

n. 43222/2004 R.G.

Sent. 6765/06
Rep. 5112/06



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
il TRIBUNALE di MILANO



in composizione monocratica
Sezione IV civile

Giudice Giovanni Rollero

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di Ruolo Generale sopra riportato, assegnata a sentenza alla udienza del 16 febbraio 2006 ed introitata per la decisione in data 27 aprile 2004, promossa

DA



elettivamente domiciliati in [redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che li rappresenta e difende, unitamente all'Avvocato [redacted] del Foro di [redacted] per delega a margine dell'atto di citazione,

ATTORI

CONTRO



elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avvocato [redacted] che la rappresenta e difende per delega in calce alla copia notificata dell'atto di citazione,

CONVENUTA

Oggetto: impugnazione delibere condominiali

Conclusioni: come da atto di citazione e come da foglio allegato per il convenuto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato alla comunione [redacted] di [redacted] in persona dell'amministratore, domiciliato in [redacted], del complesso immobiliare in regime di "multiproprietà", i coniugi [redacted] e [redacted] esponevano:

- di essere comproprietari di quattro quote della comunione;
- che il regolamento della comunione prevede la possibilità che l'amministratore del complesso ottenga per corrispondenza, con lettera raccomandata A.R., l'approvazione del preventivo di spesa e del relativo progetto di ripartizione nonché del rendiconto annuale di gestione e che analoga modalità di votazione è richiesta per ottenere il preventivo consenso dei comproprietari alle innovazioni ed agli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione;
- che in data 24 maggio 2004 avevano ricevuto a mezzo posta dall'amministratore una scheda per l'espressione del voto di approvazione di opere di manutenzione straordinaria per un importo di [redacted] €;
- che l'esecuzione di tali lavori era stata ritenuta approvata, sebbene 640 partecipanti alla comunione non avessero restituito la scheda e l'ordine del giorno fosse stato approvato con il voto favorevole di meno di 300 partecipanti alla comunione su un totale di 952, senza raggiungere la maggioranza qualificata di cui all'art. 1108 cc;
- che la mancata risposta alla votazione a mezzo posta non poteva essere considerata quale espressione di un voto favorevole e
- che, pertanto, gli impegni di spesa per le opere suddette non erano stati regolarmente approvati.

Su queste premesse gli attori chiedevano che le delibere impugnate fossero dichiarate nulle, invalide, inefficaci o che fossero annullate.

Con comparsa depositata all'udienza di prima comparizione, celebrata il 20 ottobre 2004, si costituiva la comunione convenuta, sottolineando le differenze fra il fenomeno della multiproprietà e quello del condominio di edifici e chiarendo che i rapporti fra i partecipanti alla comunione e l'amministrazione della stessa sono regolati solo dal regolamento contrattuale, mentre le norme di legge che regolano il condominio sono applicabili analogicamente, solo qualora ne ricorrano i presupposti.

Si sosteneva, inoltre, la conformità del voto sulla delibera impugnata alle previsioni del regolamento condominiale ed alla prassi, introdotta nel 2000 per non paralizzare la struttura, di considerare il voto non espresso per corrispondenza come una manifestazione di silenzio assenso.

La comunione convenuta concludeva, quindi, per l'integrale rigetto delle domande degli attori.

All'udienza del 2 febbraio 2005 fissata per gli incumbenti ex art. 183 cpc, le parti concordemente chiedevano che la causa fosse dichiarata matura per la decisione.

All'udienza del 16 febbraio 2006 gli attori precisavano le conclusioni come da atto di citazione e la convenuta come da foglio allegato

Assegnati i termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche, il 27 aprile 2006 la causa era trattenuta per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla circolare nr. 11/2004 dell'amministratore della comunione [redacted], contenente i risultati della votazione referendaria di approvazione, fra l'altro, delle delibere di esecuzione di spese straordinarie di manutenzione del complesso turistico-residenziale, si ricava che la maggior parte dei condomini, 640, rappresentativi di millesimi variabili da [redacted] a [redacted] (a seconda delle parti del complesso interessate dagli interventi) su 2000, venne considerata implicitamente favorevole all'approvazione delle delibere sebbene non avesse espresso alcun voto nella consultazione referendaria. Lo stesso prospetto riepilogativo dei risultati del voto sui singoli punti all'ordine del giorno riporta una colonna dedicata al "voto implicito", automaticamente considerato come un voto favorevole alla proposta dell'amministrazione condominiale.

Il regolamento della comunione, avente natura contrattuale e trascritto nei registri immobiliari, non contiene alcuna previsione (v. artt. da 6.1 a 6.9) in merito alla possibilità di attribuire il valore di "silenzio assenso" alla mancata risposta dei comproprietari alla consultazione per corrispondenza.

Per altro verso, l'art. 6.3.6 del regolamento chiarisce espressamente che tra le facoltà dell'amministratore vi è quella di "richiedere ed ottenere per corrispondenza, a mezzo raccomandata con avviso di ricezione e nei termini da lui indicati, il preventivo consenso della maggioranza dei comproprietari indicata dall'art. 1108 cc per gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione...".

Non è controverso che le delibere sub 5, 6, 9, 10, 11 e 12 della circolare nr. 11/2004 del 30 aprile 2004 concernessero interventi di straordinaria manutenzione.

Nel silenzio del regolamento condominiale, non vi è alcuna altra norma che consenta di attribuire al silenzio dei comproprietari l'efficacia di una rituale manifestazione di assenso e, d'altro canto, pare significativo il fatto che la comunione convenuta si sia limitata ad invocare una recente "prassi", introdotta per salvaguardare la funzionalità del complesso turistico-residenziale.

E' di immediata percezione che, non potendosi conteggiare i c.d. "voti impliciti", tutte le delibere per lavori di straordinaria manutenzione hanno riportato voti favorevoli in misura largamente inferiore alla maggioranza qualificata di cui all'art. 1108 I comma cc, espressamente richiamato, come si è visto, dalla clausola regolamentare sopra menzionata.

Le delibere assembleari sono state tempestivamente impugnate dai sigg.ri [redacted] e [redacted], avendo costoro documentato di aver ricevuto il 22 maggio 2004 la circolare nr. 11/2004 con cui vennero comunicati risultati della votazione referendaria ed avendo fatto notificare l'atto di citazione prima che fossero decorsi trenta giorni da tale data.

Le delibere per cui è causa debbono, quindi, essere annullate e la convenuta soccombente deve essere condannata a rimborsare agli attori le spese di lite, liquidate come da dispositivo.

PQM

IL TRIBUNALE DI MILANO
in composizione monocratica

definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti, respinta o assorbita ogni diversa domanda, eccezione, deduzione,

ANNULLA

le delibere di approvazione di spese straordinarie della comunione "[redacted]" di [redacted], di cui ai punti 5, 6, 9, 10, 11, 12 della circolare nr. 11/2004 in data 30 aprile 2004 dell'amministrazione della predetta comunione;

CONDANNA

la convenuta a rimborsare ad [redacted] e [redacted] le spese di lite, che si liquidano in euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, euro [redacted] per rimborso forfetario del 12,5% su diritti ed onorari e, così complessivamente, in euro [redacted] oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, l'8 maggio 2006.



il Giudice
Giovanni Rollero