



Sentenza 4799/08  
REP. N° 3822/08

RG n. 15914/2004

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII° CIVILE

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa RG 15914/2004 promossa

DA

[redacted] (C.F. [redacted]) [redacted] (C.F. [redacted])  
[redacted] (C.F. [redacted]) [redacted] (C.F. [redacted])  
[redacted] tutti residenti in Milano, rappresentati e difesi dall'Avv. Andrea Romano, presso lo

studio del quale in Milano, Via Fontana 25, eleggono domicilio, giusta delega a margine dell'atto di citazione

- attori -

CONTRO

[redacted] in persona del suo amministratore pro tempore  
rappresentato e difeso dall' Avv. Alessandro Andreoni, presso il cui studio in Milano, Via Washington n. 102  
elegge domicilio, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuto -

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 14.1.2008



### Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 1137c.c regolarmente notificato, i signori [redacted] proprietari di immobili siti nello stabile di [redacted] convenivano in giudizio il detto Condominio impugnando la delibera assembleare del 6.2.2004 al fine di richiedere, accertata la sussistenza del diritto di servitù acquisita dal condominio se non altro per usucapione, l'annullamento del verbale assembleare relativamente al punto 1 - vertenze legali - della detta delibera ed alla transazione ivi votata con ogni conseguenza di legge.

Il Condominio convenuto si costituiva in giudizio regolarmente, depositando comparsa di costituzione e risposta con la quale contestava ogni avversa argomentazione e domanda chiedendone in via principale il rigetto in quanto infondate.

In particolare il Condominio convenuto eccepiva in via preliminare vizi formali della domanda attorea assumendo la nullità della vocativo in ius e nel merito la chiedeva il rigetto della domanda di annullamento delle delibera trattandosi nel caso di delibera nulla.

All'udienza del 16.11.2004 parte attrice chiedeva ed otteneva di essere rimessa in termini per la notifica del ricorso con pedissequo decreto per regolarizzare la vocativo in ius. All'udienza del 25.2.2005 parte convenuta dichiarava di rinunciare all'eccezione di nullità dedotta tenuto conto del mancato rispetto del termine di rinotifica di parte attrice dovuto a motivi di salute del legale.

Concessi i termini ex art. 183 V comma cpc e 184 cpc, e discussi i testi sui capitoli di prova ammessi anche a mezzo di prova delegata, la causa veniva rinviata al 14.1.2008 per la precisazione delle conclusioni.

Alla fissata udienza, le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione, concedendo termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle relative repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presente procedimento prende le mosse dalla richiesta di parte attrice di dichiarazione di annullabilità della delibera assembleare del 6.2.2004 sull'assunto che l'assemblea ha deliberato - con la maggioranza - di autorizzare l'amministratore alla stipula di una transazione tra il Condominio stesso ed un condomino (sig. [redacted] delibera che risulta viziata giacchè un Condomino (Sig. [redacted] ha votato per delega



all'amministratore in violazione dell'art. 16 del regolamento condominiale il quale espressamente ammette che ogni condomino possa farsi rappresentare da altra persona salvo che dall'amministratore.

Il Condominio convenuto deduce che il motivo di impugnazione della delibera così come dedotto dagli attori (maggioranza non sufficiente per aversi approvazione della transazione) comporterebbe la nullità e non l'annullabilità della delibera con il che assume che la domanda attorea non potrà essere accolta nei termini così come posti.

Parte attrice deduce in sede di memoria di replica alla comparsa conclusionale del Condominio convenuto, che il termine "annullamento" è espressione utilizzata sia per la pronuncia di nullità che di annullabilità della delibera con il che dovendo intendersi che la domanda attorea è estesa anche alla richiesta di nullità della delibera assembleare impugnata.

Il Tribunale ritiene che a ben vedere la domanda di parte attrice è volta alla declaratoria di annullabilità e non di nullità della delibera de quo, non potendosi ritenere giustificato o logico assumere che l'espressione "annullamento" debba comprendere anche la richiesta di nullità bensì la sola domanda di annullabilità poiché di contro può tutt'al più ritenersi comprensiva di tutte e due le eccezioni (nullità ed annullabilità) l'espressione "invalidità" e non annullamento.

Ciò posto va comunque rilevato che, come da orientamento ormai consolidato, alle delibere assembleari si applica il principio dettato in materia di contratti, secondo cui il potere attribuito al giudice, ex art. 1421 c.c., di rilevare d'ufficio la nullità, deve necessariamente coordinarsi con il principio della domanda ex art. 112 c.p.c.. Il Giudice quindi non può dichiarare d'ufficio la nullità della delibera sulla base di ragioni diverse da quelle poste originariamente dalla parte a fondamento della relativa impugnazione.

Ne consegue che nel caso in esame il potere del Giudice di dichiarare d'ufficio la nullità della delibera, ai sensi dell'art. 1421 c.c., va coordinato con il principio della domanda, fissato dagli art. 99 e 112 c.p.c. e tale potere non può essere esercitato sulla base di ragione diversa da quelle dedotte dagli attori a fondamento dell'impugnazione di delibera condominiale, ragione che si basa sulla mancanza del quorum deliberativo in caso di transazione inerente beni/diritti comuni.

Va evidenziato nel merito come, nel caso in esame, con la delibera impugnata al punto 1 l'assemblea abbia disposto a maggioranza dei presenti che l'Amministratore formulasse -tramite l'avvocato difensore del Condominio- la "seconda proposta transattiva" (pag. 2 del verbale in atti)

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



Un attento esame sia della delibera assembleare che del successivo atto di transazione non evidenzia alcuna costituzione di servitù di passo a favore del condominio bensì l'eliminazione del lucernaio e la chiusura di un passo d'uomo alla proprietà del sig. [REDACTED]. E' infatti risultato provato anche dall'istruttoria espletata come la porta di accesso al sottotetto fosse sempre stata aperta consentendo ai condomini l'accesso al vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento condominiale.

Risulta quindi accertato che con la delibera de quo non si è costituita una servitù di passo ma è stato invece compromesso il detto diritto di passo, esistente prima della delibera a favore del condominio.

Ciò posto, trattandosi nel caso in esame di interdire, in via definitiva, all'uso comune, un passaggio per accedere al sottotetto ed al tetto; trattandosi cioè di porre in essere, comunque, un atto di disposizione, che implica una diminuzione del diritto reale comune, non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale, che decide con il criterio delle maggioranze, autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni.

In tal senso è chiaro il disposto dell'art. 1108 c.c., comma 3 (applicabile al condominio in virtù del rinvio art. 1139 c.c.) che, espressamente, richiede il consenso di tutti i comunisti e, quindi, di tutti i condomini, per gli atti di alienazione del bene comune, o di costituzione/eliminazione su di esso di diritti reali, consenso richiesto, conseguentemente, anche per la transazione che abbia ad oggetto i beni e diritti comuni, potendosi essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (le reciproche concessioni) fra i negozi a carattere dispositivo.

Essendo, perciò, l'assemblea maggioritaria priva di legittimazione a deliberare il conferimento dei poteri rappresentativi all'amministratore, per stipulare, in nome e per conto dei condomini, la transazione di cui è detto, l'assemblea dei condomini non ha il potere di disporre delle cose comuni, costituendo o eliminando su di esse diritti reali a favore di condomini o di terzi, a meno che la relativa deliberazione non sia assunta all'unanimità.

Ne consegue che è nulla la delibera assembleare che ha approvato a maggioranza la stipula della transazione inerente diritti comuni.

La suddetta statuizione è assorbente di ogni ulteriore decisione in merito agli altri motivi di annullabilità della delibera de quo.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname, located in the bottom right corner of the page.



Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza in proporzione alla entità della domanda e si liquidano a favore degli attori ed a carico del condominio in complessivi € 4.800,00 (di cui € 2.500,00 per onorari e € 2.000,00 per diritti ed € 300,00 per spese), oltre oneri accessori.

La sentenza è esecutiva *ex lege*.

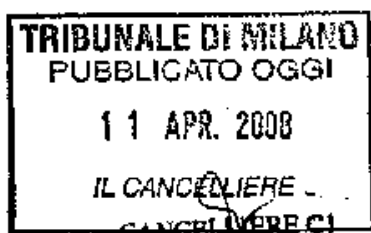
**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- dichiara la nullità della delibera del 6.2.2004 punto 1,
- Condanna il condominio convenuto al pagamento in favore degli attori delle spese di lite che liquida in € 4.800,00 (di cui € 2.500,00 per onorari e € 2.000,00 per diritti ed € 300,00 per spese), oltre oneri accessori.
- sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 10 aprile 2008.

Il Giudice  
(Dott.ssa Sabrina Boceancella)



Caterina Dallara