



RG n. 29048/2009

SENT. N° 4343/10
REP. N° 7452/10

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 ai sensi dell'art. 281sexies cpc la seguente

SENTENZA

nella causa RG 29048/2009 promossa con ricorso depositato in data 20.4.2009 e notificato in data 10.06.2009

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio Rusinetti presso lo studio della quale in Milano, Via Coeprnico 53 elegge domicilio, giusta procura a margine del ricorso introduttivo

- attore - ricorrente

CONTRO

c.f. [REDACTED]
[REDACTED] in persona del suo amministratore pro tempore rappresentato e difeso dall'Avv. Andrea Voghera, G. Crisiano Giuliani e Avv. Luca Ghiringhelli con domicilio eletto presso il loro studio in Milano, p.le Aquileia 8, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuto - resistente

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 15.7.2010



Fatto, svolgimento del processo e motivazione

Con ricorso depositato in data 20.4.2009, il sig. [REDACTED], proprietario di un immobile sito nel Condominio [REDACTED] conveniva in giudizio il detto condominio impugnando la delibera assembleare del 20.3.09 chiedendo l'annullamento del punto 7 di detta delibera poiché, per errore del calcolo sui quorum deliberativi, era erroneamente stata attestata la mancata approvazione delle detta delibera.

Il Condominio convenuto si costituiva in giudizio depositando la propria comparsa di costituzione e risposta con la quale, pregiudizialmente eccepiva la inammissibilità della domanda di parte ricorrente e nel merito, chiedeva il rigetto della domanda attorea assumendo che il quorum calcolato ai fini della deliberazione era corretto stante l'esborso di notevole entità su cui doveva deliberarsi.

Concessi i termini ex art. 183 VI comma cpc il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione senza che fossero ammessi mezzi istruttori, rinviava la causa all'udienza del 15.7.2010 per la precisazione delle conclusioni e la discussione orale.

All'udienza del 15.7.2010 dopo la discussione si dà lettura della sentenza.

Il presente giudizio prende le mosse dalla richiesta di parte attrice di annullamento della delibera assembleare del 20.3.2009 punto 7 all'ordine del giorno, avente ad oggetto "Verde Condominiale: esame offerta [REDACTED]".

Parte ricorrente assume che l'oggetto della delibera posta all'ordine del giorno al punto 7 sarebbe da ricondurre ad una normale manutenzione ordinaria del giardino e che pertanto il quorum deliberativo necessario ai fini della approvazione avrebbe dovuto essere calcolato tenendo in debito conto l'art. 1136 3 comma c.c. e non quello previsto per la manutenzione straordinaria di cui al successivo comma 4, come di fatto accaduto.

Deduce quindi che in esito ad una diversa applicazione del quorum deliberativo, così come richiesto per le delibere inerenti la manutenzione ordinaria delle cose comuni, l'assemblea, stante i voti espressi anche a verbale, avrebbe approvato il preventivo sottoposto, con esito contrario a quanto verbalizzato.

Parte convenuta ha eccepito dapprima la improcedibilità della domanda di parte attrice nella parte in cui chiede al Giudice "dichiarare avvenuta" l'approvazione della punto 7 dell'ordine del



giorno, e poi assume che stante la materia oggetto di deliberazione (ripristino del giardino dopo oltre nove anni di abbandono) l'assemblea non poteva deliberare su una riparazione di notevole entità se non con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.4 c.c.

Ai fini della verifica della corretta applicazione dei quorum deliberativi nella questione che ci occupa si ritiene necessario stabilire se la delibera assembleare impugnata debba definirsi inerente manutenzione ordinaria o comunque straordinaria ma non di notevole entità (a cui andrà applicato il quorum di cui all'art. 1136 c.3 c.c.) ovvero manutenzione straordinaria di notevole entità (a cui andrà applicato il quorum deliberativo di cui all'art. 1136 c.4 c.c.)

Come noto ~~X~~ l'individuazione, agli effetti dell'art. 1136, comma 4, c.c. (approvazione con maggioranza degli intervenuti rappresentanti metà del valore dell'edificio), della «notevole entità» delle riparazioni straordinarie è rimessa, in assenza di un criterio normativo, alla valutazione discrezionale del giudice di merito, che può tenere conto senza esserne vincolato, oltre che dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, anche del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini.

Orbene, nella fattispecie in esame, tenuto conto di tutti i suddetti fattori e quindi rilevato che la spesa da approvare ammontava a €.2400,00 per la prima soluzione o €.2900,00 nella seconda soluzione; che la differenza tra le due soluzioni è di €.500,00; che la spesa per millesimo di proprietà è calcolabile in €.2,9 massimo; che pertanto il condominio con la quantità di millesimi più alta tra tutti possiede 46,50 millesimi; che pertanto l'importo di spesa a lui attribuito è pari ad €.134,85; tenuto conto infine che il preventivo di gestione ordinaria del condominio risulta documentalmente ammontare ad €.21500,00 circa annui, salvo conguaglio; tutto ciò considerato non ritiene questo Giudice che la spesa da delibera fosse da ritenere di notevole entità.

Ciò posto e considerato, l'assemblea avrebbe dovuto deliberare tenendo conto dei voti e dei valori dell'edificio di cui all'art. 1136 c.3.c.c.

Ne consegue che la delibera è stata presa con un quorum diverso da quello richiesto ex lege e quindi deve essere annullata. ~~X~~

Quanto poi alla domanda inerente alla richiesta di dichiarazione di avvenuta approvazione da parte dell'assemblea condominiale del punto 7 all'ordine del giorno, va evidenziato che il Giudice non può sindacare sulla volontà delle parti ma deve limitare la propria decisione in merito alla



legittimità della delibera impugnata, con la conseguenza che non può estendere il giudicato sulla espressione della volontà assembleare che dovrà quindi esprimersi nuovamente sul punto all'ordine del giorno de quo.

La domanda così come formulata dal ricorrente deve essere rigettata.

Tenuto conto dell'esito del giudizio, della materia trattata e dell'attività svolta si ritiene di compensare tra le parti le spese di lite.

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

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

- accertata l'illegittimità della deliberazione di cui al punto 7 all'ordine del giorno della delibera assembleare resa dall'assemblea dei Condomini del condominio [redacted] in data 20.3.2008 *ES*
- annulla la deliberazione di cui al punto 7 all'ordine del giorno della delibera assembleare resa dall'assemblea dei Condomini del condominio [redacted] in data 20.3.2008 *3E*
- rigetta le altre domande di parte ricorrente
- compensa tra le parti le spese di lite.
- sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, il 15 luglio 2010

Il Giudice

