



Repubblica italiana  
In nome del popolo italiano  
Tribunale di Milano  
Sezione tredicesima

Il Giudice dott. Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

**DA**

[redacted] in  
persona del legale rappresentante [redacted] in persona  
del procuratore Bellotti [redacted] tutti elettivamente domiciliati in Milano, corso  
Italia 8, presso lo studio degli avvocati Valerio Tavormina ed Alessandro  
Castellano, che li rappresentano e difendono nel presente giudizio;

attori

**CONTRO**

[redacted]  
in persona dell'amministratore pro tempore;

convenuto contumace

OGGETTO: impugnazione delibera assembleare del 15/7/2003;

CONCLUSIONI: come da verbale dell'11/4/2006;

2



### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione debitamente notificato al condominio convenuto gli attori chiamavano in giudizio quest'ultimo esponendo che:

- essi attori erano tutti proprietari di unità immobiliari facenti parte del condominio [redacted], nel cui ambito assumevano pertanto la veste di condomini;
- con telegramma recapitato agli attori in data 5/7/2003 i medesimi erano stati convocati ad un assemblea straordinaria che si sarebbe tenuta in prima convocazione il giorno 14/7/2003 ed in seconda convocazione il giorno successivo;
- nell'assemblea stessa, tenutasi poi il 15/7/2003, i condomini presenti, con riferimento al punto 3 dell'ordine del giorno, avevano approvato a maggioranza una deliberazione con la quale, richiamandosi anche due precedenti e specifiche deliberazioni del 18/9/2002 e del 28/1/2003, era stata accettata l'offerta di € 40.000,00 della condomina [redacted] quale indennità ex art. 1127 cod. civ. per la sopraelevazione da costei effettuata sopra i locali di sua proprietà all'ultimo piano dell'edificio condominiale;
- era stato previsto, infine, che tale somma sarebbe stata impiegata integralmente per lavori di manutenzione straordinaria condominiale.

Ciò posto gli attori evidenziavano che:

- in primo luogo la deliberazione in questione doveva essere dichiarata nulla in quanto la maggioranza assembleare, aderendo all'offerta della [redacted] aveva esorbitato dalle sue attribuzioni, disponendo infatti di un



diritto - quello all'indennità di cui all'art. 1127, 4 co, cod. civ., - che faceva capo esclusivamente ai singoli condomini;

- in secondo luogo la deliberazione medesima doveva considerarsi annullabile per un vizio formale attinente la convocazione assembleare, la quale, infatti, in dispregio alle specifiche previsioni del regolamento condominiale sul punto ( art. 7 ), era stata comunicata agli attori in un termine più ristretto di quello di dieci giorni prima dell'adunanza prescritto dal regolamento stesso.

Alla luce di tali premesse gli attori chiedevano che il Tribunale accertasse la invalidità della delibera impugnata con tutte le pronunce consequenziali.

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto il quale rilevava esser venuta meno la materia del contendere relativa al presente giudizio e ciò in quanto l'offerta di € 40.000,00 effettuata dalla [redacted] era subordinata alla condizione risolutiva che la deliberazione oggetto di questa causa non fosse stata impugnata, mentre ciò era invece avvenuto con conseguente caducazione dell'offerta della [redacted] per altro verso il condominio convenuto offriva la propria disponibilità a rifondere agli attori le spese di lite sul presupposto della natura "quanto meno impropria" della deliberazione del 15/7/2003.

Gli attori contestavano gli assunti del convenuto evidenziando il loro interesse ad una esplicita pronuncia della nullità della deliberazione impugnata nella parte relativa all'accettazione dell'indennità offerta dalla [redacted] ciò in quanto in altre deliberazioni condominiali, successive a quella di cui si discute, si continuava infatti a fare riferimento alla somma offerta dalla [redacted] alla sua congruità ed alle finalità cui la stessa era stata destinata.



Gli attori rilevavano inoltre che l'amministratore difettava della necessaria rappresentanza del condominio nell'ambito del presente giudizio, atteso che nel corso di una assemblea condominiale tenutasi il 18/11/2003 e cioè prima della costituzione in giudizio del condominio convenuto, i condomini avevano deliberato di non costituirsi nel giudizio stesso.

Il convenuto, dal canto, suo ha contestato che l'amministratore necessitasse di autorizzazione per resistere nel presente giudizio.

Nel successivo corso del processo ( ud. 25/5/2005 ) le parti hanno chiesto concordemente che la causa fosse rinviata per precisazione delle conclusioni, senza chiedere l'ammissione di mezzi istruttori.

All'udienza dell'11/4/2006 le parti hanno formulato le rispettive conclusioni e quindi, decorsi i termini di cui all'art. 190 cpc, la causa è stata assunta in decisione.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve in primo luogo esaminarsi la questione della regolare costituzione del condominio in considerazione dei rilevi mossi dagli attori circa il difetto di rappresentanza da parte dell'amministratore condominiale.

Ebbene, posto che la presente lite ha ad oggetto la deliberazione del 15/7/2003 nella parte in cui dispone in ordine all'indennità ex art. 1127 cod. civ. spettante ai condomini per una sopraelevazione dell'edificio condominiale, deve osservarsi che essa ha senza dubbio un contenuto che esorbita chiaramente dalle attribuzioni dell'amministratore, come precisate dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ., e pertanto quest'ultimo avrebbe dovuto munirsi di autorizzazione assembleare per resistere nel presente giudizio, come può facilmente arguirsi dal contenuto del 3° comma dell'art.1131 cod. civ., il quale precisa appunto che se il condominio viene



chiamato in giudizio per una questione che non rientra nelle competenze dell'amministratore questi "... è tenuto a darne notizia senza indugio all'assemblea..." al fine, evidentemente, di provocare una pronuncia dell'assemblea circa le determinazioni da assumere relativamente alla lite medesima.

Ora, poiché nel corso dell'assemblea del 18/11/2003 i condomini deliberarono di non costituirsi nel presente giudizio ( ved. doc. all. 8 attori ), deve concludersi che l'amministratore è sfornito del potere di rappresentanza del condominio nel giudizio de quo, con conseguente irrilevanza degli atti processuali da lui compiuti in nome del condominio, mentre il condominio deve dal canto suo essere dichiarato contumace.

Passando alla domanda attorea volta alla dichiarazione di nullità della deliberazione impugnata nella parte in cui si dispone in merito all'indennità di sopraelevazione, essa risulta fondata e deve essere accolta.

Come emerge chiaramente dal testo dell'art. 1127, 4 co, cod. civ. ("*...chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini una indennità ...*") e come ha avuto modo di puntualizzare la giurisprudenza richiamata dagli attori, infatti, l'indennità di sopraelevazione rappresenta un diritto autonomo di ciascun condomino, che costui può esercitare indipendentemente dagli altri.

E' evidente quindi che la maggioranza assembleare del 15/7/2003, accettando l'offerta della condomina [REDACTED] ha compiuto un atto che esorbita dalle attribuzioni riconosciutele dall'art. 1135 cod. civ., ingerendosi e disponendo di un diritto che appartiene in via esclusiva a ciascun condomino.

Non vi possono esser dubbi, infatti, che nel caso di specie l'offerta della [REDACTED] riguardasse l'indennità ex art. 1127 cod. civ., come risulta inequivocabilmente dal





riferimento dell'ordine del giorno della deliberazione impugnata alla precedente assemblea condominiale del 28/1/2003, dove il riferimento dell'indennità in parola all'art. 1127 cod. civ. risulta formulato esplicitamente.

La deliberazione pertanto è viziata da nullità rilevabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse.

Ancora, gli attori hanno indubbiamente interesse all'accertamento di tale nullità, il quale permane ad onta del fatto che l'offerta della [redacted] sia venuta meno per l'avverarsi della condizione risolutiva rappresentata dall'impugnativa proposta contro la deliberazione del 15/7/2003, e ciò in quanto quel che importa è che sia giudizialmente chiarito che l'indennità in questione costituisce un diritto dei singoli condomini, anche al fine di prevenire eventuali future deliberazioni assembleari che per avventura volessero disporre al riguardo.

Quanto alla domanda di annullamento della deliberazione in questione per il vizio formale di violazione del termine di convocazione, deve evidenziarsi che la stessa deve essere dichiarata inammissibile, per tardiva proposizione relativamente all'attore [redacted] che partecipò personalmente all'assemblea del 15/7/2003, e per mancata indicazione degli elementi che consentano di valutarne la tempestività in relazione agli altri attori.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

1) dichiara la contumacia del condominio [redacted]  
[redacted]



- 2) in parziale accoglimento delle domande attrici dichiara la nullità della delibera assembleare del 15/7/2003 del condominio [redacted] nella parte in cui disponendo l'accettazione della somma di € 40.000,00 della condomina [redacted] quale indennità ex art. 1127 cod. civ., lede l'autonomo diritto di ciascun condomino all'indennità stessa;
- 3) condanna il condominio [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore degli attori, liquidando le medesime in € 27,50 per spese, € 1.716,00 per diritti, € 3.000,00 per onorari, oltre Iva e Cassa.

Milano, 14/8/2006

Il Giudice  
dottor Pierdomenico Santolini

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
25 SET. 2006  
IL CANCELLIERE

CANCELLIERE CI  
Caterina Dellara