



SENT. N° 6451 / 07  
REP. N° 5164 / 07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
Sezione tredicesima civile

N. Reg. 72756 05  
ANNO 2007

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA, composta dal signor  
magistrato

Dott. G.GALLI Giudice

Visto l'art. 281 c.p.c. quinquies

Vista le comparse conclusionali

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G.72756 promossa da:

[REDACTED] rappresentati e difesi  
dall'avv. Calcagnile Giuseppe, con studio legale in via Lario n.26 , in  
Milano;

ATTORE OPPONENTE

Contro

[REDACTED] in persona dell'amministratore  
giudiziario pro tempore avv. Longhitano Maria Grazia, in proprio, con studio  
legale in via G.B. Pergolesi n.14, in Milano;

A.L.


## CONVENUTO OPPOSTO

in punto a: opposizione ad decreto ingiuntivo n. 27078 r.g. 46201 del 2005 immediatamente esecutivo;


**FATTO e DIRITTO**

Dato atto che gli opposenti hanno ricevuto, con notifica del 07.10.2005 decreto ingiuntivo, immediatamente esecutivo con contemporaneo atto di precetto emesso dal Trib. Milano in data 29.07.2005, con cui si ingiunge agli attori il pagamento della somma di 19.640,00euro, oltre gli interessi e le spese;

Considerato che alla prima udienza fissata per il 20.03.2006 questo Giudice Civile si riservava in merito alla sospensione della provvisoria esecuzione, rinviando la causa all'udienza del 13.04.2006 ex art. 183 c.p.c.;

 Rilevato che all'udienza del 25.05.2006 questo Giudice Civile esperiva il tentativo di conciliazione con esito negativo e si riservava in merito alla ex adverso richiesta di sospensione della provvisoria esecuzione;

Considerato che a scioglimento della riserva, con ordinanza a verbale in data 31.05.2006 questo Giudice Civile respingeva la richiesta di sospensione della provvisoria esecuzione dell'opposto decreto, in quanto, dagli atti di causa, risulta la mancata impugnazione nei termini di legge ex art. 1137 c.c. sia della deliberazione del 02.03.2001, con la quale si approvava all'unanimità il rifacimento attuale della recinzione, sia della deliberazione del 11.03.2003 con la quale veniva approvato il preventivo di spesa;



Rilevato che all'udienza del 10.02.2007 questo Giudice Civile ritenuta la causa documentale, tratteneva la causa in decisione ex art. 281 quinquies;

Considerato che il difensore del [REDACTED] (condominio opposto) evidenzia come il condominio è composto da tre famiglie, coniugi [REDACTED] [REDACTED] millesimi 242,00 e [REDACTED] millesimi 228,00;

Considerato che il difensore del [REDACTED] rileva che sussistono tre deliberazioni assembleari del 02.03.2001, 29.11.2001 [REDACTED] [REDACTED], con le quali sono stati approvati i lavori straordinari e 10.03.2003 (Amministrazione giudiziario avv. Longhitano);

Considerato che l'assemblea ordinaria del 02.03.2001 ha deliberato all'unanimità, presenti gli attuali opposenti al punto 4) le opere straordinarie per il rifacimento totale della recinzione pericolante e del cancello carraio con decisione di una nuova collocazione dell'impianto citofono, delle caselle postali e relativi impianti elettrici: al punto 5) sistemazione del tetto dei boxes e del pluviale esterno e al punto 6) sistemazione del cortile, porta scala, rifacimento del finestrone della scala, tettoia esterna, apertura nuove finestre sulle scale, facciata e stanziamento importi;

Dato atto che il difensore del [REDACTED] riferisce che l'esecuzione dei lavori approvati e deliberati è divenuta di impossibile attuazione a causa del comportamento degli attori opposenti;

Considerato che [REDACTED] è stata costretta a rimettere il mandato e a ricorrere in Volontaria Giurisdizione al fine di chiedere la

nomina di un amministratore giudiziario, stante l'impossibilità di gestire la cosa comune;

Rilevato che la Camera di Consiglio dell'Ottava Sezione, tenutasi in data 18.10.2002 nominava il difensore del [REDACTED] amministratore Giudiziario con la seguente motivazione: "Nel merito, pur essendo il [REDACTED] composto da tre partecipanti, sì che non sarebbe obbligatoria la nomina di un amministratore art. 1129 c.c., va tuttavia rilevata la impossibilità di formare una maggioranza per l'amministrazione delle parti comuni artt. 1139 e 1105 c.c., a causa della perdurante ostilità dei coniugi [REDACTED] tant'è che il rifacimento della cancellata risulta bloccato";

Rilevato che il difensore del condominio riferisce che il proprio compito in qualità di amministratore giudiziario è quello di poter dare esecuzione alle deliberazioni già approvate, non impugnate e non eseguite a causa della perdurante ostilità dei coniugi [REDACTED]

Considerato che l'amministratore giudiziario riferisce di essere stata costretta a ricorrere all'Autorità Giudiziaria mediante ricorso ex art.700 c.p.c., accolto con ordinanza di ingiunzione Giudice Sperti del 10.11.2003, agli atti del fascicolo doc. n.3;

Rilevato che il difensore degli oppositori evidenzia come trattasi di piccolo condominio di soli tre condomini e perciò non è necessario l'amministratore; la censura è infondata, anche nell'ipotesi di cosiddetto piccolo condominio, composto da due soli partecipanti, per la convocazione dell'assemblea dei condomini, come nella comunione in generale, non sono prescritte particolari formalità, ma è pur sempre necessario che tutti i compartecipi siano stati in



grado di conoscere l'argomento della deliberazione, per cui la preventiva convocazione è requisito fondamentale ( in tal senso Cass. Civ. Sez.II n.7126 del 1991);

Considerato che il difensore degli opposenti sottolinea come le prime due assemblee del 2001 non avevano deciso né il preventivo di spesa né la ripartizione; all'assemblea del 11.03.2003 con il voto contrario dei sig.ri [redacted] rendiconto consuntivo non viene approvato;

Rilevato che il difensore degli attori opposenti lamenta che il preventivo di spesa sarebbe stato ugualmente approvato senza maggioranza dall'amministratore giudiziario per un importo pari a 2000,00euro;

Rilevato che agli atti del fascicolo risulta deliberazione del 29.11.2001, nella quale a pag. 2 secondo capoverso "dopo aver esaminato le varie voci che lo compongono e dopo aver avuto i vari chiarimenti richiesti , il Consuntivo e il Piano di riparto a mani dei sig.ri [redacted] vengono all'unanimità approvati";

Considerato che nel verbale dell'assemblea ordinaria del 11.03.2003 , depositata agli atti del fascicolo, risulta al punto 1) che gli attori opposenti -hanno espresso voto contrario per millesimi 530 su 772 millesimi ed il rendiconto consuntivo della gestione ordinaria non viene approvato;

Rilevato che gli attori opposenti hanno la maggioranza per millesimi 530;

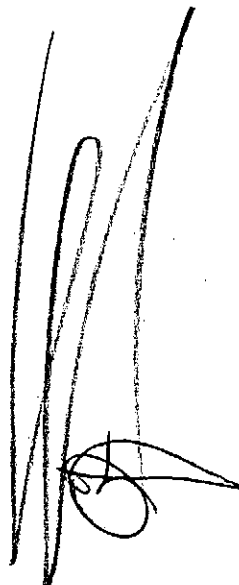
Considerato che nella precedente gestione [redacted] sussistono le deliberazioni del 02.03.2001 e 29.11.2001 di approvazione all'unanimità dei lavori, mentre nella gestione dell'Amministratore Giudiziario sussiste <sup>nella quale</sup> deliberazione del 11.03.2003  gli attori opposenti hanno modificato la

propria manifestazione di volontà , esprimendo voto contrario all'approvazione del rendiconto e del piano di riparto, determinando il voto contrario della maggioranza stante i loro millesimi 530;

Rilevato che il difensore degli attori opposenti lamenta la mala gestio dell'amministratore giudiziario, in quanto ha portato in esecuzione il rendiconto consuntivo , nonostante il voto contrario della maggioranza assembleare;

Considerato che l'amministratore della cosa comune nominato dall'autorità giudiziaria a norma dell'art. 1105, quarto comma c.c., al pari dell'amministratore nominato dall'assemblea dei comproprietari, ha il mero compito di amministrare, non già quello di deliberare o di risolvere conflitti di diritti soggettivi tra i vari interessati; la risoluzione dei conflitti di diritti soggettivi tra i vari comproprietari costituisce, infatti, compito esclusivo dell'autorità giudiziaria in sede contenziosa, ovvero dell'autonoma condotta contrattuale degli interessati ( in tal senso Cass. Civ. Sez.II n.571 del 1977);

Rilevato che in materia di condominio le deliberazioni assembleari non sono di regola mai irrevocabili e possono, perciò essere modificate o revocate da una valida deliberazione successiva ; le nuove deliberazioni , infatti, purchè approvate nei modi e con le formalità di legge o regolamento sono perfettamente valide e sono obbligatorie per tutti i condomini , anche se, eventualmente, quelle anteriori, revocate o modificate , siano state prese all'unanimità e le seconde con la maggioranza minima prevista in ordine all'oggetto di ciascuna deliberazione ed al tipo di assemblea ( in tal senso



Cass. Civ. Sez.II 1281 del 12.04.1976, Trib. Piacenza n.15 del 1997 in Arch. Loc. e cond. 1998,582 e Trib. Milano Sez. VIII 09.09.1991, inedita);

La memoria conclusionale degli attori opposenti è fondata, in quanto con deliberazione del 11.03.2003 sussiste modificazione delle deliberazioni del 02.03.2001 e 29.11.2001;

Rilevato che nella deliberazione del 11.03.2003 l'assemblea ha respinto a maggioranza il rendiconto consuntivo della gestione ordinaria;

Rilevato che gli atti posti in essere dall'amministratore in eccesso ai propri poteri senza avere il consenso della maggioranza dell'assemblea sono affetti da nullità assoluta, ne consegue che la deducibilità di tale nullità davanti all'autorità giudiziaria non è soggetta a termini di decadenza ex art. 1133 e 1137 terzo comma c.c. (in tal senso Cass. Civ. n.12851 del 1991, n.472 del 1976 e Trib. Monza n.1648 del 1982 in Arch. Loc. e cond. 1983,288);

Le spese seguono la soccombenza.

La sentenza è esecutiva per legge.

### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, così decide:

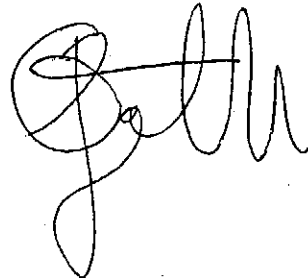
- 1) Revoca il decreto ingiuntivo n.27078 rg. 46201 del 2005
- 2) Condanna il convenuto opposto alla rifusione delle spese che liquidà in 1500,00euro;
- 3) Condanna il convenuto opposto ex art. 96 c.p.c. al pagamento in favore degli attori opposenti di 500,00euro;

4) Sentenza esecutiva.

*Revoca l'ordinanza emessa  
a verbale il 25.05.2006 e  
deponibile il 31.05.2006*

Così deciso in Milano, 25.05.2007

IL GIUDICE



DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il.....

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PUBBLICATO OGGI**  
25 MAG. 2007  
IL CANCELLIERE  
CANCELLIERE C.I.  
*Caterina Gallara*

