

N.73596/03 e 2915/04 R.G.
N. reg. sent.

SENT. N° _____
~~REP. N°~~ 3343/07
Ref. 2846/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione XIII Civile

ha pronunciato la seguente

s e n t e n z a

oggetto: impugnazione delibera condominiale
nelle cause civili riunite iscritte ai numeri di ruolo generale sopra riportati, poste in decisione all'udienza del 20.10.06 promosse - rispettivamente - con atto di citazione notificato in data 25.11.03 e 7.1.04 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

da

_____ rappresentati
e difesi dall' avv. Paolo Giuggioli come da procura a margine dell'atto di citazione,
con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito in Milano v.le Monte Nero 78

attori

contro

_____ rappresentato e difeso dagli avv. Luigi Martino e
Massimo Zarkin giusta delega in calce alla comparsa di risposta con domicilio eletto
presso lo studio degli stessi sito in Milano Piazzetta Guastalla 1

convenuto

Conclusioni delle parti: come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con distinti atti di citazione notificati - rispettivamente - in data 25.11.03 ed in data 7.1.04 gli attori in epigrafe indicati convenivano in giudizio il [REDACTED] di via Frà Cristoforo 14/E a Milano affinché fosse dichiarata l'illegittimità sia della delibera adottata dall'assemblea condominiale in data 21.11.02 sia di quella successiva in data 11.12.03. A sostegno della prima domanda deducevano che detta delibera aveva approvato a maggioranza la tabella di ripartizione delle spese di riscaldamento, pur necessitando - detta decisione - della partecipazione di tutti i proprietari delle unità immobiliari site nei diversi edifici costituiti in diversi condomini ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]) in quanto facenti parte del supercondominio "di fatto" avente ad oggetto il servizio di riscaldamento erogato da un unico impianto comune. Chiedevano, altresì, accertarsi l'entità delle somme pagate in eccesso con conseguente condanna alla restituzione. Con il successivo atto di citazione veniva richiesta la declaratoria di invalidità della delibera relativamente ai punti nrr. 1) e 8) , ossia, approvazione consuntivo e preventivo di esercizio relativi alle spese di riscaldamento ed alla ripartizione delle stesse in quanto affetta dalla dedotta nullità della delibera precedente.

In entrambi i giudizi si costituiva in giudizio il Condominio convenuto eccependo, preliminarmente, l'intervenuta decadenza dall'impugnativa e l'infondatezza nel merito delle domande di cui chiedeva il rigetto.

Disposta la riunione dei procedimenti indicati, senza svolgimento di attività istruttoria all'udienza del 20.10.06 le parti precisavano le rispettive conclusioni come evidenziate in epigrafe e sulle stesse la causa veniva riservata per la decisione, previa concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande sono fondate per quanto di ragione.

Preliminarmente - attesa la sua valenza prioritaria - occorre valutare l'eccezione di tardività dell'impugnazione sollevata dal condominio convenuto : detta eccezione risulta infondata. Premesso che tale profilo deve essere valutato in relazione alla domanda e, segnatamente, alle conclusioni formulate dagli attori previo adeguato riscontro degli elementi fattuali esposti, occorre rilevare come nel presente giudizio si invochi la declaratoria di invalidità di una delibera condominiale asseritamente adottata in violazione dell'art. 1136 c.c. relativamente alla "convocazione, costituzione formazione e calcolo delle maggioranze con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio configurati - rispettivamente - da tutte le unità abitative e da tutti i proprietari". Dunque, il vizio dedotto è riferibile alla categoria della nullità e non già dell'annullabilità in quanto non attiene alla violazione del procedimento di convocazione o informazione dell'assemblea, bensì, all'assunzione di una delibera ad opera di un organo diverso da quello abilitato alla decisione.

Passando al merito della vicenda , ritiene questo giudice che le argomentazioni esposte dagli attori siano condivisibili alla luce di quanto espresso a riguardo dalla giurisprudenza di legittimità. E' pacifico che il Condominio convenuto benefici in comune con i Condomini [redacted] e [redacted] del servizio di riscaldamento essendo detto servizio erogato da un unico impianto comune : del resto, a conferma di ciò si pone la circostanza che al fine di procedere alla "necessaria revisione e ricalcolo dei millesimi di riscaldamento in funzione degli effettivi elementi riscaldanti presenti nelle singole unità immobiliari" era stata convocata dall'amministratore in data 10.6.02 un'assemblea straordinaria congiunta dei condomini di tutti gli stabili interessati. Detta assemblea - difformemente da quanto sostenuto dal Condominio convenuto posto che il dato testuale emergente dal verbale non

702

lascia adito a dubbi - aveva deliberato non già la revisione della tabella millesimale , bensì l'approvazione di una "proposta di revisione" riservando ad un momento successivo la decisione relativa , attesa la necessità di effettuare i dovuti rilievi tecnici.

Coerentemente, anche la convocazione relativa all'assemblea per l'approvazione della convenuta revisione avrebbe dovuto interessare la totalità dei condomini degli stabili interessati.

Del resto, la Suprema Corte in numerose decisioni (cfr. ex multis Cass. 7286/96 in fattispecie analoga) ha precisato che "sulle materie attribuite alla competenza dell'assemblea le deliberazioni si assumono con la partecipazione alla riunione collegiale di tutti i proprietari delle unità immobiliari site nei diversi edifici costituiti in distinti condominii, ma facenti parte del supercondominio. Poichè esprimere il voto e concorrere a decidere in merito alla gestione delle cose , degli impianti e dei servizi comuni raffigura una facoltà del diritto del condominio che l'art. 1138 ult. comma c.c. considera inderogabile, all'assemblea del supercondominio hanno diritto di partecipare tutti i proprietari degli immobili ". Orbene, l'omessa convocazione da parte dell'amministratore dell'assemblea secondo l'evidenziata composizione, si è tradotta in un vizio insanabile afferente la delibera oggetto di impugnativa essendo la stessa riferibile ad un organo privo di poteri deliberativi riguardo alla materia trattata. Tale dirimente conclusione priva di rilievo l'accertamento in ordine alla natura contrattuale o meno della tabella millesimale revisionata, atteso che l'invalidità consegue non già all'assenza del "quorum" deliberativo, bensì - come evidenziato - all'adozione della decisione da parte di un organo privo di potere.

Non valgono a confutare la conclusione indicata i rilievi svolti dal Condominio convenuto circa l'esistenza di una prassi pluridecennale , ovvero, la mancata contestazione da parte degli attori del consuntivo e preventivo della gestione approvati nella medesima delibera in applicazione

202

delle tabelle aggiornate , essendo entrambi i profili priva di specifica valenza in relazione a quanto espresso. Parimenti priva di rilievo è la circostanza che nel corso di una successiva assemblea i condomini non abbiano prestato il consenso alla costituzione di un supercondominio per la gestione dei servizi comuni, esulando dalla presente deliberazione l'allegata inerzia dell'organo condominiale .

Consegue, pertanto, la declaratoria di invalidità della delibera in data 21.11.02 relativamente al punto 4) dell' O.d.G.

Non merita - tuttavia - accoglimento l'ulteriore domanda relativa alla restituzione delle somme asseritamente versate in eccedenza in base alla tabella revisionata, attesa la genericità della richiesta. Invero, era onere degli stessi specificare il "petitum" , ossia, chiarire in dettaglio l'entità della somma erogata per ciascun esercizio ivi compresa la differenza corrisposta in eccesso : al contrario, detta individuazione è stata omessa sia nell'atto introduttivo che nel prosieguo del giudizio essendo la documentazione allegata priva di riferimenti specifici. Detta carenza non avrebbe , peraltro, potuto essere sanata dalla richiesta c.t.u. contabile atteso il carattere necessariamente esplorativo della stessa.

All'invalidità della delibera in data 21.11.02 consegue quella della successiva delibera in data 11.12.03 parimenti impugnata nella presente sede. Ciò in quanto al punto 1) ed al punto 8) essa reca l'approvazione - rispettivamente - del rendiconto consuntivo della gestione 1.7.02 - 30.6.03 e del preventivo gestione 1.7.03 - 30.6.04 ed i conseguenti riparti , entrambi redatti sulla scorta di tabelle millesimali modificate nella precedente assemblea da un organo privo dei relativi poteri.

Le spese di lite - liquidate come in dispositivo - seguono la soccombenza.

P.Q.M.



Il Tribunale di Milano, sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina, in funzione monocratica, definitivamente pronunciando sulle domande proposte dagli attori in epigrafe indicati nei confronti del Condominio [redacted] di via Frà Cristoforo 14/E, Milano, nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede :

- 1) accoglie le domande per quanto di ragione e, per l'effetto, dichiara la nullità della delibera in data 21.12.02 relativamente al punto 4) nonché della successiva delibera in data 11.12.03 relativamente ai punti rrr. 1) e 8) ;
- 2) rigetta le ulteriori domande;
- 3) condanna il Condominio convenuto a rifondere agli attori le spese di giudizio, liquidate in euro 8.537 complessivi, di cui euro 4.182,43 per onorari, € 1.929 per diritti ed € 902,66 per esborsi (ivi inclusi gli accessori di legge).

Milano, così deliberato il 15 marzo 2007.

Il Giudice

dott.ssa Carmela Gallina

