.112 c.p.c.), entrando nel merito della scelta operata dall'assemblea, valutare la imputabilità ai condomini anzidetti, in via esclusiva, dei danni derivati da cattiva manutenzione dei lastrici solari.

7. – In riforma dell'appellata sentenza, pertanto, la domanda originariamente formulata dagli odierni appellanti deve essere accolta, per quanto di ragione, nei termini di cui al dispositivo.



Atteso l'esito del giudizio, le spese processuali di entrambi i gradi, liquidate come in dispositivo in base ai parametri di cui al d.m. 55/2014 (tenendo conto del valore della controversia, della media complessità delle questioni trattate e, quanto al grado di appello, della sostanziale mancanza di una fase di trattazione e/o istruttoria), nonché, ex art. 13 d.lgs. 28/2010 - nella misura di (le spese "vive" non sono documentate), oltre accessori - quelle afferenti al procedimento di mediazione, seguono la soccombenza, ex art. 91 c.p.c.

Non si ravvisano, peraltro, le condizioni (dolo o colpa grave nella condotta processuale del Condominio) per accogliere la domanda risarcitoria formulata dagli appellanti ai sensi dell'art. 96 cpc.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da _____ e da _____ così provvede:

- accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza n. 3310/2017 resa tra le parti dal Tribunale di Monza in data 15.11.2017, dichiara nulla, nella parte in cui ha posto a carico della condomina _____ spese personali per _____ e a carico del condomino _____ spese personali per _____, la delibera di approvazione del rendiconto consuntivo di gestione 2014/2015 e relativo piano di riparto assunta in data 29.10.2015 dall'assemblea del Condominio _____

- condanna il Condomino appellato alla rifusione in favore degli appellanti delle spese processuali di entrambi i gradi, liquidate, quanto al primo grado, in € _____ per compensi professionali (di cui _____ per la fase di studio, € _____ per la fase introduttiva, _____ per la fase istruttoria e di trattazione ed _____ per la fase decisionale + 20% ex art. 4.2 d.m. 55/2014) ed € _____ per spese documentate, oltre 15% per rimborso spese forfettarie, Iva e



Cpa, e, quanto al presente grado, per compensi professionali (di cui per la fase di studio, per la fase introduttiva ed per la fase decisionale + 20% ex art. 4.2 d.m. 55/2014) ed per spese documentate, oltre 15% per rimborso spese forfettarie, Iva e Cpa, nonché delle spese di assistenza legale afferenti al procedimento di mediazione, liquidate, per ciascuno degli appellanti, nella misura di €, =, oltre 15% per rimborso spese generali, Iva e Cpa;

- rigetta la domanda di risarcimento danni proposta dagli appellanti ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Così deciso in Milano, il 10 dicembre 2018

Il Presidente est.

dott. Domenico Piombo

