



Svolgimento del processo

Il presente procedimento, trattenuto in decisione dal g.i. ai sensi dell'art. 281 quinquies cpc, concerne l'impugnazione svolta, con ricorso depositato il 25.03.2004, dal condomino [REDACTED], anche quale rappresentante della moglie [REDACTED], comproprietaria pro indiviso dell'immobile di comune abitazione, avverso la deliberazione adottata in data 25.02.2004 dall'assemblea del CONDOMINIO relativo allo stabile sito in [REDACTED] [REDACTED] in materia di abbandono del giudizio pendente al n. 41185/02 R.G. davanti alla sezione IV del Tribunale di Milano.

La deliberazione, approvata con il voto favorevole dei condomini [REDACTED] (mm. 233,958), [REDACTED] (mm. 65,310) [REDACTED] (mm. 159,155) e [REDACTED] (mm. 165,578) (mm. 624,001 e 4 teste su sei) a dire dell'attore è illegittima per mancato raggiungimento del quorum di cui all'art. 1136 co. 4 c.c., in quanto :

- Il condomino [REDACTED] non avrebbe potuto partecipare alla deliberazione stante il dissenso dalla causa espresso a suo tempo;
- La delega rilasciata dalla [REDACTED] al dott. [REDACTED] era palesemente invalida, mancando di indicazione del legale rappresentante della società e recando firma illeggibile.

Il ricorrente ha infine evidenziato l'impossibilità della esecuzione materiale e giuridica della delibera, in quanto, essendo la rinuncia agli atti del giudizio efficace solo se accettata dalle parti costituite che potrebbero avere interesse alla prosecuzione, ed essendo esso ricorrente, parte in proprio nel giudizio oggetto della delibera, del tutto contrario alla rinuncia, posizione di cui aveva reso edotti tutti i partecipanti alla discussione, era certa l'impossibilità



di ottenere il risultato prefissato, con la conseguenza che la delibera non avrebbe comunque potuto essere validamente adottata.

L'impugnazione è stata contrastata dal CONDOMINIO convenuto, il quale, costituitosi alla prima udienza in persona dell'Amministratore rag. [REDACTED]

[REDACTED] Amministrazioni Immobiliari via [REDACTED] ha affermato che:

- non solo [REDACTED] non aveva manifestato idoneo dissenso alla lite, ma nessuna norma gli vietava di discutere e deliberare sull'argomento;
- la delega rilasciata dalla [REDACTED] proveniva dall'avv. [REDACTED], che si qualificava Amministratore unico della Socie [REDACTED] peraltro lo stesso avv. [REDACTED] richiesto dall'allora amministratore di condominio, aveva confermato con dichiarazione del 15.03.2004 il conferimento della delega al dott. [REDACTED]

Ha concluso chiedendo quindi il rigetto delle domande del ricorrente.

All'udienza del 03.02.2005 per la prima comparizione delle parti l'attore ha però eccepito la irregolarità della costituzione in giudizio del rag. [REDACTED] in qualità di amministratore del Condominio di via [REDACTED]

[REDACTED] sotto due profili:

- 1) Per la mancanza di una delibera assembleare da parte del Condominio in ordine alla volontà di costituirsi nel presente giudizio;
- 2) Per la mancanza di relazione tra il rag. [REDACTED] e il Condominio, risultando ad esso attore che amministratore del Condominio era lo "Studio Amministrazioni Immobiliari", come da delibera assembleare del 27.05.2004, che ha prodotto in copia.

Al riguardo il Condominio ha replicato osservando, intanto, che lo stesso



attore aveva notificato l'atto introduttivo al "Condominio di via [redacted]
[redacted] in persona del suo amministratore rag. [redacted] c/o

[redacted]
Ha poi fatto osservare che in realtà all'adunanza del 27.05.2004
l'Assemblea aveva nominato all'unanimità amministratore proprio il rag.
[redacted] on studio in [redacted] come da fotocopia del
libro assemblee che ha prodotto; il fatto che nella copia del verbale inviato
ai condomini il nominativo del rag. [redacted] non comparisse dipendeva da un
mero errore di trascrizione.

In sede di prima memoria ex art. 183 c.p.c. il ricorrente ha integrato il
motivo di nullità per illiceità della delibera di abbandono della lite, adottata
il 24.02.2004, assumendo che l'oggetto della causa abbandonata originava
dalla violazione di una *servitus altius non tollendi*, prevista in una
convenzione stipulata tra il Condominio di [redacted] e il
Condominio di [redacted], con la conseguenza che con l'abbandono
il Condominio di via [redacted] veniva meno a un suo preciso impegno e
finiva di fatto per avallare una situazione di violazione contrattuale ed
amministrativa.

Si sono quindi svolti senza sbocchi conciliativi gli adempimenti di cui
all'art.183 c.p.c., all'esito dei quali il g.i. ha ritenuto la causa matura per la
decisione, senza provvedere sulla ammissione delle prove orali
tempestivamente richieste dalle parti.

Le difese hanno quindi precisato le conclusioni nel tenore in epigrafe
trascritto, riproducente quello degli atti introduttivi del giudizio.



Motivi

Vanno in primo luogo rigettate le eccezioni preliminari sollevate dal ricorrente in ordine alla regolarità della costituzione in giudizio del Condominio.

Quanto alla persona dell'Amministratore, osservato che lo stesso ricorrente ha evocato il Condominio in giudizio nella persona del rag. [REDACTED], v'è da rilevare che la nomina di questi risulta dall'originale del verbale dell'adunanza tenutasi il 27.05.2004, in cui si legge che "l'assemblea all'unanimità nomina Amministratore per l'esercizio 2004/05 il rag. [REDACTED], con studio in [REDACTED] el [REDACTED] con il medesimo emolumento del precedente Amministratore". Il ricorrente fonda invece la sua tesi su una copia dattiloscritta del predetto verbale, erroneamente trascritta secondo il Condominio.

Poiché è senza dubbio l'originale del verbale che costituisce prova presuntiva dei fatti che si sono verificati nel corso dell'assemblea, e posto che non risulta che alcuno abbia contestato la corrispondenza a verità di quanto in esso riferito, deve ritenersi che l'assemblea avesse nominato amministratore proprio il rag. [REDACTED]. In ogni caso, quando pure fosse stato nominato amministratore lo [REDACTED] (a prescindere dal rilievo che la giurisprudenza più recente riconosce la legittimità della nomina quale amministratore della persona giuridica, cfr. Tribunale di Milano, sez. XIII, n. 13198 del 18.11.2004, in particolare quando si tratti di società di persone, cfr. Cass. N. 11155 del 1994), non ne deriverebbe automaticamente la carenza di rappresentanza del Condominio, in quanto l'illegittimità della predetta nomina richiede la relativa



declaratoria da parte del Tribunale, in sede di impugnazione della relativa delibera, impugnazione che nel caso in esame non risulta essere stata proposta da alcuno dei condomini.

Quanto poi alla mancanza di una delibera assembleare da parte del Condominio in ordine alla volontà di costituirsi nel presente giudizio, eccezione peraltro non più coltivata nel prosieguo, va osservato che per consolidata giurisprudenza della S.C. l'amministratore è legittimato passivo nella cause di impugnazione di delibere condominiali, rispetto alle quali può costituirsi e resistere in giudizio senza necessità di previa autorizzazione dei condomini (cfr. Cass. N. 8286 del 2005).

Venendo quindi ai motivi di impugnazione della deliberazione, con un primo l'attore contesta la validità del voto del condomino [REDACTED]

Orbene, se pure è vero che il condomino [REDACTED] ha dichiarato nel corso dell'assemblea del 25.02.2004 "che si era già dissociato dalla causa", risulta invece dal verbale dell'assemblea condominiale del 21.09.2001 (doc. 2 del convenuto) che egli avesse concordato sul promovimento della lite; il fatto che poi egli, in corso di causa, abbia mutato opinione (nella lettera 06.05.2002 sub doc. 1 del convenuto, indirizzata da [REDACTED] all'allora amministratore del condominio, si legge che, con riferimento alla vertenza con [REDACTED] "non è nostra intenzione proseguire ulteriormente per le vie legali"), non ha alcuna rilevanza, trattandosi di un sopravvenuto diverso orientamento rispetto ad una precedente determinazione di dare corso alla lite.

Né appare in alcun modo sussistente il preteso conflitto di interessi in capo al condomino [REDACTED] per conto del quale [REDACTED] ha espresso il voto



contestato, non potendo certo valere ad integrarlo il solo fatto che il condomino [REDACTED] fosse colui che aveva venduto a [REDACTED] la porzione immobiliare sulla quale quest'ultimo aveva intrapreso quei lavori contestati dal condominio e oggetto della lite che l'assemblea aveva poi deciso di abbandonare.

Deve essere dunque escluso che il condomino [REDACTED] non potesse validamente esprimere il suo voto, favorevole all'abbandono della causa.

Con un secondo motivo, sostiene l'attore che il dott. [REDACTED] intervenuto all'assemblea in rappresentanza della [REDACTED] non sarebbe stato in possesso di valida delega da parte di quest'ultima; richiesto da esso attore ai sensi dell'art. 1393 c.c. di giustificare i propri poteri rappresentativi, il dott. [REDACTED] infatti esibito "un pezzo di carta", mancante di indicazione del legale rappresentante della società e dalla sottoscrizione illeggibile, tacendo dell'identità del sottoscrittore e rifiutando di fornire ogni indicazione atta a consentire la verifica della reale partecipazione della [REDACTED]. Cosicché il voto espresso, secondo la tesi dell'attore, è da considerare invalido.

Deve essere però osservato che è documentalmente provato che la [REDACTED] nella persona dell'Amministratore Unico avv. [REDACTED] ha delegato il dott. [REDACTED] a rappresentare la società [REDACTED] all'assemblea condominiale del 25.02.2004 (si veda la delega datata 20.02.2004 sub doc. 4 del convenuto); l'attore assume però che la delega prodotta sub doc. 2, datata 22.02.2004 ed esibita dal dott. [REDACTED] ben diversa da quella prodotta dal condominio convenuto, è la sola che possa essere presa in considerazione e, attesa l'illeggibilità della sottoscrizione, che non ha



consentito il controllo della legittimazione del delegante a una valida rappresentanza della ██████████, ne è conseguita l'inesistenza o la nullità della procura, con conseguente illegittimità del voto espresso al falso rappresentante e annullabilità della delibera.

La tesi è infondata. E' infatti provato che la ██████████ aveva comunque delegato il dott. ██████████ a rappresentarla nell'assemblea, come risulta anche dalla delega rilasciata in data 20.02.2004 e dalla dichiarazione di conferma dell'avv. ██████████ in data 15.03.2004, e pertanto validamente il dott. ██████████ ha partecipato alla votazione, avendone i relativi poteri. La giurisprudenza citata dall'attore, relativa alla impossibilità del controllo della legittimazione del delegante a una valida rappresentanza della persona giuridica, è inconferente, in quanto la sentenza della S.C. n. 3643 del 1999 si riferisce alla diversa ipotesi della irregolarità della procura in ambito processuale, soggetta a specifiche regole che non possono essere applicate alla rappresentanza di diritto sostanziale.

Con un terzo motivo l'attore sostiene anche la nullità della delibera per illiceità, per contrarietà a norme imperative, in quanto con l'abbandono della lite il Condominio viene meno ad un suo preciso impegno di rispetto della convezione intercorsa con il Condominio di ██████████ con il Comune di ██████████ l'11.04.1962, e finisce di fatto per avallare una situazione di violazione contrattuale e amministrativa posta in essere dalla persona nei cui confronti si era avviata la lite, persona che avrebbe violato la servitus altius non tollendi costituita con la predetta convenzione.

Il motivo è infondato.



Va infatti rilevato che oggetto della presente causa è esclusivamente la valutazione della legittimità o meno della delibera assembleare. Orbene, non è chi non veda come la deliberazione avente ad oggetto l'abbandono di una causa da parte del condominio niente abbia a che vedere con la violazione di norme imperative, essendo escluso che la nullità possa essere ricondotta al contenuto della causa oggetto della deliberazione. Non è certamente nulla, in quanto tali sono quelle prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (in quanto contrarie all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) quelle con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini; e neppure appare annullabile, tali essendo quelle con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (v. Cass. S.U., n. 4806 del 2005).

Con un ultimo motivo, l'attore evidenzia come la deliberazione non potrebbe trovare alcuna esecuzione materiale e giuridica, in quanto la rinuncia agli atti del giudizio, ai sensi dell'art. 306 c.p.c., è efficace solo se accettata dalle parti costituite che potrebbero avere interesse alla



prosecuzione; circostanza esclusa nella specie, dove esso attore, parte in proprio nel giudizio di cui si è deliberata la rinuncia, aveva chiaramente fatto presente la sua contrarietà.

Trattasi però di argomentazione irrilevante nel presente giudizio, in quanto esula dai motivi di nullità o annullabilità la possibilità che, per ragioni esterne, la deliberazione trovi o meno effettiva esecuzione.

La domanda attorea deve essere pertanto respinta.

Le spese seguono il criterio della soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

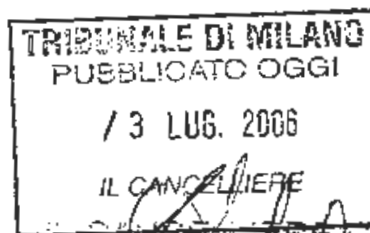
Il Tribunale, definitivamente pronunciando in composizione monocratica, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide:

1. respinge le domande dell'attore;
2. condanna [redacted] alla rifusione in favore del Condominio convenuto delle spese di causa, che liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari), oltre rimborso forfettario spese generali ex art. 14 T.F. e oltre IVA, se dovuta, e CPA,

Sentenza esecutiva

Così deciso in data 29/06/2006 dal TRIBUNALE ORDINARIO di Milano.

il Giudice Dott. Mario ZEVOLA



Dott. S. ANGELA D'AVRIA