

SENTENZA N.  
N. 69689/05 r.g.

SENT. N° 5562/08  
REF. N° 4693/08

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

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio degli avv. Rita Milano e Maria  
Crissantu, che lo rappresentano e difendono in virtù di delega a margine del ricorso introduttivo

ATTORE

CONTRO

Condominio via [REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio degli avv.  
Maristella Oliveri e Antonio Doronzo che lo rappresentano e difendono in virtù di delega a margine  
della comparsa di costituzione

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. [REDACTED], premessa la sua qualità di condomino nel condominio di via [REDACTED] [REDACTED] costituito da due soli condomini pariteticamente titolari di quote di 500 millesimi ciascuno, ha impugnato la delibera adottata il giorno 20 luglio 2005 dall'assemblea, assente l'attore, con riferimento a tutti e cinque i punti dell'odg, deducendo la nullità del deliberato per violazione del disposto degli artt. 1105 e seguenti c.c.; in particolare l'attore ha osservato che la trasformazione dell'impianto di riscaldamento da gasolio a metano avrebbe richiesto la maggioranza prevista dall'art. 1108 c.c., che per la avvenuta riconferma dell'amministratore non era stato rispettato il disposto dell'art. 1105 c.c., che anche quanto alla approvazione del consuntivo esercizio 2005, del preventivo esercizio 2005 e del ripristino servizio di pulizie le necessarie maggioranze non erano state conseguite. Ha censurato infine la delibera relativa all'avvenuta trasformazione della centrale termica deducendone anche l'inopportunità e onerosità; ha domandato inoltre la nomina ex art. 1105 u.c. c.c. di un amministratore. Il condominio si è regolarmente costituito in giudizio esponendo: che la trasformazione del sistema di alimentazione dell'impianto di riscaldamento da gasolio a metano non costituiva innovazione ed era stata deliberata a seguito di reiterate ingiunzioni da parte del Comune di Milano determinate dall'irregolarità dell'impianto, che in mancanza di accordo tra i due condomini l'amministratore non poteva che rimanere in carica fino alla nomina del nuovo, che le maggioranze di legge per l'approvazione dei restanti punti all'odg erano state ampiamente conseguite mediante l'espressione del voto favorevole dell'unico partecipante. Ha dunque chiesto il rigetto dell'impugnazione e sottolineato l'inammissibilità della domanda avanzata ex art. 1105 ultimo comma c.c.. Depositati documenti e memorie, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

E' opportuno ricordare che, come statuito dalle SS. UU. della Suprema Corte con la sentenza 2046/06, anche in ipotesi di condominio minimo, dunque costituito da due soli condomini, le norme di organizzazione da applicarsi sono integralmente quelle previste per il condominio dal codice civile, comprese quelle riguardanti il funzionamento dell'assemblea sulla base del principio di maggioranza. Anche la disposizione di cui all'art. 1136 c.c., espressamente afferma la Corte di legittimità, è applicabile al condominio minimo; ove la maggioranza in concreto non potesse formarsi diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto dal combinato disposto

degli artt. 1139 e 1105 c.c., al pari di quanto accade in ogni altra ipotesi in cui, in presenza di più partecipanti, in concreto si formino schieramenti opposti equivalenti impedendo la determinazione della maggioranza necessaria.

Data tale premessa generale, la validità di ciascuna singola deliberazione oggetto di causa deve essere verificata, con riferimento all'esistenza della maggioranza necessaria, alla luce delle distinte previsioni dell'art. 1136 c.c..

Emerge in tal modo, in primo luogo, che nessuna censura può essere appuntata avverso l'avvenuta approvazione del consuntivo per l'esercizio del 2004 e del preventivo per l'esercizio successivo. Ricordato che l'assemblea ha deliberato in seconda convocazione, e che l'odierno attore non vi ha partecipato, si constata che l'assemblea medesima era regolarmente costituita, atteso che il condomino presente è titolare di una quota millesimale superiore ad un terzo; il suo voto favorevole ha fatto sì che le predette deliberazioni siano state assunte con le prescritte maggioranze per teste e per millesimi previste dal comma III (un terzo dei partecipanti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio).

Ad identica conclusione si deve pervenire con riferimento all'avvenuta riconferma del sig. [REDACTED] quale amministratore del condominio. Anche a tale fattispecie - una volta che la compagine condominiale ha deciso di provvedere alla nomina dell'amministratore, pur non ricorrendone l'obbligo ex art. 1129 c.c. - debbono applicarsi i principi espressi dall'art. 1136 c.c.. Attesa l'assenza dell'impugnante, l'approvazione della nomina del sig. Andena avvenuta con il voto favorevole dell'altro condomino integra i presupposti previsti dal secondo comma dell'art. 1136 c.c., in quanto il voto favorevole espresso dal predetto condomino rappresenta la maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio.

La censura che investe il ripristino del servizio pulizie deve essere valutata considerando che - come si deduce dalla verbalizzazione e dal tenore degli scritti difensivi delle parti - l'assemblea non ha deliberato la ripresa di un servizio che era stato soppresso, ma ha individuato l'impresa che a partire da una certa data avrebbe fornito il servizio medesimo, evidentemente in sostituzione di altro

27

soggetto. Non ometto di sottolineare che l'attore non censura la delibera in quanto assunta nell'ambito delle c.d. varie ed eventuali senza preventiva specifica indicazione nell'odg, va osservato che – anche in questo caso – si versa indubbiamente in ipotesi di delibera che attiene alla ordinaria gestione condominiale, e che può conseguentemente essere assunta in modo valido ove il voto favorevole rappresenti il terzo dei partecipanti e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Va infine affrontata la delibera sulla quale più intensamente le parti hanno appuntato la loro attenzione; vale a dire quella con la quale l'assemblea ha deciso di trasformare l'impianto da gasolio a metano. L'impugnante lamenta che l'assemblea abbia invalidamente approvato una innovazione delle cose comuni, in assenza della maggioranza di legge; eccepisce inoltre l'inutilità ed irragionevolezza della trasformazione, per essere l'impianto già stato revisionato e messo in regola. E' necessario sottolineare che tra i presupposti di fatto della delibera in esame vi è una serie di ingiunzioni emesse dal Comune di Milano tra il 27 marzo 2002 e il 1° febbraio 2007 (doc. 3,5,7, convenuto), volte ad ottenere da parte della compagine condominiale la messa a norma dell'impianto, risultato incompatibile con la disciplina vigente sotto molteplici profili, e segnatamente per eccesso di fumosità. La documentazione prodotta dall'attore, relativa a interventi di manutenzione effettuati dall'impresa Sciutti nel 2004 e nel 2006, è cronologicamente anteriore all'ultima delle ispezioni effettuate dall'autorità comunale competente, cui è seguita l'emissione di una ennesima ingiunzione. Atteso, dunque, che in fatto non è dimostrato che alla data di assunzione della delibera impugnata l'impianto di riscaldamento fosse già stato riportato in condizioni di compatibilità con le prescrizioni normative vigenti, in diritto va rilevato che è da dubitarsi che l'assemblea abbia deliberato una innovazione dell'impianto comune. Deve al riguardo essere sottolineato che le condizioni di irregolarità e obsolescenza della centrale termica avrebbero comunque richiesto significativi interventi tecnici, comprendenti la sostituzione della caldaia e del bruciatore, come emerge dal preventivo prodotto dal convenuto sub 1. Le opere deliberate sono dunque motivate, in misura predominante, dalla necessità non procrastinabile di eseguire significativi interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto; necessità cui si è accompagnata

la decisione di optare per un combustibile meno inquinante e auspicabilmente meno costoso. Il complessivo intervento non risulta pertanto integrare i presupposti dell'innovazione, concetto cui debbono ricondursi non tutte le modifiche delle cose comuni ma solo quelle che determinano l'alterazione dell'entità materiale originaria o il mutamento della destinazione della res; non costituiscono, pertanto, innovazioni le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune lasciandone immutata la consistenza e la destinazione ( cfr. Cass. 16639/07, 12564/06; 15460/02, 11936/99 ). La delibera in esame risulta conseguentemente valida, in quanto assunta con le maggioranze previste dall'art. 1136 II e IV comma c.c., non essendo necessaria la maggioranza di cui al V comma della medesima norma. Ove si voglia diversamente opinare, va osservato che la disciplina speciale dettata dalla L. 10/91 sottrae alla necessità delle ampie maggioranze necessarie per l'approvazione delle innovazioni la messa in atto di opere finalizzate alla realizzazione del risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni inquinanti. Anche sotto tale profilo, pertanto, la delibera impugnata non avrebbe necessitato del voto favorevole della maggioranza dei condomini e dei due terzi del valore dell'edificio.

L'impugnazione deve quindi essere rigettata.

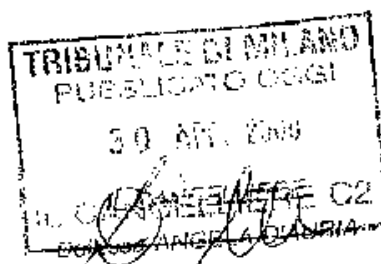
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in € 17,50 per spese, € 1.240,00 per diritti, € 3.300,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) Rigetta l'impugnazione;
- 2) Condanna l'attore alla rifusione delle spese di lite sostenute dal convenuto, liquidate in € 17,50 per spese, € 1.240,00 per diritti, € 3.300,00 per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Così deciso in Milano, il 28 aprile 2008.



Il giudice est.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
ARRETO, N. 02 MAG 2008



IL CAUSALIERE