

[REDACTED]

SENT. N° 533/06
REP. N° 636/06

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Milano,
dott.ssa Carmen D'Ambrosio, sez. XIII civile, ha
pronunciato la seguente

sentenza

nella causa n. R.G. 75654/2003 avente ad oggetto
opposizione a decreto ingiuntivo
promossa da:

[REDACTED] con il
proc. avv. [REDACTED] e il proc. dom. avv. [REDACTED]
[REDACTED]

(opponente

contro

[REDACTED] in persona
dell'amministratore dr. [REDACTED] con il proc.
dom. avv. [REDACTED]

Opposto

Conclusioni opponente: v. verbale udienza 28/9/05

Conclusioni opposto: v. verbale udienza 28/9/05 e comparsa
di costituzione

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato alla controparte il
5/12/03, l'attrice proponeva opposizione avverso il decreto
ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano e notificatole

21

l'11/11/03 con cui il Condominio di via [REDACTED] le ingiungeva il pagamento della somma di € [REDACTED] a titolo spese condominiali per gli anni 1995-2003.

Eccepiva l'opponente la nullità delle delibere assembleari poste a fondamento del decreto ingiuntivo per non essere stata l'ingiunta convocata alle rispettive assemblee;

eccepiva, inoltre, la nullità del decreto anche per il motivo che al ricorso non erano state allegate le ripartizioni delle spese con riferimento agli anni 1995, 1996, 1997, 1998, 2000 e 2001, e che all'assemblea dell'anno 1996 non vi era alcun riferimento all'approvazione del rendiconto relativo al 1995.

si costituiva l'opposto che contestava in fatto e in diritto le deduzioni avverse e chiedeva la conferma del decreto ingiuntivo opposto;

in via subordinata chiedeva la condanna dell'opponente al pagamento della somma di € [REDACTED] a titolo oneri condominiali e, in via ulteriormente subordinata, chiedeva la condanna dell'opponente al pagamento della somma di € [REDACTED] a titolo arricchimento senza causa.

Quindi, ritenuta la causa matura per la decisione, fatte precisare alle parti le conclusioni, scaduti i termini per le conclusionali e per le repliche, il giudice decide oggi con sentenza.

Motivi della decisione

Il giudice osserva.

L'opponente chiede che siano dichiarate invalide, per nullità o annullabilità, le delibere condominiali assunte

nelle date 17/2/1995, 16/2/1996, 7/2/1997, 19/2/1998, 7/5/1999, 25/2/2000, 9/2/2001, 20/3/2003 e che, conseguentemente, il decreto ingiuntivo opposto sia dichiarato nullo o comunque revocato.

Ora, la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta la annullabilità della delibera stessa che, se non viene impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3 c.c., decorrente per i condomini assenti dalla comunicazione e per i condomini dissenzienti dalla sua approvazione, è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (giurisprudenza confermata dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite nella sentenza n. 4806/2005, mentre le argomentazioni sostenute nella sentenza della Cassazione n. 4351/03 sono del tutto isolate).

Nel caso di specie, l'opponente non risulta sia stata convocata alle assemblee sopra richiamate, mentre risulta che la convocazione sia stata fatta nei confronti del signor [REDACTED], precedente assegnatario dell'appartamento fino al 1994, allorché la Cooperativa "[REDACTED]" gli ha revocato l'assegnazione dell'appartamento che è stato poi, nel febbraio 1995, assegnato all'odierna opponente.

Ora, nell'ipotesi di alienazione di una porzione di edificio condominiale ad un nuovo soggetto, affinché questi si legittimi di fronte al condominio quale nuovo titolare interessato a partecipare alle assemblee, occorre una qualche iniziativa, esclusiva dell'acquirente o concorrente con quella dell'alienante, che, in forma adeguata, renda noto al condominio detto mutamento di titolarità, senza di che, e fin

quando ciò non avvenga, resta legittimato a partecipare alle delibere assembleari l'alienante.

Nel caso di specie non vi è mai stata da parte dell'opponente una comunicazione che informasse il Condominio che la nuova assegnataria dell'immobile era, dal febbraio 1995, la signora [REDACTED] il condominio, infatti, in mancanza di qualsiasi comunicazione, come si evince dai verbali delle assemblee; ha continuato a considerare legittimato il signor [REDACTED] al quale, altresì, ha inviato i solleciti di pagamento (cfr. doc. nn. 12,13 opponente) o, tutt'al più, la Cooperativa "[REDACTED]", non essendovi neppure alcun dovere da parte dell'amministratore del condominio di convocare il presunto acquirente fintantoché questi non abbia assolto all'onere di notificare formalmente il passaggio di proprietà (cfr. Cass. n.1176/1980, Cass. n. 2658/1987, Cass. n.5307/1998, Tribunale Genova 25/1/1999).

Dalle svolte considerazioni segue, che le delibere assembleari impugnate dall'opponente sono del tutto valide anche nei suoi confronti, e, pertanto, le domande vanno rigettate.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni altra domanda e eccezione disattesa

rigetta

le domande dell'opponente e, per l'effetto conferma il decreto ingiuntivo opposto

condanna

l'opponente a rifondere all'opposto le spese di giudizio
che liquida in via equitativa nella complessiva somma di €
[redacted] oltre oneri di legge

Milano, 19 dicembre 2005

Il Giudice

