

SENTENZA N.

N. 32905/2003

N. REG. DEP.

Sent 10319/06
7615/06



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE 4° CIVILE

Il Giudice istruttore, in funzione di Giudice unico, dott. Valter Colombo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;
promossa con atto di citazione notificato in data 14.05.2003 a ministero dell'Aiutante
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED], presso
lo studio dell' avv. [REDACTED] che li rappresentano e
difendono, per procura a margine dell'atto di citazione-

ATTORI

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED], tutti
elettivamente domiciliati in [REDACTED]
[REDACTED], che li rappresenta e difende, per procura in calce alla comparsa di
costituzione e risposta.-

CONVENUTI

6

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, la [REDACTED] [REDACTED] personalmente convenivano in giudizio [REDACTED] [REDACTED] esponendo che:

-in qualità di condomini del [REDACTED], gli attori in data 19.8.2002 inviavano all'Amministratore del Condominio lettera con cui chiedevano la convocazione urgente di assemblea straordinaria sul seguente ordine del giorno: *"richiesta di acquisizione da parte di [REDACTED] di area e piccolo locale ex deposito carbone, occupato dalla stessa da oltre 30 anni, di proprietà condominiale"*; con racc. del 29.8.02 l'Amministratore convocava i condomini per l'assemblea straordinaria dell'11.9.02 in prima convocazione e in data 12.9.02 in seconda convocazione specificando nell'ordine del giorno i seguenti punti: *"richiesta di acquisizione da parte del Condominio di locale cantina, occupato dallo stesso da oltre 30 anni, di proprietà [REDACTED] richiesta di acquisizione da parte di [REDACTED] di area e piccolo locale ex deposito carbone, occupato dalla stessa da oltre 30 anni, di proprietà condominiale; incarico a professionista per l'identificazione e accatastamento delle parti oggetto di cessione e relativa revisione e stesura di tabella millesimale; conferimento di tutti i necessari poteri e procura notarile all'amministratore, per la stipula dei relativi atti notarili presso lo studio del notaio dott. [REDACTED] [REDACTED]; emissione di rata straordinaria per copertura spese professionista, catastali, registro, revisione millesimali e notarili; varie ed eventuali"*;

-l'assemblea condominiale tenutasi in data 12.9.02 deliberava all'unanimità come segue: *"relativamente al primo punto l'assemblea approva all'unanimità la proposta di acquisizione del locale cantina occupato dal condominio stesso e di proprietà della [REDACTED] Relativamente al secondo punto l'assemblea approva all'unanimità la proposta di cessione a [REDACTED] di area e piccolo locale ex deposito carbone come da piantina allegata. Relativamente al terzo e quarto punto l'assemblea approva che vengano conferiti ad un professionista qualificato e all'amministratore condominiale rispettivamente l'incarico per l'identificazione e l'accatastamento delle parti oggetto di cessione e tutti i necessari e più ampi poteri per la stipula dei relativi atti notarili presso il notaio [REDACTED] Quanto alla tabella millesimale, l'assemblea si riserva di rimandare ad altra data. Quanto alla emissione di una rata straordinaria per copertura di spese di professionista ecc., l'assemblea approva a condizione che le spese del professionista incaricato siano di competenza [REDACTED] mentre le spese notarili, di registro e*

catastali andranno per competenza di quota. L'assemblea all'unanimità delibera di evidenziare negli atti notarili di vendita e di acquisto i valori corrispondenti alle rendite catastali rivalutate. La signora [redacted] su richiesta del notaio stesso dovranno recarsi presso lo studio del notaio [redacted] per il deposito della firma sulla procura notarile a favore dell'amministratore...";

-in virtù della sottoscrizione da parte dei condomini presenti all'assemblea delle piantine allegate al verbale assembleare del 12.9.02, la società [redacted] srl provvedeva ad incaricare un tecnico, il geom. [redacted] per l'identificazione e l'accatastamento delle parti oggetto di cessione;

-in virtù della delibera assembleare del 12.9.02 l' Amministratore provvedeva a redigere in data 28.11.02 il preventivo delle spese per le relative cessioni ed acquisti delle porzioni immobiliari, con il riparto millesimale delle spese;

-in data 28.11.02 i condomini convenuti si recavano presso lo studio del notaio [redacted] per rilasciare procura all'amministratore, come stabilito nella delibera 12.9.02, ma si rifiutavano di sottoscrivere la procura, affermando che avrebbero presenziato all'atto notarile;

-in data 16.12.02 l'Amministratore inviava a tutti i condomini lettera di convocazione per la stipula dei rogiti in data 18.12.02 innanzi al notaio indicato nell' assemblea del 12.9.02 [redacted], ma a tale appuntamento non si presentavano i condomini [redacted];

-l'amministratore del Condominio de quo convocava i condomini nell'assemblea straordinaria del 14 o 15 gennaio 2003 per deliberare su: *"ratifica dei valori venali per l'acquisto e la vendita delle porzioni immobiliari decise dall'assemblea condominiale straordinaria del 12 settembre 2002, delibere relative; emissione di eventuale rata straordinaria per copertura spese, delibere relative"*; a tali assemblee tuttavia i condomini convenuti non si presentavano;

-alla successiva assemblea straordinaria del 20.3.03, presenti tutti i condomini, gli attori esponevano la necessità di dare esecuzione alla delibera del 12.9.02, dichiarandosi disposti al fine di ottenere equivalenza tra i valori delle porzioni cedute ed acquistate, ad effettuare cessioni anche parziali dei beni in oggetto. Per contro, i sigg.ri [redacted] e

All'udienza di prima comparizione, in data 8.10.03, il Giudice concedeva alle parti i termini di cui agli artt. 170-180 c.p.c. Esperito quindi il tentativo di conciliazione, all'udienza in data 12.2.04, presenti tutte le parti personalmente, alla successiva udienza del 30.3.04, su richiesta, il Giudice assegnava i termini di cui all'art. 183 V comma e quindi anche quelli di cui all'art. 184 c.p.c. per le richieste istruttorie.

Con ordinanza, in data 16.12.04, il Giudice ammetteva in parte i capitoli di prova dedotti da parte convenuta.

Assunte quindi le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 4.5.06 ed il Giudice, dopo aver assegnato alle stesse i termini di legge per gli scritti difensivi, tratteneva la causa in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le eccezioni svolte, in via preliminare, dai convenuti non sono fondate e devono pertanto essere respinte.

Quanto al difetto di legittimazione attiva in capo a [REDACTED], occorre subito rilevare che lo stesso risulta condomino e comproprietario pro quota in ragione di 255,90 m/m e dunque, tenuto conto della domanda proposta da [REDACTED] ex art. 2932 c.c. per conseguire la proprietà di porzioni immobiliari, il suo intervento deve ritenersi di carattere adesivo.

Quanto poi al difetto di legittimazione passiva in capo ai convenuti, se è vero che l'amministratore ha la legittimazione passiva per qualunque azione concernente le parti comuni (art.1131 II co c.c.), è comunque indubbio che tale legittimazione viene meno quando si controverte sull'esistenza e/o sull'estensione del diritto di comproprietà del singolo sui beni comuni, dovendo la relativa causa svolgersi in contraddittorio con tutti i condomini.

Nel merito, le domande degli attori non sono fondate e devono essere respinte.

Assumono infatti gli stessi che, in virtù della delibera 12.9.02, si sarebbe formato un valido negozio con contrapposte obbligazioni assunte dai singoli condomini ed *in primis* l'impegno del convenuti di alienare a [REDACTED] le proprie quote di comproprietà (pro indiviso) sull'area e sul piccolo locale ex deposito carbone, come meglio individuati nelle planimetrie catastali in atti.

Tale ricostruzione non può essere condivisa. Risulta infatti *per tabulas* che nessun accordo sul prezzo delle cessioni risulta mai intervenuto con la conseguenza che nessun accordo di vendita può ritenersi perfezionato in difetto di un elemento essenziale. La circostanza che nel predetto verbale si sia detto "*di evidenziare negli atti notarili di vendita e di acquisto i valori corrispondenti alle rendite catastali rivalutate*", non dimostra, nemmeno in via di interpretazione letterale, l'intervenuto accordo sul prezzo, come peraltro si desume, in modo incontrovertibile, dalle successive convocazioni di assemblee straordinarie (in data 14/15 gennaio 2003; 19/20 febbraio 2003; 19/20 marzo 2003) ove si pone sempre all'ordine del giorno la ratifica valori venali per l'acquisto e la vendita delle porzioni immobiliari. L'insussistenza di alcun accordo sul prezzo è stata subito evidenziata dai convenuti, come si evince dalle lettere del 10.12.2002 e del 16.12.2002.

Ne deriva che la domanda formulata da [REDACTED], ai sensi dell'art. 2932 c.c., non può essere accolta in difetto di alcun valido accordo e, dunque, di alcun inadempimento in capo ai convenuti.

X Neppure può configurarsi una responsabilità degli stessi convenuti, ai sensi dell'art. 1337 c.c., atteso che la proposta contenuta nel verbale assembleare 12.9.02 non ha avuto alcun seguito non certo per responsabilità esclusiva degli stessi ma proprio perché la stessa non ha raggiunto e superato la fase della trattativa di massima. Nessuna rottura ingiustificata delle trattative, ex art. 1337 c.c., può pertanto essere ascritta ai convenuti, i quali, per contro, in difetto di alcun accordo sul prezzo, hanno liberamente e legittimamente ritenuto di non concludere alcunchè. X

Quanto poi alla domanda riconvenzionale, svolta dai convenuti, diretta ad ottenere la declaratoria di intervenuto acquisto della proprietà del locale [REDACTED] per usucapione ventennale, l'istruttoria espletata ha confermato l'assunto dei convenuti.

Ed invero i testi escussi hanno tutti concordemente confermato che il locale in questione risulta adibito a ricovero della caldaia da almeno trenta anni. Così il teste [REDACTED] ha dichiarato che la caldaia è stata collocata nel predetto locale, da sempre, sin dagli anni '60. Il teste [REDACTED], amministratore del Condominio e consulente da anni della famiglia Confalonieri, ha dichiarato che la caldaia è posizionata in detto locale da almeno 25 anni e la deposizione di tale teste, certamente vicino agli attori e conoscitore dei luoghi,

Avvalora anche la deposizione del teste [REDACTED], ancorchè lo stesso abbia altra causa pendente con il proprio fratello, odierno attore.

Gli stessi testi hanno poi entrambi precisato che nell'area esterna oggetto di richiesta di acquisizione da parte attorea si dipartono le scale condominiali di accesso ad un corpo di fabbrica e che sovrastante tale area vi è un terrazzo.

Le predette testimonianze, pertanto, hanno provato il posizionamento della caldaia condominiale nei locali per cui è causa da tempo immemorabile, con conseguente destinazione univoca del locale, mentre le eccezioni formulate sul punto dagli attori in ordine alla costituzione del condominio (nell'anno 2002) e alla tolleranza, oltre ad essere tardive, risultano comunque indimostrate.

Tenuto conto della natura della controversia e delle ragioni contrapposte sostenute dalle parti, non ricorrono i presupposti di cui all'art. 96 c.p.c. per pervenire ad una condanna degli attori.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] e da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, respinta ogni contraria domanda, così provvede:

- 1) respinge ogni domanda di parte attrice perché infondata;
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale, accerta e dichiara il mancato perfezionamento dell'accordo di vendita di cui alla delibera condominiale 12.9.02 per mancanza di consenso sul prezzo dei trasferendi beni e pertanto ne dichiara la nullità;
- 3) accerta e dichiara l'intervenuta usucapione in favore del Condominio della proprietà del locale [REDACTED] ove è ubicata la caldaia per il possesso continuato ed ininterrotto per oltre venti anni;
- 4) condanna gli attori, in solido tra loro, a rifondere ai convenuti le spese del giudizio che si liquidano in complessivi euro [REDACTED], di cui euro [REDACTED] per onorari, euro [REDACTED] per diritti ed euro [REDACTED] per spese, oltre rimb. forf. ed accessori come per legge.

Così deciso in Milano il 12.09.2006