

[REDACTED]

SENT. N° 8036/06
REP. N° 5992/06

N. Sent. Cont. 2004
N. 46814/2004 R.G.

[REDACTED]

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico dott.ssa Carmela Gallina
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato
promossa

da

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano Via Sforza 15 presso lo studio
degli avv. Alessandra Girelli e Alessandro Lopresti che la rappresentano e difendono

- ATTRICE

contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano via
Paullo 10 presso lo studio degli avv. Salvatore, Isabella e Paolo Aurea che lo rappresentano e
difendono

- convenuto

oggetto: impugnativa delibera condominiale

CONCLUSIONI: come da atti allegati

fel

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 2.7.04 la **[redacted]** conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Milano il Condominio di C.so di Porta Nuova 46 Milano, in persona dell'amministratore pro-tempore, chiedendo la declaratoria di nullità e/o l'annullamento di tutte le deliberazioni adottate dall'assemblea ordinaria del 4.6.04, non essendo essa condomina stata convocata.

Esponessa la società attrice che con lettera in data 24.5.04 - ricevuta il successivo 26.5.04 - il proprio legale aveva comunicato all'amministratore che essa **[redacted]** era da considerarsi proprietaria dell'appartamento indicato come interno 118 e che, nonostante detta comunicazione, l'avviso di convocazione per l'assemblea in data 3.6.04 (prima convocazione) e 4.6.04 (seconda convocazione) non le era stato inviato. Inoltre, l'amministratore aveva considerato comunque presente l'**[redacted]** computando i millesimi alla stessa spettanti in relazione alla partecipazione - per delega dell'Avv. **[redacted]** - di altra condomina, ossia, **[redacted]** Censurava, infine, la delibera dell'assemblea nella parte in cui aveva approvato sia il rendiconto di gestione 2002 - 2003 sia il preventivo per la gestione 2004 senza alcuna menzione di essa attrice, nonché, nella parte in cui aveva confermato alla carica di amministratore una persona giuridica, ossia, lo **[redacted]**

Si costituiva in giudizio il condominio convenuto contestando la fondatezza delle censure svolte, essendo l'avviso di convocazione stato regolarmente spedito a **[redacted]** A.U. della **[redacted]**

Quanto alla menzione della presenza in assemblea dei millesimi relativi all'attrice, rilevava che la stessa era da ascriversi ad errore materiale e che, comunque, era stato pienamente rispettato sia il "quorum" costitutivo che quello deliberativo prescritto. Osservava, inoltre, che l'eventuale presenza della società attrice non avrebbe - comunque - potuto incidere sulla



deliberazione assunta essendo i millesimi ad essa relativi inadeguati ad ostacolare l'approvazione di quanto deliberato a maggioranza dall'assemblea. Infine, ribadiva la correttezza della nomina di una persona giuridica alla carica di amministratore e concludeva per il rigetto della domanda.

Senza svolgimento di attività istruttoria, all'udienza del 24.3.06 sulle conclusioni come sopra precisate dai procuratori delle parti, 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

La domanda è fondata.

Le argomentazioni addotte dalla società attrice a sostegno del proprio assunto hanno trovato ampio riscontro nella documentazione allegata.

E' acclarato, infatti, che con comunicazione del 24.5.04 - ricevuta il successivo 26.5.04 - il legale della società attrice ebbe a notificare l'amministratore che la stessa era proprietaria dell'appartamento identificato con l'interno 118; è altrettanto pacifico che l'avviso di convocazione dell'assemblea, pur recante pari data, sia stato inviato non prima del 27.5.06, come agevolmente desumibile dalla data impressa sull'allegato consuntivo e relativo riparto (cfr. docc. 4 e 5 fascic. conv.). Dunque, l'amministratore era ben conscio - alla data di spedizione dell'avviso di convocazione dell'assemblea - che tra i condomini vi era anche la società attrice. Nonostante ciò, risulta del tutto omessa la convocazione relativa a tale società.

Non vale a smentire siffatta conclusione quanto evidenziato dal condominio convenuto, ossia, che l'avviso era comunque pervenuto a [REDACTED]

[REDACTED] che rivestiva sia la veste di condomina che di A.U. della società. Trattasi - come rettamente osservato dall'attrice - di circostanza del tutto irrilevante ai fini della regolarità della convocazione, atteso che ciascuno dei

condomini deve essere informato dell'imminente assemblea e posto nelle condizioni di intervenire alla stessa. E' pacifico che la convocazione sia stata indirizzata a [REDACTED] quale proprietaria di unità immobiliari del tutto distinte da quella relativa alla I [REDACTED] e che quest'ultima, pertanto, sia stata totalmente pretermessa.

L'irregolarità testè evidenziata non risulta successivamente sanata dalla presenza in assemblea della società, atteso che - come reso palese dalla lettura del verbale allegato - i millesimi alla stessa riferibili furono menzionati in relazione alla presenza della condomina [REDACTED], che aveva delegato l'avv. [REDACTED]. Tuttavia, nessuna delega a favore del suddetto legale risulta prodotta agli atti e la circostanza è ammessa dallo stesso convenuto che qualifica la dizione come "errore materiale". Trattasi, con tutta evidenza, di errore non già materiale, bensì, afferente alla specifica circostanza in esso rappresentata, ossia la certificata presenza di un condomino.

Non vale a confutare l'invalidità conseguente alle evidenziate circostanze l'argomento sostenuto dal Condominio, ossia, che l'eventuale presenza della società attrice non avrebbe - comunque - potuto incidere sulla deliberazione assunta essendo i millesimi ad essa relativi inidonei ad ostacolare l'approvazione di quanto deliberato a maggioranza dall'assemblea. Ciò in quanto la disposizione normativa di riferimento ha valore precettivo assoluto e, come ripetutamente affermato dal giudice delle leggi, il diritto del condomino ad essere convocato rileva di per sé quale motivo di invalidità, non potendosi pretermettere il diritto del condomino a prendere parte all'assemblea ed a concorrere con il proprio apporto all'iter deliberativo.

Consegue - per quanto esposto - la declaratoria di invalidità della delibera in data 4.6.04. Gli ulteriori motivi di censura devono intendersi integralmente assorbiti dalla riportata conclusione.



Le spese di giudizio - 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 sulla domanda proposta da [redacted] e nei confronti del [redacted] nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione respinta, così provvede :

- 1) accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara l'invalidità della delibera in data 4.6.04 ;
- 2) condanna il [redacted] a rifondere alla società attrice le spese di giudizio, liquidate in euro 7.585,31 di cui euro 2.950 per onorari, oltre iva e c.p.a.

Milano, così deliberato il 27 giugno 2006.

Il Giudice

dott.ssa Carmela Gallina

