

Proc. 12700/2700 rg

9/11/08
7542/08

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 15/7/2008 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) rappresentato e difeso dagli avvocati [REDACTED] e [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio dei medesimi in Milano, [REDACTED];
attore

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED] IN MILANO (c.f. [REDACTED]) in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Milano [REDACTED];
convenuto

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

* * *

Con atto di citazione debitamente notificato al Condominio convenuto il [REDACTED], condomino proprietario dell'unità immobiliare n. [REDACTED] dell'edificio, chiamava in giudizio controparte al fine di ottenere la dichiarazione di nullità

e/o inefficacia e/o inesistenza della deliberazione assembleare condominiale assunta in data 19/1/07.

In primo luogo l'attore rilevava che alla riunione stessa non erano stati convocati il condomino [redacted] cui il [redacted] stesso aveva venduto in data 16/7/2006 l'unità immobiliare n. [redacted] appartenente al condominio in questione, e la condomina [redacted] proprietaria dell'unità immobiliare n. [redacted], la titolarità della quale era stata erroneamente attribuita al [redacted] medesimo in occasione dell'assemblea del 19/1/07.

In secondo luogo il [redacted] lamentava che i prospetti contabili sottoposti all'assemblea ed approvati nel corso di essa contenevano vari errori ed omissioni in suo danno.

Si costituiva in giudizio il Condominio il quale contestava le affermazioni del [redacted] in ordine alla convocazione assembleare, di cui affermava la piena regolarità, nonché quelle relative alle questioni contabili dallo stesso sollevate, chiedendo pertanto il rigetto di tutte le sue domande.

Nel prosieguo del giudizio, essendo emerso che il procedimento era suscettibile di decisione immediata senza necessità di assumere iniziative istruttorie, la causa è stata rinviata all'udienza odierna per discussione e decisione ex art. 281 sexies cpc.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi che appare fondata la prima delle censure sollevate dal [redacted], ossia quella relativa all'invalidità della delibera assembleare impugnata per mancata convocazione di tutti i condomini alla riunione, vizio che presenta carattere preliminare ed assorbente rispetto a qualsiasi altro rilievo.

Ed infatti se è vero, come afferma il convenuto, che l'avviso di convocazione può essere comunicato ai condomini con qualsiasi mezzo che in concreto

risulti idoneo allo scopo, è anche vero che nel caso di specie emergono elementi indiziari assai forti circa il fatto che né il [redacted], né la [redacted], furono convocati alla riunione de qua, come sembra potersi agevolmente ricavare dalla circostanza che nella distinta delle raccomandate di convocazione dell'assemblea del 19/1/2007, consegnate a mano ai singoli condomini da parte del custode dello stabile, non viene fatta alcuna menzione dei nominativi della [redacted] e della [redacted] medesimi.

A fronte di tali emergenze non vale certo obiettare, come fa ancora il convenuto, che l'avviso di convocazione fu comunque esposto anche nella bacheche poste negli atrii delle singole scale dell'edificio e ciò in quanto se quest'ultima forma di comunicazione avesse potuto realmente garantire la conoscenza certa della riunione da parte di tutti i condomini, sarebbe stato del tutto superfluo inviare a ciascuno di essi l'avviso della riunione mediante raccomandata a mano consegnata dal custode, come in realtà è avvenuto. Per superare la censura del [redacted], quindi, il Condominio avrebbe dovuto dimostrare che sia il [redacted], sia la [redacted], ricevettero concretamente e personalmente un regolare invito all'assemblea, cosa che invece non è stata provata e non poteva essere provata mediante le prove generiche e valutative articolate al riguardo dal convenuto nella memoria 29/1/2007.

Quanto agli effetti della mancata convocazione del condomino all'assemblea, essa non costituisce una mera ipotesi di annullabilità della relativa delibera riservata all'iniziativa del condomino pretermesso, come sostiene il convenuto, atteso che la giurisprudenza afferma invece in proposito che *"..La mancata comunicazione, agli aventi diritto, dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini prescritto dall'art. 1136, comma sesto, cod. civ., comporta la nullità assoluta ed insanabile della deliberazione, opponibile anche dai condomini che*

