

SENT. N° 2710/07  
REP. N° 2112/07

SENTENZA N.  
N 80185/04 r.g.

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 con ricorso depositato il 4 dicembre 2004

DA

[REDACTED]

elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Ermes Gallone, che lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine del ricorso introduttivo

ATTORE

CONTRO

[REDACTED]

elettivamente domiciliato presso lo studio degli avv. Giuseppe Granata e Rossana Maffei, che lo rappresentano e difendono in virtù di delega a margine del ricorso notificato

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

All'udienza di precisazione delle conclusioni le parti costituite così concludevano:

CM

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. U. [REDACTED] ha tempestivamente proposto opposizione avverso la delibera assunta, contrario l'attore, in data 8 novembre 2004 dall'assemblea del condominio I. [REDACTED] [REDACTED] in Limbiate, nella parte in cui, con la partecipazione totalitaria dei condomini, veniva approvata la nomina di nuovo amministratore nella persona del rag. P. [REDACTED] con il voto favorevole di due condomini ( per millesimi 719,057 ) ed il voto contrario degli altri due. Ritenuta la violazione del disposto dell'art. 1136 II comma c.c. attesa l'insussistenza della maggioranza per teste, l'attore ha chiesto dichiararsi l'invalidità della delibera impugnata. Il convenuto si è costituito regolarmente e ha contrastato l'avversa richiesta osservando che in presenza di condominio costituito da soli quattro condomini la disciplina di riferimento per la formazione della volontà assembleare è da rinvenirsi non già nell'art. 1136 c.c. bensì nell'art. 1105 c.c.; nel caso di specie la delibera era stata dunque assunta in presenza della maggioranza di legge. Senza svolgimento di istruttoria orale la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Il dato di fatto essenziale, ed invero pacifico in causa, è costituito dal fatto che all'epoca in cui è stata assunta la deliberazione oggetto di causa il condominio I. [REDACTED] era costituito da soli quattro condomini, a nulla rilevando, con ogni evidenza, qualsivoglia considerazione circa la asserita sostanziale appartenenza dei condomini a due contrapposti centri di interesse.

In tale contesto, è certamente vero che non sussistono i presupposti di obbligatorietà della nomina di un amministratore del condominio, non essendo superata la soglia prevista dall'art. 1129 c.c.. Ben può tuttavia l'assemblea dei partecipanti al c.d. piccolo condominio - in via facoltativa e non obbligatoria - nominare un amministratore, atteso che evidentemente nessun divieto a tale scelta può rinvenirsi nella disposizione codicistica appena richiamata. Si tratta quindi di stabilire se, una volta operata la scelta di nominare un amministratore nel piccolo condominio, la prevalenza delle norme di natura speciale che regolano il condominio degli edifici rispetto a quelle che riguardano la comunione in generale debba ritenersi operante anche con riferimento alla individuazione delle maggioranze necessarie per l'assunzione di valide deliberazioni, con conseguente applicazione dei principi contenuti nell'art. 1136 e non già del criterio stabilito dall'art. 1105 c.c..

La risposta a tale questione deve essere individuata alla luce della pronuncia delle Sezioni Unite della Suprema Corte n. 2046/06. Prendendo le mosse da una questione in tema di diritto al rimborso delle spese effettuate dal condomino partecipante al c.d. condominio minimo, la

Cassazione ha infatti in primo luogo chiarito che *“il regime del condominio negli edifici - inteso come diritto e come organizzazione - si istaura per legge nel fabbricato, nel quale esistono più piani o porzioni di piano, che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse, ai quali dalla relazione di accessorietà è legato un certo numero di cose, impianti e servizi comuni. Il condominio si costituisce (ex lege) non appena, per qualsivoglia fatto traslativo, i piani o le porzioni di piano del fabbricato vengono ad appartenere a soggetti differenti. Segue che, in un edificio composto da più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a persone diverse, la disciplina delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, legati ai piani o alle porzioni di piano dalla relazione di accessorietà, sia per quanto riguarda la disposizione sia per ciò che concerne la gestione, è regolata dalle norme sul condominio: l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero delle persone, che ad esso partecipano”*. La fondamentale ragione differenziante la disciplina del condominio da quella della comunione è rinvenuta dalla Suprema Corte nella *“diversa utilità dei beni, che formano oggetto del condominio e della comunione: rispettivamente, l'utilità strumentale e l'utilità finale. Le parti comuni dal codice sono considerate beni strumentali al godimento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà esclusiva; le cose in comunione costituiscono beni autonomi, suscettibili di utilità fine a se stessa e come tali sono considerate.(...)”* Pertanto, *se nell'edificio ameno due piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse, il condominio - considerato come situazione soggettiva o come organizzazione - sussiste sulla base della relazione di accessorietà tra cose proprie e comuni e, per conseguenza, indipendentemente dal numero dei partecipanti trovano applicazione le norme specificamente previste per il condominio negli edifici.”* La sentenza giunge, conclusivamente, a mettere a fuoco il profilo, dirimente per la decisione della presente controversia, della applicabilità delle norme di organizzazione (artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138 cod. civ.), affermandone l'applicazione anche alla fattispecie del condominio costituito da due soli condomini: *“Non è esatta l'affermazione che l'impossibilità di impiegare il principio maggioritario renda inapplicabili ai condomini minimi le norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea e determini automaticamente il ricorso alle norme sulla comunione in generale (tra le altre: Cass., Sez. n, 30 marzo 2001, n. 4721; Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 26 maggio 1993, n. 5914; Cass., Sez. U, 6 febbraio 1978, n. 535; Cass., Sez. n, 24 aprile 1975, n. 1604).* Nessuna norma contempla l'impossibilità, logica e tecnica, che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso da quello maggioritario. In altre parole, nessuna norma impedisce che l'assemblea, nel caso di condominio formato da due soli condomini, si costituisca validamente con la presenza di tutti e due i condomini e all'unanimità decida validamente. Dalla interpretazione logico- sistematica non si ricava la necessità di operare sempre e comunque con il metodo collegiale e con il principio maggioritario,

CT

quindi il divieto categorico di decidere con criteri diversi dal principio di maggioranza (per esempio, all'unanimità): si ricava la disciplina per il caso in cui non si possa decidere, a causa della impossibilità pratica di formare la maggioranza: il che vale non soltanto per il condominio minimo.

La disposizione dell'art. 1136 cod. civ. è applicabile anche al condominio composto da due soli partecipanti: peraltro, se non si raggiunge l'unanimità e non si decide, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, siccome previsto ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 cod. civ.. L'ipotesi del condominio minimo è del tutto simile ad altre, nelle quali la maggioranza in concreto non si forma. Si pensi al caso del condominio composto da più partecipanti, in cui gli schieramenti opposti si equivalgono e non si determinano maggioranza e minoranza; oppure al caso di un condominio, del pari composto da più partecipanti, in cui un impianto risulti destinato al servizio di due soli condomini, i quali da soli sono chiamati a deliberare sulla gestione. In entrambi i casi, se in concreto la maggioranza non si forma si ricorre all'autorità giudiziaria ex art. 1105 cod. civ. cit.."

L'applicazione al caso di specie di tali principi conduce a constatare che la nomina dell'amministratore effettuata nel corso dell'assemblea del giorno 8 novembre 2004 ha registrato indubbiamente la maggioranza per millesimi prevista dall'art. 1136 II e IV comma c.c., ma non la maggioranza degli intervenuti, atteso che a due voti favorevoli si sono contrapposti due voti contrari. La delibera è dunque annullabile perché assunta con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge.

La domanda attorea deve dunque essere accolta. La particolarità della fattispecie giuridica oggetto di causa giustifica la compensazione integrale delle spese di lite.

PQM

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

- 1) Accoglie la domanda e per l'effetto annulla la delibera di nomina di nuovo amministratore assunta dal condominio convenuto in data 8 novembre 2004;
- 2) Rigetta ogni altra domanda;
- 3) Compensa integralmente tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 28 febbraio 2007.

Il giudice est.

