

SENTENZA N.  
N. 60105/2006 R.G.

SENT. N° 5557/08  
REP. N° 6488/08

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 4 novembre 2005 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

**DA**

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Stefania Mennitti in Milano, Via C. Crivelli n. 15/1 e rappresentata e difesa dall'avv. Grazia Pasotti giusta procura a margine dell'atto di citazione

**ATTRICE**

**CONTRO**

---

**CONDOMINIO** [REDACTED] in persona  
dell'amministratore pro tempore rag. [REDACTED] elettivamente domiciliato

*a*

presso lo studio dell'avv. Paolo Franzo in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 8, che lo rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione notificato

### CONVENUTO

### E PROSEGUITA DA

[REDACTED] in qualità di eredi di [REDACTED] le prime due elettivamente domiciliate presso lo studio dell'avv. Stefania Mennitti in Milano, Via C. Crivelli n. 15/1 e rappresentate e difese dall'avv. Grazia Pasotti giusta procura a margine della comparsa di costituzione ex art. 302 del codice di rito civile, e la terza elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. A. Rinaldi in Milano, Via Andreani n. 4 e rappresentata e difesa degli avv. Patrizia Primi, Mauro Capodiferro e Luca Capodiferro giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

### ATTORI

### CONTRO

[REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore rag. [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Paolo Franzo in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 8, che lo rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione notificato

### CONVENUTO

---

**Oggetto: impugnazione di delibera assembleare**

**Conclusioni: come da fogli separati allegati**

h

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] premesso di essere diventata proprietaria esclusiva di alcune unità immobiliari nonché comproprietaria di altre unità immobiliari ubicate nel supercondominio di via [REDACTED] giusta divisione giudiziale attuata con sentenza del Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001, impugnava la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di [REDACTED] [REDACTED], tenutasi in seconda convocazione in data 6 ottobre 2005, deducendo vari profili di invalidità e chiedendone, previa sospensione, la declaratoria di nullità e/o annullamento.

In particolare [REDACTED] esponeva: che, a seguito di sorteggio effettuato dal Giudice Istruttore in data 23 ottobre 2002, le era stato assegnato il lotto 2 comprendente i beni come indicati e descritti nella sentenza del Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001; che, in conseguenza della predetta sentenza, che aveva sciolto la comunione ereditaria sull'intero immobile di [REDACTED] si era costituito un supercondominio con due condomini parziali A e B; che la predetta sentenza aveva rinviato, al fine della determinazione delle singole quote, al progetto divisionale e relativi allegati redatto dal C.T.U. architetto [REDACTED] [REDACTED] che pertanto costituiva parte integrante del titolo divisionale; che, a fondamento della tesi secondo cui, in conseguenza della predetta sentenza, sull'immobile di via [REDACTED] [REDACTED] era costituito un supercondominio con due condomini parziali A e B, militava il fatto che il C.T.U. aveva da un lato assegnato in proprietà esclusiva il vano scala A al lotto 1 ed il vano scala B in comproprietà indivisa ai lotti 2 e 3 con relative porzioni fronteggianti di cortile, mentre dall'altro aveva indicato le porzioni di fabbricato comuni ai tre lotti con contorno giallo nelle planimetrie allegate alla relazione peritale richiamando – sia pur nella relazione integrativa resa a chiarimenti – l'art. 1117 c.c. e comprendendo la portineria, le cantine, i sottotetti, l'area scoperta di pertinenza di ciascun lotto ed una porzione di mq. 7,00 x 7,00 ubicata nella zona cortile; che, nonostante l'evidente stato dei luoghi, era stata convocata, in data 6 ottobre 2005 ed in seconda convocazione, l'assemblea straordinaria del Condominio di [REDACTED] al fine della deliberazione in ordine a lavori straordinari, interessanti l'intero plesso immobiliare che, se non attinenti alle parti comuni del Supercondominio, avrebbero al contrario dovuto essere deliberati singolarmente dalle assemblee dei Condomini parziali A e B; che, pertanto, l'approvazione

di spese straordinarie e la realizzazione di innovazioni e lavori riguardanti in parte le zone comuni a tutti i Condomini ed in parte le zone dei Condomini parziali A e B avrebbero richiesto la costituzione di tre assemblee separate; che, alla luce di quanto sopra esposto, la convocazione di un'unica assemblea – come nel caso dell'assemblea straordinaria del Condominio di via [REDACTED], tenutasi in seconda convocazione in data 6 ottobre 2005, durante la quale erano stati approvati i lavori di ristrutturazione dell'intero plesso immobiliare – aveva falsato le maggioranze necessarie per legge ai fini della verifica dei quorum costitutivi e deliberativi, dal momento che i millesimi di sua spettanza aventi ad oggetto la proprietà generale del Supercondominio non coincidevano con quelli afferenti il Condominio parziale B sul quale insistevano i beni di sua esclusiva proprietà; che tale vizio, riguardante l'intero contenuto della delibera adottata il 6 ottobre 2005 – precisamente l'approvazione delle opere di manutenzione straordinaria elencate nel capitolato delle opere allegato all'avviso di convocazione, del preventivo e della scelta dell'impresa appaltatrice [REDACTED], l'installazione dell'ascensore nel Condominio parziale B, il conferimento dei poteri necessari all'amministratore in ordine alla sottoscrizione dei contratti di appalto e di progettazione e direzioni lavori, l'approvazione della ripartizione delle spese afferenti i predetti lavori straordinari e l'autorizzazione al recupero dei sottotetti - ed oggetto del presente giudizio, ne aveva determinato la radicale nullità per violazione dell'art. 1136 c.c.; che alcuni condomini, che avevano acquistato delle unità immobiliari dello stabile di [REDACTED], dalla [REDACTED] ed alla quale avevano conferito mandato irrevocabile a rappresentarli in assemblea per i due esercizi consecutivi e con riguardo, tra l'altro, alla decisione in merito ad eventuali ristrutturazioni del plesso immobiliare in esame, avevano ciononostante conferito mandato, con riferimento all'assemblea del 6 ottobre 2005, a soggetti terzi diversi dalla dante causa determinando la inefficacia delle deleghe conferite ed il conseguente mancato raggiungimento delle maggioranze prescritte dalla legge per la deliberazione dei lavori che ne avevano costituito l'oggetto; che l'installazione dell'ascensore nel Condominio parziale B era altresì da considerare invalida a causa della indeterminatezza delle modalità di esecuzione delle opere necessarie a realizzarlo, oltre che per contrarietà all'art. 1120, secondo comma, del codice civile; che il Condominio [REDACTED] doveva essere condannato al risarcimento dei danni subiti e subendi a causa della violazione

del proprio diritto di proprietà esclusiva e/o del diritto di godimento sulle parti comini dello stabile, nella misura da liquidarsi in separato giudizio.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed esponendo: che era destituito di qualsivoglia fondamento l'assunto secondo cui, a seguito della divisione giudiziale effettuata con la sentenza del Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001, si era venuto a creare, all'interno del plesso immobiliare di [REDACTED] supercondominio con due distinti condomini parziali A e B; che tutte le assemblee successive alla predetta sentenza avevano deciso facendo esclusivo riferimento ai millesimi di proprietà calcolati sul valore dell'intero edificio senza che mai fosse intervenuta contestazione alcuna da parte dell'attrice [REDACTED] che il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001 era stato del tutto travisato da parte dell'attrice, dal momento che la stessa si era limitata a sciogliere la comunione ereditaria ed a far propria la relazione del C.T.U., ritenendo sufficiente, al fine della individuazione delle parti comuni dell'edificio, il richiamo fatto dal C.T.U. all'art. 1117 del codice civile; che le deliberazioni assunte in seno all'assemblea del 6 ottobre 2005, tutte pienamente legittime, erano state approvate con la stragrande maggioranza di 9 condomini su 14 e con 743,616 millesimi a favore, divenendo pertanto obbligatorie nei confronti dei condomini dissenzienti ex art. 1137 c.c.; che, quanto alla inefficacia delle deleghe conferite dagli aventi causa della s.r.l. Internazionale Servizi in violazione del mandato in *rem propriam* conferito a favore di quest'ultima, la eventuale doglianza avrebbe dovuto essere rilevata esclusivamente dalla mandataria e non da soggetti terzi come tali non aventi interesse a farla valere; che il progetto avente ad oggetto la realizzazione dell'ascensore era sufficientemente preciso e dettagliato e comunque tale da far comprendere la sua ubicazione all'esterno della facciata dello stabile in questione; che l'approvazione della realizzazione dell'ascensore non si era posta in contrasto con quanto statuito all'art. 1120 c.c., determinando piuttosto il superamento delle barriere architettoniche e richiedendo pertanto la maggioranza semplice del voto favorevole di un terzo dei condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio; che, quanto alla statuizione di recupero del sottotetto di cui al punto numero 5 dell'ordine del giorno, la stessa aveva recepito il precetto della sentenza del Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001 ed attuato il progetto divisionale in essa contenuto; che l'inesistenza di un supercondominio – come più volte prospettato da controparte – rendeva pienamente valide

le rimanenti delibere assembleari in quanto approvate con i millesimi di proprietà aventi ad oggetto il valore dell'intero edificio; che infondata si palesava l'istanza di sospensione della delibera oggetto del gravame *ex adverso* azionata.

Tanto premesso, il Condominio di [redacted] chiedeva il rigetto delle avverse pretese.

Instauratosi il contraddittorio, il Giudice respingeva l'istanza di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera con ordinanza depositata in Cancelleria in data 28 gennaio 2006 che, sottoposta a reclamo davanti al Collegio, veniva confermata con ordinanza depositata in Cancelleria in data 19 maggio 2006.

All'udienza del 7 marzo 2007 si costituivano in giudizio, ex art. 302 del codice di rito civile, gli eredi della signora Rita Tonetti – deceduta, nelle more del giudizio, in data 21 febbraio 2006 – [redacted] che facevano proprie le difese, le istanze e le conclusioni della rispettiva dante causa proseguendo il giudizio.

Il Giudice non ammetteva le prove le prove dedotte dalle parti ritenendo la causa di natura documentale e pronta per la decisione.

Quindi, all'udienza del 29 novembre 2007, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate da [redacted] in qualità di eredi della defunta [redacted] nei confronti del Condominio di [redacted] siano da accogliere nei limiti e per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

E' pacifico tra le parti dell'odierno giudizio nonché documentalmente provato, per quanto interessa ai fini del decidere, che: a seguito di sentenza del Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001 (per reperire la quale vedasi doc. n. 3 fascicolo parte attrice) è stata sciolta la comunione dello stabile di via [redacted] tramite la predisposizione di un progetto divisionale (per reperire il quale si vedano i docc. nn. 4 e 5 fascicolo parte attrice) che ha individuato i tre lotti successivamente attribuiti ai dividendi, che, con provvedimento di assegnazione del 23 ottobre 2002 (vedi doc. n. 6 fascicolo parte attrice), alla defunta [redacted] è stato assegnato il lotto 2 comprendente le unità immobiliari di cui all'allegato 24 della relazione del C.T.U. (vedi doc. n. 4 fascicolo parte attrice); che il

progetto divisionale del C.T.U. sopra evidenziato – il cui contenuto è stato interamente recepito nel dispositivo della sentenza Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001 – ha altresì attribuito in proprietà esclusiva il vano scala A al lotto 1 ed il vano scala B, in comproprietà indivisa, ai lotti 2 e 3 con relative porzioni fronteggianti di cortile (vedi pagine 24, 25 e 26 della relazione sub doc. n. 4 fascicolo parte attrice); che infine la delibera oggetto della presente impugnazione (vedi doc. n. 1 fascicolo parte attrice) ha deliberato, con le maggioranze millesimali afferenti l'intero valore dell'edificio, alcune spese straordinarie di notevole valore che hanno interessato tutto lo stabile di [REDACTED] [REDACTED] ivi comprese le scale e la realizzazione degli ascensori, come da preventivo dei lavori allegato all'avviso di convocazione dell'assemblea spedito ai condomini (vedi doc. n. 2 fascicolo parte attrice).

Ciò premesso, ad avviso di questo Giudice il nodo da sciogliere riguarda non tanto l'esistenza di un supercondominio e di due distinti condomini parziali all'interno del plesso immobiliare in questione, quanto piuttosto se, con riferimento alla scala B in comproprietà indivisa tra i lotti numeri 2 – quest'ultimo di spettanza della [REDACTED] - e 3, si possa parlare di condominio parziale con conseguente applicazione, quanto alla ripartizione delle spese dei lavori che hanno interessato la medesima scala B ed alla formazione delle relative maggioranze, della norma di cui all'art. 1123, terzo comma, del codice civile.

Questo Giudice dà risposta positiva all'interrogativo sopra esposto ritenendo sussistente un condominio parziale sul vano scala B sulla base di una duplice considerazione.

Innanzitutto la presunzione di contitolarità delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. è stata superata, con riguardo alle scale ed alle porzioni di cortile fronteggianti le proprietà dei singoli lotti, dal progetto divisionale fatto proprio dalla sentenza con cui è stata sciolta la comunione, come sopra evidenziato; vi è poi da considerare lo stretto rapporto di accessorietà ed il collegamento strumentale che lega i proprietari delle unità abitative del lato B del plesso di via [REDACTED] con la scala servente le medesime unità immobiliari e che giustifica l'attribuzione specifica del diritto condominiale della medesima esclusivamente ai comproprietari del lato B.

Alle considerazioni di cui sopra consegue che, in applicazione dell'art. 1123 c.c., i lavori straordinari deliberati dall'assemblea oggetto della presente impugnazione, nella parte in cui hanno avuto ad oggetto il lato B dello stabile di [REDACTED], avrebbero dovuto essere approvati soltanto dai comproprietari del lato B unici soggetti tenuti a

contribuire alle relative spese, e che pertanto le statuizioni assembleari approvate con le maggioranze millesimali afferenti il valore complessivo dell'edificio sono state determinate *in parte qua* con il concorso di soggetti che non potevano concorrere nella formazione della volontà del consesso assembleare in quanto non titolari di alcun diritto soggettivo sul lato B e non tenuti alle relative spese di conservazione.

In particolare il Tribunale ritiene applicabile alla fattispecie in questione quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione in tema di condominio parziale secondo cui *"I presupposti per l'attribuzione della proprietà comune a vantaggio di tutti i partecipanti vengono meno se le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per oggettivi caratteri materiali e funzionali, sono necessari per l'esistenza e per l'uso, ovvero sono destinati all'uso e al servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte, o di alcune parti di esso, ricavandosi dall'art. 1123 terzo comma, codice civile, che le cose, i servizi, gli impianti, non appartengono necessariamente a tutti i partecipanti. Ne consegue che dalle situazioni di cosiddetto "condominio parziale" derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese, in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità, ragion per cui la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto."* (vedi la sentenza numero 7885 del 27 settembre 1994, rv. n. 487914).

Individuato il principio di diritto alla cui stregua deve essere risolta la controversia al vaglio del presente giudizio, occorre adesso analizzare i singoli punti all'ordine del giorno dell'assemblea del 6 ottobre 2005 impugnati dalle odierne attrici – quali aventi causa della defunta [REDACTED] – al fine di dare una risposta completa.

**1. Discussione e delibera delle opere di manutenzione da realizzarsi sul fabbricato di via [REDACTED] come da allegato capitolato lavori.**

La delibera è stata approvata in contrasto con gli artt. 1123 e 1136 c.c. – e quindi deve essere annullata – nella parte in cui ha approvato le opere di manutenzione – compreso anche la realizzazione dell'ascensore – afferenti il vano scala B, dovendo su queste ultime o essere costituita un'autonoma assemblea oppure, sia pur nell'ambito del medesimo consesso assembleare, essere previsti dei diversi quorum costitutivi e deliberativi a seconda delle spese da approvare: ne consegue che sono da considerare legittimamente deliberate le spese



indicate nel capitolato lavori allegato e discusso limitatamente a quelle interessanti le parti comuni e il lato A dell'edificio.

**2. Esamina dei preventivi di spesa e delibera sulla scelta dell'impresa appaltatrice.**

Anche tale delibera è viziata da illegittimità per contrasto con gli artt. 1123 e 1136 c.c. e per i motivi di cui al punto 1, sempre relativamente ai lavori ed alle innovazioni interessanti il vano scala B: ne consegue l'annullamento *in parte qua*.

**3. Autorizzazione all'amministratore per la sottoscrizione dei contratti; 4. Approvazione del preventivo gestione straordinaria 2005/2006.**

Anche le delibere in esame sono viziate da illegittimità per contrasto con gli artt. 1123 e 1136 c.c. e per i motivi di cui al punto 1, sempre relativamente ai lavori ed alle innovazioni interessanti il vano scala B: ne consegue l'annullamento *in parte qua*.

**5. Autorizzazione all'eventuale recupero dei solai ad uso abitativo**

La doglianza prospettata da parte attrice è sul punto da disattendere, atteso che, oltre ad essere stata genericamente formulata, non è stata fondata su precise violazioni di norme di legge o di regolamento condominiale: coglie nel segno, sullo specifico punto, la difesa di parte convenuta nella parte in cui ha sottolineato il fatto che in questo caso l'assemblea si è limitata a recepire quanto previsto dal C.T.U. architetto [REDACTED] i criteri di formazione dei lotti da suddividere, al fine dello scioglimento della comunione tra le parti del giudizio, e quanto di conseguenza statuito dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 3951 del 28 marzo 2001 che ne ha recepito il contenuto.

Gli attori hanno infine chiesto nelle conclusioni dell'atto introduttivo del giudizio - ed in quelle oggetto di udienza di precisazione delle conclusioni - la condanna generica del Condominio convenuto al risarcimento dei danni a causa della violazione del proprio diritto di proprietà esclusiva e/o del diritto di godimento sulle parti comuni dello stabile, nella misura da liquidarsi in separato giudizio: la domanda merita accoglimento, dal momento che l'accertamento della invalidità della delibera impugnata, con la conseguente declaratoria di inefficacia delle statuizioni assembleari in essa contenute, ha appurato una condotta illecita imputabile al Condominio convenuto e lesiva delle situazioni soggettive sostanziali di parte attrice, situazioni soggettive sostanziali da identificare nella lesione dei diritti soggettivi sia di natura reale che di natura obbligatoria a causa, in quest'ultimo caso, degli esborsi - non dovuti - nelle more sostenuti dalle attrici in conseguenza di una delibera invalida.

Quanto al regime delle spese di lite, la peculiarità delle questioni giuridiche trattate e l'esito delle fasi cautelari in seno al giudizio, che hanno visto la parte attrice soccombente, inducono questo Giudice a compensare per un terzo le stesse tra le parti di causa e ad addossare i rimanenti due terzi, nella misura indicata in dispositivo, al Condominio convenuto, stante la quasi totale caducazione della delibera oggetto di causa e l'accoglimento della condanna generica al risarcimento dei danni azionata nei suoi confronti.

**P.Q.M.**

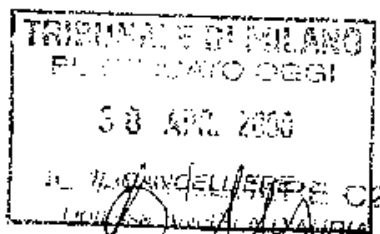
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

1. in accoglimento dell'impugnazione proposta da [redacted] e [redacted] in qualità di eredi della defunta [redacted] annulla la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di via [redacted] tenutasi in seconda convocazione, in data 6 ottobre 2005, limitatamente ai punti dell'ordine del giorno numeri 1, 2, 3, e 4, per i motivi e nei limiti di cui in motivazione;
2. condanna il Condominio di via [redacted] al risarcimento dei danni a favore di [redacted] in qualità di eredi della defunta [redacted] da liquidarsi in separato giudizio;
3. compensa per un terzo le spese di lite tra le parti, addossando i rimanenti due terzi al Condominio di [redacted] ed a favore di [redacted] in qualità di eredi della defunta [redacted] spese liquidate in tale misura in Euro 400,00 per spese, Euro 1800,00 per diritti, ed Euro 2.400,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 % oltre I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 28 aprile 2008.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
MILANO 11



IL CAPOCLERICO