

N. 35497/2006 R. G.

SENT. N° 7363/09  
REP. N° 6028/09



**Repubblica italiana**  
**In nome del popolo italiano**  
**Tribunale di Milano**  
**Sezione tredicesima civile**

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato  
la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale  
sopra riportato, promossa da

**DA**

[REDACTED] ( c.f. [REDACTED] ), rappresentata  
e difesa dall'avvocato Giovanni Luca Guerrera ed  
elettivamente domiciliata presso il suo studio in San  
Donato Milanese via Cesare Battisti 1;

attrice

**CONTRO**

[REDACTED] in persona  
dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso dagli  
avvocati Nadia Frontello e Luis Eduardo Vaghi ed  
elettivamente domiciliato presso il loro studio in  
Milano, viale Monte Nero 53;

resistente

OGGETTO: impugnazione delibera condominiale;

CONCLUSIONI: come da verbale del 10/2/2009.



### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione debitamente notificato al Condominio convenuto la [REDACTED] impugnava la deliberazione condominiale del 27/4/2006 con la quale, tra l'altro, era stata decisa la ristrutturazione del fabbricato di [REDACTED] di cui facevano parte due unità immobiliari di proprietà dell'attrice -, era stata scelta l'Impresa [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori relativi, era stato ripartito in rate il costo degli stessi ammontante ad € 719.000,00 più iva, individuandosi altresì le date di scadenza delle rate medesime.

Chiedeva infatti la [REDACTED] che questo Tribunale annullasse la deliberazione in questione e ciò in quanto la medesima doveva considerarsi invalida sotto due distinti profili:

- da un lato, posto che la ristrutturazione in questione riguardava solamente l'edificio contraddistinto dal civico 6, riferibile a tre condomini, ed il costo delle opere era assai rilevante, la deliberazione qui impugnata avrebbe dovuto esser approvata con la maggioranza di cui all'art. 1136, 4 co, cod. civ., cosa che invece non era avvenuta in quanto alla deliberazione stessa avevano partecipato solamente due condomini, l'attrice [REDACTED] e la [REDACTED] in dissenso tra loro, raggiungendosi quindi la maggioranza richiesta dalla norma citata solamente in relazione al profilo del valore dell'edificio, ma



non in relazione a quello della maggioranza dei soggetti intervenuti alla deliberazione;

- dall'altro, il solo condomino che nell'assemblea del 27/4/2006 aveva espresso voto favorevole alla deliberazione impugnata era la signora [REDACTED] [REDACTED] la quale era coniugata con il signor [REDACTED] [REDACTED] ossia con il titolare dell'impresa cui erano stati assegnati i lavori di ristrutturazione dell'edificio di [REDACTED] circostanza, questa, che comportava l'annullabilità della deliberazione de qua in base al principio secondo il quale nelle deliberazioni di carattere collegiale dovrebbero astenersi dall'esprimere il proprio voto coloro che si trovino in condizioni di conflitto d'interessi, come era appunto il caso della [REDACTED] nella fattispecie in esame, trattandosi di deliberazione che avrebbe comportato un rilevante vantaggio economico per l'impresa aggiudicataria dei lavori.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando in toto le affermazioni dell'attrice e segnatamente la sussistenza di una situazione di conflitto d'interessi in capo alla [REDACTED] che, infatti, non era coniugata con il titolare dell'impresa cui erano stati commissionati i lavori di ristrutturazione dell'edificio di [REDACTED].

Nella fase iniziale del giudizio, inoltre, ha avuto luogo un subprocedimento ai sensi dell'art. 1137, 2



co. cod. civ. e ciò in quanto la [REDACTED] aveva chiesto che la deliberazione impugnata venisse sospesa.

E' stata quindi disposta una CTU volta ad accertare il valore di mercato delle opere di ristrutturazione deliberate in data 27/4/2006, nonché la congruità del prezzo praticato dall'impresa prescelta, elementi necessari, infatti, sia per valutare la concreta incidenza del conflitto di interessi denunciato, sia la rilevanza economica delle opere di ristrutturazione sotto il profilo di cui all'art. 1136, 4 co, cod. civ. Sulla scorta delle risultanze peritali lo scrivente ha disposto la sospensione della deliberazione impugnata, provvedimento che è stato poi revocato dal Collegio competente in sede di reclamo, e ciò sulla scorta di una sentenza a suo tempo emessa tra le odierne parti ( Tribunale di Milano, sent. 10562/05 del 26-30/9/2005 ), provvedimento, quest'ultimo, che faceva tuttavia riferimento ad un assetto condominiale poi modificatosi successivamente.

Nel prosieguo il giudizio di merito è stato differito per consentire alle parti un eventuale soluzione bonaria del contenzioso, e quindi, naufragata tale possibilità, la causa non abbisognando di ulteriore istruttoria è stata assunta in decisione previa precisazione delle conclusioni e concessione alle parti dei termini di cui all'art. 190 cpc.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

All'esito del giudizio deve rilevarsi la fondatezza della censura di parte attrice secondo la quale la



deliberazione impugnata deve essere annullata perché assunta senza la maggioranza prevista dall'art.1136, 4 co, cod. civ.

La fondatezza di tale questione, inoltre, esime questo giudicante dall'affrontare l'ulteriore questione sollevata in via subordinata dall'attrice riguardante l'annullabilità della deliberazione de qua per la partecipazione ad essa di un condomino che si trovava in conflitto di interessi con il Condominio.

Ebbene, venendo al merito del processo, occorre evidenziare che il Condominio di [REDACTED]

[REDACTED] non costituisce una entità unitaria, come asserito da parte convenuta sulla scorta della già citata sentenza n. 10562/05 del Tribunale di Milano, ma dà luogo invece a tre distinti ed autonomi condominii e ciò in quanto con deliberazione assunta in data 16/3/2006 l'originario Condominio di [REDACTED] venne scisso *"..in modo da formare tre Condominii separati ed autonomi, con mille millesimi per ogni condominio.."* ( ved. punto 3 ordine del giorno del giorno, che fu poi approvato con il solo voto contrario dell'odierna attrice ).

Ora, è proprio alla luce dell'intervenuta scissione dell'originario condominio in tre distinti condominii, che deve interpretarsi il verbale assembleare del 27/4/2006 impugnato in questa sede dall'attrice.

Dalla documentazione prodotta ( ved. doc. 3 attrice ) apprendiamo infatti che il Condominio di [REDACTED] nato dall'originaria scissione del 16/3/2006, era



composto da tre condomini e precisamente dall'attrice  
[REDACTED], dalla [REDACTED] e da tale [REDACTED].

Quest'ultimo, tuttavia, non partecipò all'assemblea  
condominiale del 27/4/2006, nel cui verbale, invero, nel  
punto in cui si dà atto dei partecipanti all'assemblea  
non è menzionata la presenza dello [REDACTED]

Ciò posto deve altresì evidenziarsi che i lavori di  
ristrutturazione dell'edificio di [REDACTED]

deliberati nel corso dell'assemblea del 27/4/2006,  
rientrano indubbiamente nella categoria **della**

**ricostruzione dell'edificio** o quantomeno in quella **delle**  
**riparazioni straordinarie di notevole entità**, come è

inequivocabilmente stato chiarito dal CTU in corso di  
causa, il quale, invero, facendo riferimento ai valori

medi di mercato della zona della città di Milano in cui  
si trova l'edificio de quo, ha evidenziato ( ved. verbale

udienza 13/12/2009 ) che il costo dei lavori deliberati  
nel corso dell'assemblea del 27/4/2006 ammontava in

sostanza ad un valore più che triplo rispetto a quello  
dell'edificio medesimo ante ristrutturazione,

quest'ultimo valutabile, infatti, intorno ai 250.000 euro  
( ved. Cass. Sez. 2, n. 26733 del 6/11/2008 ).

Per quanto riguarda la [REDACTED], in particolare, essa  
sarebbe stata chiamata ad effettuare pagamenti per un

ammontare di € 193.000,00 in relazione a beni di sua  
proprietà del valore di soli € 56.105,94 (il valore

dell'edificio ante restauro è stato stimato infatti dal  
CTU in € 250.000,00; l'edificio consta complessivamente

di millesimi 381,74; ogni millesimo ha il valore di €



654,90 e la quota della [redacted] titolare complessivamente, di 85,67 millesimi, ammonta perciò ad € 56.105,94).

Alla luce dell'entità dei lavori in questione i medesimi pertanto avrebbero dovuto essere deliberati con la maggioranza di cui all'art. 1136, 4 co, cod. civ., ossia con "un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio" ( art. 1136, 2 co, cod. civ., richiamato all'uopo dalla norma sopra citata ), mentre nell'assemblea del 27/4/2006 la deliberazione che approvò i lavori stessi non raggiunse il quorum previsto in relazione al numero degli intervenuti, avendo ottenuto - assente il condomino [redacted] - il solo voto favorevole della [redacted] e quello contrario della [redacted]

La deliberazione impugnata deve esser pertanto annullata perché assunta in violazione del citato art. 1136, 4 co, cod. civ.

Prima di concludere, tuttavia, sembra opportuno aggiungere un ultimo chiarimento, anche al fine di scongiurare possibili equivoci sulla portata della presente pronuncia.

Il Condominio convenuto - facendo leva sul fatto che i soggetti che espressero voto favorevole alla deliberazione qui impugnata vennero indicati nel verbale della deliberazione stessa in modo generico, usando infatti l'espressione "tutti i presenti, con voto contrario della signora [redacted] anziché indicando che



la sola condomina [redacted] aveva espresso voto favorevole, come sarebbe stato infatti più corretto - ha cercato di invalidare la prospettazione dell'attrice in ordine all'invalidità della deliberazione per mancanza di quorum, suggerendo che in realtà quest'ultimo nella circostanza sussisteva.

Deve però evidenziarsi, in proposito, che qualora alla deliberazione relativa ai lavori di ristrutturazione relativi dell'edificio di [redacted] [redacted] avessero partecipato effettivamente soggetti ulteriori e diversi dai soli tre condomini legittimati, ossia la [redacted] la [redacted] e lo [redacted] la deliberazione stessa sarebbe da considerarsi affetta da una patologia invalidante ancora più grave di quella dell'annullabilità che abbiamo sopra riscontrato e ciò in quanto:

- la qualità di condomino **costituisce condizione indefettibile per avere diritto a partecipare all'assemblea**, con la conseguenza che colui che tale qualità più non riveste non ha più titolo per intervenire nelle adunanze, dovendo ormai considerarsi alla stregua di un terzo, estraneo al rapporto di condominio ( Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2035 del 25/07/1964 );
- considerato che la deliberazione impugnata specificava a chiare lettere che le spese dei lavori di ristrutturazione dell'edificio di [redacted] [redacted] sarebbero state poste a carico dei soli condomini di tale edificio ( "Le spese sono a carico



del civico 6" ved. verbale 27/4/2006 ), la partecipazione di soggetti estranei a tale condominio alla votazione sulla deliberazione medesima, si sarebbe posta in contrasto con il principio secondo il quale solamente il diretto interessato ( od un suo rappresentante legale o negoziale ) è legittimato a dar vita ad atti giuridici destinati ad esplicare i loro effetti nella sua sfera patrimoniale, ed avrebbe comportato, quale conseguenza, la nullità della deliberazione ai sensi degli artt. 1324 - 1418 - 1325 cod. civ.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Il Condominio soccombente dovrà inoltre farsi carico interamente delle spese della CTU svolta dall'ingegner [REDACTED] in corso di causa, versando all'attrice quanto da lei anticipato a tale professionista durante il giudizio.

**P.Q.M.**

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- annulla la deliberazione condominiale assunta in data 27/4/2006 con cui sono stati approvati i lavori di ristrutturazione dell'edificio di [REDACTED] in Milano, affidandosi l'esecuzione di essi all'Impresa [REDACTED] per l'importo di € 719.000,00 più iva;



- condanna il Condominio di [redacted] in Milano [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore dell'attrice [redacted] liquidando le stesse in € 14.000,00 oltre iva e cassa;
- pone le spese della CTU effettuata in corso di causa interamente a carico del Condomino di [redacted] [redacted] in Milano, che rifonderà alla Spinello quanto da lei eventualmente già anticipato al Consulente in pendenza del giudizio.

Milano, 1/6/2009

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini

