

SENT. N° 7244 / 07  
REP. N° 5762 / 07

N. 21034-2004

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'avv. Cipolletti Marina

**CONTRO**

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dall'avv. Laura Salvetti

[REDACTED]  
terzo chiamato in causa dal Condominio convenuto  
rappresentata e difesa dall'avv. Carmelo Nese

**MOTIVAZIONE**

**Svolgimento del processo**

Nella presente causa, introdotta con atto di citazione notificato il 16.3.2004 e decisa all'esito di discussione orale sulle conclusioni formulate dalle parti come da verbale, la condomina [REDACTED] ha chiesto dichiararsi l'invalidità della delibera del [REDACTED]

Il [REDACTED] ha chiesto (cfr. comparsa di costituzione) in via preliminare di volere autorizzare la chiamata in causa [REDACTED] s.r.l. in persona del legale rappresentante pro tempore, in qualità di ditta appaltatrice e deputata alla pulizia ed al mantenimento dell'edificio di Via Cannero; in via principale ha chiesto il rigetto della domanda attorea e di accertare che [REDACTED] qualità di impresa operante nella ristrutturazione del complesso è tenuta a risarcire il [REDACTED] delle somme di cui alla delibera impugnata e, per l'effetto condannata [REDACTED] pagamento delle somme stabilite in delibera assembleare ed alle spese di giudizio" o in subordine "al pagamento delle somme ritenute di giustizia oltre alle spese del giudizio"; in subordine il

Condominio ha chiesto di volere condannare [redacted] solidalmente e/o gradatamente al pagamento delle somme stabilite in delibera assembleare ed alle spese di giudizio" o in subordine" al pagamento della somma maggiore o minore di giustizia, oltre alle spese del giudizio".

La terza chiamata [redacted] è costituita in giudizio ed ha chiesto il rigetto delle domande svolte dal Condominio nei suoi confronti; in particolare [redacted] ha in primo luogo eccepito l'inammissibilità della sua chiamata in causa rilevando che "oggetto del presente giudizio è la verifica della validità o invalidità della delibera condominiale del 17.2.2004". Nel merito [redacted] ha chiesto il rigetto delle domande svolte dal condominio nei suoi confronti in quanto infondate e sfornite di prova.

#### Motivi della decisione

Fremesso che:

[redacted] A. è proprietaria di alcune unità immobiliari site nello stabile condominiale in [redacted]

in data 31.12.2001 l'attrice ha appaltato alla società [redacted] l'esecuzione di alcune significative opere di ristrutturazione delle predette unità immobiliari (doc. 2).

in data 17.2.2004 i condomini di [redacted] riuniti in assemblea, hanno deliberato, tra l'altro, di richiedere alla condomina [redacted] nella sua duplice veste di impresa che sta ristrutturando il complesso immobiliare, nonché di parte venditrice delle singole unità immobiliari, un rimborso delle seguenti voci di spesa, per un totale complessivo di € 4.062,17 e precisamente:

- euro 1.360,36 quale percentuale spese di pulizia, stimata pari al 40%;
- euro 1.056,00 per esborso sostenuto da [redacted] a seguito dell'intervento di spurgo del 4.11.02 resosi urgente a causa di ostruzione preesistente e lavori di ristrutturazione "eseguiti" da [redacted] che avrebbero interessato le condotte fognarie del palazzo;
- euro 121,08 per esborso sostenuto da [redacted] per la sostituzione della sonda esterna riscaldamento danneggiata dalle "maestranze" di [redacted] durante i lavori di rifacimento della facciata;

- euro 1.524,75 quale percentuale consumo gas per riscaldamento centralizzato, pari al 20%, a causa di dispersione termica determinata dalla mancanza della copertura al di sopra del terzo piano e dalla costante apertura della tromba delle scale, dal cielo, all'ingresso, alle vetrate, della palazzina fronte strada per la stagione invernale 02-03";

la delibera assembleare è stata assunta con il voto favorevole della maggioranza dei condomini ad esclusione del condomino [redacted] dissenziente.

Si osserva:

le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese (cfr. art. 1123 c.c.) necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza;

esula, quindi, dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, al singolo condomino (o ad un terzo) una determinata spesa pretesamente individuale non potendosi ravvisare una sorta di autotutela dell'ente collettivo privilegiata rispetto alla posizione del normale creditore e, siccome al riguardo l'assemblea è carente di potere, il relativo vizio deve qualificarsi in termini di nullità (cfr. Trib. Milano, 6.5.2004 n. 5717; Trib. Milano, 5.8.2003 n.11242; App. Milano, 22.6.2001 n.1696);

in mancanza del riconoscimento espresso o dell'accertamento giudiziale l'assemblea non può porre a carico del singolo condomino (o di un terzo) alcun obbligo risarcitorio né a tale titolo imputargli alcuna spesa (cfr. Cass., Sez.II, 22.7.1999 n.7890);

deve quindi dichiararsi la nullità della delibera impugnata;

la domanda risarcitoria svolta dal [redacted] convenuto nei confronti di [redacted] e nei confronti del terzo chiamato [redacted] deve essere respinta posto che manca del tutto la prova dei danni asseritamente subiti dal [redacted] non essendo ovviamente sufficiente che dell'esistenza di questi danni si dia atto nel verbale dell'assemblea condominiale svoltasi in data

17.2.2004 - così come della loro asserita riconducibilità a [REDACTED] /o a [REDACTED]

All'accoglimento della domanda di [REDACTED] al rigetto delle domande del [REDACTED] convenuto segue la condanna di [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite in favore dell'attore ed in favore del terzo chiamato, liquidate come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa come in epigrafe proposta ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea de [REDACTED]

[REDACTED] Milano, in data 17.2.2004;

respinge le domande formulate dal [REDACTED] convenuto nei confronti di [REDACTED]

condanna il [REDACTED] convenuto alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese del procedimento, liquidate in euro 851,00 diritti, euro 551,55 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

condanna il [REDACTED] convenuto alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese del procedimento, liquidate in euro 747,00 per diritti, euro 500,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.

Così deciso in Milano il 7 giugno 2007

Il Giudice

