

SENTENZA N.  
N. 64485/2004 R.G.

7356/08  
5885/08

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 ricorso ritualmente notificato in data 11 gennaio 2005 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Ermes Gallone in Milano, Via San Marco n. 26, che li rappresenta e difende come da procura a margine del ricorso introduttivo

- RICORRENTI -

CONTRO

[REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato presso lo studio degli avv. Rossana Maffeis e Giuseppe Granata in Milano, Via Lamarmora n. 40, che lo rappresentano e difendono giusta procura in calce alla copia del ricorso notificato

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

h

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato [redacted] sia in proprio che in qualità di legale rappresentante della [redacted] premesso di essere condomini dello stabile di [redacted] in Limbiate (MI), impugnava la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] in Limbiate (MI), tenutasi in seconda convocazione in data 26 luglio 2004, deducendone vari profili di nullità e/o annullabilità.

A fondamento dell'impugnazione gli attori esponevano: che il Condominio [redacted] in Limbiate (MI) era composto da quattro soggetti identificati in [redacted] con millesimi 185,088, [redacted] con millesimi 195,343, [redacted] con millesimi 95,855 e [redacted] con millesimi 523,714; che l'assemblea del 26 luglio del 2004 aveva, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, approvato il consuntivo per la gestione ordinaria e straordinaria 2003/2004 con il relativo piano di riparto alla presenza di tutti i condomini sia pure con il voto favorevole dei soli condomini [redacted] con millesimi 195,343 e [redacted] con millesimi 523,714, per complessivi millesimi 719,057; che alla predetta delibera al contrario avevano votato contro i condomini [redacted] con millesimi 185,088 e [redacted] con millesimi 95,855 per complessivi millesimi 208,943; che, di conseguenza, l'intera delibera di cui al punto numero 1 dell'ordine del giorno era stata assunta in violazione dell'art. 1136 del codice civile stante l'assenza della maggioranza per teste; che la predetta delibera era altresì nulla nella misura in cui aveva approvato l'importo a favore dell'amministratore per complessivi Euro 306,00 quale ulteriore compenso per "rapporti con studi legali"; che la predetta delibera era altresì nulla nella misura in cui aveva approvato il criterio di riparto della spesa dell'acqua potabile in parti eguali a carico di tutti i condomini anziché secondo il consumo effettivo o potenziale ex art. 1123, secondo comma, del codice civile; che erano state addossate loro delle spese non dovute a titolo di consumo del gas, di sostituzione della seconda pompa dell'impianto di riscaldamento e di lavori per la posa del tubo

del gas; che la delibera era infine nulla nella misura in cui aveva approvato la spesa per la posa del chiudiporta MAB in parti eguali a carico di tutti i condomini anziché per millesimi di proprietà, trattandosi di una miglioria a servizio delle parti comuni. Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] in Limbiate (MI) contestando in fatto e diritto il merito delle pretese *ex adverso* azionate ed esponendo: che al Condominio [REDACTED] in Limbiate (MI), in quanto piccolo condominio, non doveva essere applicata la disciplina codicistica del condominio ma quella specifica della comunione ordinaria dei diritti che fa leva, per quanto concerne l'approvazione delle deliberazioni da parte dei comunisti, sull'esclusivo criterio della maggioranza delle quote di spettanza dei singoli comunisti e non sul criterio delle teste; che, pertanto, la delibera oggetto di gravame era stata validamente assunta anche con la sola maggioranza per millesimi di proprietà; che l'impugnazione era comunque da considerarsi tardiva, atteso che il ricorso era stato depositato, tenuto conto del periodo di sospensione feriale, il trentunesimo giorno successivo alla celebrazione dell'assemblea del 26 luglio 2004 in spregio a quanto previsto dagli artt. 1109 e 1136 c.c.; che, per quanto riguardava l'importo approvato dall'assemblea del 26 luglio 2004 a favore dell'amministratore quale ulteriore compenso per "rapporti con studi legali", per complessivi Euro 306,00, quest'ultimo aveva, in sede di passaggio delle consegne, formalmente rinunciato al predetto compenso, di talché sul punto era intervenuta la cessazione della materia del contendere; che le ulteriori doglianze palesate dai ricorrenti erano del tutto destituite di fondamento alcuno in quanto del tutto generiche e contrastanti con precedenti deliberazioni assembleari non tempestivamente impugunate.

Instaurato il contraddittorio, il Giudice, a seguito del deposito delle memorie istruttorie ex art. 184 c.p.c., ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti del presente giudizio.

Quindi, all'udienza del 31 gennaio 2008, 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

Va preliminarmente decisa l'eccezione di tardività dell'impugnazione della delibera ex art. 1137, ultimo comma, del codice civile fatta valere dal Condominio convenuto per il fatto che il ricorso introduttivo è stato depositato presso la Cancelleria il trentunesimo giorno successivo alla celebrazione dell'assemblea: la doglianza è destituita di fondamento alcuno.

Come evidenziato dalla difesa di parte ricorrente, il 10 ottobre del 2004 cadeva di domenica, di talché la scadenza è stata prorogata ex art. 155 c.p.c. al giorno successivo 11 ottobre del 2004 in cui il ricorso è stato effettivamente – e tempestivamente – depositato ai fini del rispetto del termine di decadenza imposto dalla legge per l'impugnativa oggi azionata.

Passando al merito della vicenda, reputa questo Giudice che l'impugnazione proposta da [REDACTED] sia in proprio che in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] [REDACTED] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [REDACTED] in Limbiate (MI), tenutasi in seconda convocazione in data 26 luglio 2004, sia da accogliere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Pacifico il fatto che, al momento dell'adozione della delibera oggetto del presente gravame, il Condominio [REDACTED] in Limbiate (MI) fosse composto da quattro condomini tra cui due fratelli – [REDACTED] – e due società intestatarie di altrettante unità immobiliari riconducibili sostanzialmente agli stessi, al Condominio convenuto, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa di quest'ultimo, va applicata la disciplina del condominio e non quella della comunione ordinaria dei beni, come autorevolmente sostenuto dalla sentenza a Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione numero 2046 del 2006 - e come rimarcato dalla recente decisione del Tribunale di Milano numero 2710 del 2007 – che ha ritenuto applicabile al condominio minimo la disciplina del condominio sugli edifici a prescindere dal numero di partecipanti allo stesso.

Ciò premesso, la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [REDACTED] [REDACTED], in Limbiate (MI), tenutasi in seconda convocazione in data 26 luglio 2004,

deve essere annullata per violazione dell'art. 1136 c.c. nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, ha approvato il consuntivo per la gestione ordinaria e straordinaria 2003/2004, con il relativo piano di riparto, con il solo voto favorevole dei due condomini [redacted] con millesimi 195,343 e [redacted] con millesimi 523,714 e con il voto contrario dei condomini [redacted] con millesimi 185,088 e [redacted] con millesimi 95,855 per complessivi millesimi 208,943: sia pur in presenza della maggioranza per millesimi, non si è raggiunta la necessaria e concorrente maggioranza per teste, essendoci stati due voti a favore e due contro.

A nulla osta sottolineare, come evidenziato dalla difesa del Condominio convenuto, la situazione di stallo che l'accoglimento della presente impugnazione comporterà per la gestione del condominio, potendosi ovviare alla stessa con il ricorso all'Autorità Giudiziaria in base al combinato disposto degli artt. 1139 e 1105, ultimo comma, del codice civile.

L'accoglimento della domanda di parte ricorrente con la caducazione dell'intera delibera assunta al punto numero 1 dell'ordine del giorno, nella parte in cui ha approvato il consuntivo per la gestione ordinaria e straordinaria 2003/2004 con il relativo piano di riparto, assorbe gli ulteriori profili di doglianza prospettati dai ricorrenti.

Il condominio convenuto deve essere infine condannato al pagamento delle spese di lite, nella misura indicata in dispositivo, secondo il principio della soccombenza.

#### 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. accoglie l'impugnazione proposta da [redacted] sia in proprio che in qualità di legale rappresentante della [redacted] e, per l'effetto, annulla la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] [redacted], in Limbiate (MI), tenutasi in seconda convocazione in data 26 luglio 2005, nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, ha

approvato il consuntivo per la gestione ordinaria e straordinaria 2003/2004 con il relativo piano di riparto;

2. condanna il Condominio [REDACTED] in Limbiate (MI) alla rifusione delle spese di lite in favore di [REDACTED] sia in proprio che in qualità di legale rappresentante della [REDACTED], spese che si liquidano in Euro 145,46 per spese, Euro 1.500,00 per diritti, ed Euro 3.700,00 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 5 giugno 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

