

SENTENZA N.  
N 51574/04 r.g.

SENT. N° 1345/07  
REP. N° 1078/07

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE XIII CIVILE

In funzione di giudice unico nella persona della dr. Caterina Macchi  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

[redacted] elettivamente domiciliati presso lo studio degli avv. [redacted]  
[redacted] che la rappresentano e difendono in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

ATTRICE

CONTRO

[redacted] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv.  
[redacted] che lo rappresenta e difende in virtù di delega in calce alla copia notificata  
dell'atto di citazione

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni delle parti:

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La [redacted] ha impugnato, con citazione tempestivamente notificata, la delibera del 21 giugno 2004 del Condominio [redacted] nella parte in cui l'assemblea, contraria l'attrice, al punto 3 dell'o.d.g. (cfr. doc. [redacted] fasc. attore) ha approvato il preventivo di gestione ordinaria dell'esercizio 2004/2005 ripartendo anche a carico dell'attrice, in proporzione della sua quota millesimale di proprietà pari a 425,350 millesimi, anche le spese di pulizia, illuminazione e disinfezione di parti comuni (nella specie, l'androne d'ingresso e le scale) alla cui fruizione l'impugnante è estranea, così violando il disposto dell'art. 1123 III e II comma c.c.; ha illustrato inoltre di aver stabilmente chiuso con opere murarie fisse tutte le porte che precedentemente consentivano l'accesso alle scale dalle proprie porzioni immobiliari.

Costituendosi regolarmente in giudizio, il Condominio convenuto ha sostenuto, per contro, la legittimità della delibera in base alla situazione di fatto, in quanto l'accesso alle parti comuni dai locali del piano seminterrato sarebbe stato ancora possibile; ha altresì richiamato le disposizioni del Regolamento condominiale contrattuale, prevedente la ripartizione delle spese relative alle parti comuni in proporzione alle quote di proprietà generale. Nel corso del giudizio è stata emessa ordinanza ex art. 186 ter nei confronti dell'attrice. Nel corso del giudizio venivano depositati documenti e memorie; in particolare, nella memoria istruttoria del 30 settembre 2005 il convenuto eccepiva la carenza di legittimazione attiva dell'attrice in quanto non condomina, bensì conduttrice in leasing, alla data di proposizione dell'impugnazione. Senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle memorie finali.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve preliminarmente esaminarsi l'eccezione relativa alla carenza di legittimazione sostanziale ad impugnare la delibera, sollevata dal convenuto nella memoria istruttoria depositata nel termine assegnato ex art. 184 c.p.c. ed accompagnata dalla produzione di copia della nota di trascrizione (doc. [redacted]) dalla quale si evince che [redacted] ha acquistato la proprietà dell'unità immobiliare facente parte del condominio di via [redacted] in data 8 ottobre 2004, mentre l'impugnazione della delibera assembleare oggetto di causa è stata introdotta in epoca precedente, ed esattamente il 19 luglio 2004.

Va ricordato che la legittimazione ad impugnare la delibera assembleare sussiste solo in capo al condomino, non valendo nella materia condominiale il principio di apparenza se non nei rapporti con i terzi e non operando il medesimo principio sul piano processuale ai fini della legittimazione attiva o passiva (cfr. Cass. S.U. 5035/02; Cass. 12709/02; 2616/05; 7629/06); cosicché è irrilevante il fatto che [redacted] avesse direttamente partecipato all'assemblea.

CM

Quella in esame deve sicuramente annoverarsi tra le eccezioni c.d. in senso ampio, vale a dire tra quelle che consistono nella deduzione di fatti automaticamente operanti (e non già di fatti estintivi, impeditivi o modificativi la cui allegazione è affidata alla disponibilità del convenuto, tali qualificandosi le eccezioni in senso proprio): a ciò consegue che la sua deduzione non è soggetta alla decadenza prevista dall'art. 180 II comma c.p.c.. Sostiene l'attore che l'eccezione sarebbe comunque tardivamente sollevata in quanto fondata su un fatto non dedotto entro lo sbarramento temporale scolpito dall'art. 183 c.p.c.; osserva in senso opposto il Tribunale che il fatto impeditivo emerge da un documento tempestivamente prodotto (nel termine assegnato per le integrazioni istruttorie e documentali ex art. 184 c.p.c.) cosicché deve escludersi che sia intervenuta decadenza. L'eccezione si palesa, pertanto, tempestiva e fondata. A ciò consegue l'inammissibilità dell'impugnazione per difetto di legittimazione attiva dell'impugnante. E' dunque precluso l'esame delle doglianze formulate dall'attrice avverso la delibera assembleare oggetto di causa.

Può invece essere esaminata nel merito la domanda riconvenzionale del condominio; il quale insiste per l'accoglimento della propria richiesta di condanna di [REDACTED] al pagamento dell'importo di € [REDACTED] somma corrispondente alla quota gravante sul condomino odierno attore in base al preventivo approvato per l'esercizio 1/5/2004-30/4/2005. Osserva il Tribunale che la domanda deve essere accolta. La delibera assembleare con la quale è stato approvato il preventivo conserva la sua piena efficacia, attesa l'inammissibilità della presente impugnazione; la società attrice risulta titolare della posizione debitoria alla data della presente pronuncia in forza del disposto di cui all'art. 63 II comma disp. att., avendo assunto *medio tempore* la titolarità del diritto reale.

[REDACTED] viene dunque condannata al pagamento in favore del condominio di [REDACTED] dell'importo di € [REDACTED] oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo; in tale importo è evidentemente ricompreso l'ammontare già oggetto di ordinanza ex art. 186 ter c.p.c.. Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo.

La presente sentenza è esecutiva per legge.

PQM

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, così decide:

- 1) rilevata la carenza di legittimazione attiva della società attrice, dichiara inammissibile l'impugnazione;
- 2) in accoglimento della domanda riconvenzionale proposta dal convenuto, condanna [REDACTED] al pagamento in favore del condominio di via [REDACTED] dell'importo di € [REDACTED] oltre interessi legali dalla data delle singole scadenze al saldo,

11

importo che ricomprende l'ammontare già oggetto di ordinanza ex art. 186 ter c.p.c. emessa in corso di causa;

- 3) rigetta ogni altra domanda;
- 4) condanna l'attrice al pagamento delle spese processuali sostenute dal convenuto, che si liquidano in € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari; oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;
- 5) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 15 gennaio 2007.

Il Giudice est.

