

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]  
rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] e avv. [redacted] con delega a margine dell'atto di citazione

CONTRO

[redacted]  
rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] avv. [redacted]  
[redacted] con delega a margine della comparsa di risposta

MOTIVAZIONE

All'udienza in data 18.10.2006, esaurita l'istruttoria ed in particolare acquisiti documenti ed escussi due testi, le parti hanno precisato le conclusioni.

Il Giudice ha trattenuto la causa in decisione.

Il Condominio di [redacted] ha precisato le proprie conclusioni nei seguenti termini:

"Piaccia alla Giustizia dell'on.Tribunale adito, respingere le avversarie domande perché improcedibili per difetto dei presupposti dettati dall'articolo 1137 c.c., ovvero perché infondate in fatto e in diritto"

[redacted] e la [redacted] hanno precisato le proprie conclusioni nei seguenti termini:

"Eccepita (cautelativamente) l'inammissibilità di qualsiasi modificazione e/o integrazione delle domande avversarie, contrariis reiectis, voglia il Tribunale di Milano:

dichiarare inesistenti, ovvero dichiarare nulle, o annullare, o comunque dichiarare invalide e/o inefficaci -in ragione dei vizi rilevati in atto di citazione e in



corso di causa- le deliberazioni assunte dall'assemblea dei partecipanti al Condominio dell'edificio in [redacted] il 19.1.2004 e di cui ai nn. 3 e 4 dell'ordine del giorno e del verbale dell'assemblea predetta, nonché, occorrendo, ogni altra deliberazione dell'assemblea dei partecipanti al Condominio dell'edificio in [redacted] presupposta e/o conseguente e condannare il Condominio convenuto al pagamento di spese, diritti e onorari di procedimento e successivi occorrendi (oltre C.P.A. ed I.V.A.) fatte salve (e, per quanto possa occorrere, riproposte) le deduzioni e le istanze istruttorie di cui alle memorie autorizzate a norma dell'art. 184 c.p.c. 29.4.2005 e 30.5.2005, anche e particolarmente con riguardo ai capitoli di prove per interrogatorio formale e testimoni non ammessi (nn. 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 12 e 13), al testimone non escusso (dr. arch. [redacted] e ai mezzi istruttori non disposti (ispezione e C.T.U.)”

Con atto di citazione notificato il 18.2.2004 [redacted] e [redacted] chiedevano al Giudice presso il Tribunale di Milano di dichiarare l'inesistenza, nullità, annullabilità o comunque la invalidità ed inefficacia della delibera assunta dall'assemblea in data 19.1.2004 del Condominio sito in [redacted] in relazione ai punti n. 3 e n. 4.

Il Condominio si costituiva e chiedeva il rigetto della domanda deducendo che la delibera impugnata non conterrebbe in realtà alcuna decisione relativamente ai punti n. 3 e n. 4 dell'ordine del giorno. Secondo la prospettazione del Condominio nel corso dell'assemblea che ha poi portato all'adozione della delibera impugnata i condomini si sarebbero limitati ad esprimere dichiarazioni di intenti, valutazioni di massima, rinviando, per la decisione, a future assemblee.

Ad avviso di questo Giudice i due punti di cui alla delibera impugnata devono essere considerati separatamente (v. delibera 19.1.2004, doc. [redacted] prodotto dall'attore).

Il punto n. 3 ha avuto per oggetto (v. anche avviso di convocazione della relativa assemblea): “approvazione di spese straordinarie per il ricovero dei bidoni di raccolta rifiuti e per la copertura del deposito biciclette, per un massimo di 25.000 euro”. Nel verbale dell'assemblea si legge: “ l'amministratore presenta il progetto di un ricovero precario consistente in una tettoia sorretta da una struttura

in legno, da realizzare nel giardino condominiale, tale sia da proteggere le biciclette ed i motocicli ivi parcheggiati, sia da proteggere i bidoni per la raccolta differenziata della carta, della plastica, dei metalli, del vetro. I rifiuti indifferenziati saranno raccolti nei locali di arrivo delle attuali canne di caduta che saranno chiuse in applicazione di una delibera approvata dall'assemblea straordinaria del 17.4.2000 (...). Il Presidente propone all'assemblea di approvare il progetto lasciando ai consiglieri le decisioni sui particolari di realizzazione e di confermare la chiusura delle canne di caduta delle immondizie per un importo massimo di spesa di 15.000 euro" (...). L'assemblea approva con la maggioranza di 21 condomini su 37 e di 595, 31 millesimi l'esecuzione dei lavori e lo stanziamento".

Dalla documentazione in atti risulta che effettivamente l'assemblea del condominio con delibera in data 17.4.2000 aveva già approvato la chiusura delle canne di caduta delle immondizie (v. doc.  prodotto dall'attore). Ciò anche in ossequio a quanto previsto dal regolamento di igiene del comune di Milano (art. 4) in base al quale "le canne di caduta sono di regola vietate".

Non risulta che la delibera assunta in data 17.4.2000 sia mai stata impugnata. La stessa non è affetta da alcuna nullità (rientrando pacificamente la decisione adottata nelle competenze assembleari) onde il termine per la sua impugnativa è oramai scaduto.

In definitiva deve ritenersi che: la chiusura delle canne di caduta sia stata decisa dal condominio con delibera in data 17.4.2000; la delibera non è mai stata impugnata; trattandosi di argomento già deciso nell'assemblea in data 19.1.2004 i condomini si sono limitati a richiamare, ad abundantiam, una decisione già assunta; sul punto la delibera impugnata non ha contenuto decisorio (in ordine alle maggioranze necessarie per questo tipo di delibera v. comunque Cass. N. 11138/1995).

La delibera impugnata ha invece certamente contenuto decisorio in ordine alla approvazione del progetto relativo alla costruzione di un ricovero precario per le biciclette, le motociclette ed i bidoni per la raccolta differenziata dei rifiuti.

La decisione su questo specifico punto è stata successivamente ribadita, con ben più ampia maggioranza, in successiva assemblea tenutasi in data 1.7.2004 (v.



doc. prodotto dai convenuti). Questa nuova delibera è stata adottata anche con il voto favorevole degli attori.

Gli stessi attori nella propria comparsa conclusionale hanno affermato di essere favorevoli alla realizzazione di questo progetto e di essere contrari esclusivamente alla chiusura delle canne di caduta dell'immondizia.

Non risulta che questa nuova delibera in data 1.7.2004 sia stata impugnata da alcun condomino.

Per tutti questi motivi deve affermarsi la carenza di interesse degli attori ad impugnare la delibera dell'assemblea in data 19.6.2004 in relazione al punto 3 sia per quanto concerne la chiusura delle canne di cadute (in relazione al quale punto la delibera non ha contenuto decisivo posto che detta chiusura era stata decisa in precedente assemblea) sia in relazione all'approvazione del progetto di realizzazione di tettoia da porre nel giardino, (in relazione al quale punto la delibera è stata sostituita da successiva decisione in data 1.7.2004 adottata anche con il voto favorevole degli attori. Si ricorda che gli attori, nella propria comparsa conclusionale, hanno affermato di essere d'accordo con la realizzazione del progetto per il ricovero delle biciclette e dei bidoni per la raccolta differenziata).

La domanda degli attori in relazione all'impugnativa del punto 3 della delibera assunta dall'assemblea del condominio di [redacted] deve dunque essere dichiarata inammissibile per carenza di interesse.

Gli attori hanno anche impugnato il punto n. [redacted] della delibera in data 19.1.2004 (v. anche avviso di convocazione della relativa assemblea): "riorganizzazione del servizio di portierato e installazione di impianti elettronici di sorveglianza, con lo stanziamento per questa spesa straordinaria di un importo massimo di spesa da valutare in sede di assemblea tra euro 20.000 ed euro 50.000".

Nel verbale di assemblea si legge: "Il presidente propone all'assemblea una votazione sull'opportunità di ridurre l'orario di servizio del portierato abolendo il servizio notturno dalle ore 23 alle ore 7 ed il festivo a prescindere dall'installazione di impianti elettronici di sorveglianza per verificare la volontà dei condomini, salvo ulteriori decisioni sulle modalità del servizio (...) L'assemblea si dichiara favorevole con la maggioranza di [redacted] condomini su [redacted] e di [redacted] millesimi alla riduzione di orario proposta".

In relazione a questo punto questo Giudice ritiene che - sebbene la assemblea abbia rinviato a successive decisioni in relazione all'installazione di impianti di videosorveglianza - la delibera abbia un concreto ed effettivo contenuto decisorio.

In particolare deve essere riconosciuto valore decisorio a quella parte della delibera che prevede la soppressione del servizio di portierato dalle ore 23 alle ore 7 e nei giorni festivi. Deve ritenersi che la delibera impugnata sia perfettamente valida in quanto, come riconosciuto dalla giurisprudenza della Corte di Cassazione "qualora un servizio condominiale (nella specie portierato) sia previsto nel regolamento condominiale la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall' art 1136 comma II c.c. richiamato dall' art 1138 c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio). In particolare la Corte di Cassazione ha affermato che "Nell'ipotesi di regolamento contrattuale, predisposto dall' unico originario proprietario, bisogna distinguere le norme di contenuto regolamentare, riguardanti le modalità di uso e di funzionamento dei servizi condominiali, le quali, essendo suscettibili di variazione e di adattamento in relazione alle mutevoli esigenze degli interessi impersonali della collettività dei condomini, sono modificabili dall'assemblea con la prescritta maggioranza, e le norme di natura esclusivamente contrattuale, incidenti nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi propri di ciascun condomino, le quali, comportando limitazioni all'utilizzazione e destinazione delle parti comuni dell' edificio ovvero al godimento della proprietà esclusiva, sono modificabili solo col consenso unanime di tutti i condomini. Conseguenza che qualora il regolamento condominiale, ancorché di natura contrattuale, si limiti a disciplinare il servizio di portierato, prevedendo i compiti, le funzioni, l'alloggio del portiere, etc, ma senza incidere sui diritti dei singoli condomini, in quanto non prescrive che tale servizio deve necessariamente e obbligatoriamente sussistere, la sua soppressione è validamente disposta dall'assemblea condominiale con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., cui l'art. 1138 c.c. fa riferimento (v. Cass. 12481/2002; v. anche Cass. 17.6.1997 n. 5400; Cass. 29.3.1995 n. 3708; Cass. 27.1.1996 n. 642)". Nel caso specifico la Corte di legittimità ha confermato la sentenza della Corte di merito che, dopo aver rilevato che il regolamento condominiale non prevedeva il servizio

condominiale come obbligatorio, limitandosi soltanto a disciplinarlo, aveva ritenuto valida la delibera assembleare sul punto relativo alla soppressione del servizio di portierato, in quanto si verteva in "disposizione di natura regolamentare" per cui la delibera impugnata poteva essere adottata con la prescritta maggioranza qualificata ex art. 1136 II comma c.c. (v. Cass. 12481/2002 ; n. 3708/1995).

Su questo punto deve osservarsi che il regolamento del condominio di [redacted] da per presupposta l'esistenza del servizio di portierato, ma non stabilisce le concrete modalità dell'esecuzione del servizio ed in particolare non prevede che detto servizio debba essere assicurato continuativamente (v. doc. [redacted] prodotto dall'attore). La bozza di regolamento del servizio di portierato allegata al verbale di assemblea in data 25.6.1998 non risulta mai essere stata approvata (v. doc. [redacted] prodotti dall'attore).

Legittimamente dunque l'assemblea ha modificato il servizio di portierato, sopprimendolo in relazione a determinate fasce orarie e nei giorni festivi, con le maggioranze di cui all'art. 1136 II comma c.c.

La domanda deve essere in questa parte respinta perché infondata.

Parte attrice deve essere condannata alla rifusione delle spese del procedimento nei confronti dei convenuti che devono essere liquidate in complessivi euro [redacted] di cui euro [redacted] per spese, euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

P. Q. M.

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

- 1) dichiara l'inammissibilità della domanda in relazione all'impugnativa del punto n. 3 della delibera adottata dal Condominio [redacted] in data 19.1.2004 per carenza di interesse
- 2) respinge la domanda in relazione all'impugnativa del punto n. 4 della delibera adottata dal Condominio [redacted] in data 19.1.2004
- 3) condanna l'attrice alla rifusione delle spese del procedimento nei confronti del convenuto che liquida in complessivi euro [redacted] di cui euro [redacted] per spese,

euro [redacted] per diritti, euro [redacted] per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 12 febbraio 2007

Il Giudice  
*Redi al teer*

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PUBBLICATO OGGI**  
**13 FEB. 2007**  
IL CANCELLIERE  
~~CANCELLIERE~~  
*Caterina Ballara*