

**SENTENZA N.**  
**N. 60105/2006 R.G.**

SENT. N° 5276/08  
REP. N° 4211/08

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE XIII CIVILE**

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 29 settembre 2006 a ministero dell'avv. Carlo Nola

**DA**

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliata presso lo studio dell'avv. Carlo Nola in Milano, Via Guido d'Arezzo n. 2, che la rappresenta e difende giusta procura in calce all'atto di citazione

**ATTRICE**

**CONTRO**

[REDACTED]  
[REDACTED] in persona dell'amministratore per tempore rag. [REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo studio degli avv. Roberto M. Corso ed Ermanno Tomassini in Milano, Viale Regina Margherita n. 39, che lo rappresentano e difendono giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTO**

**Oggetto: impugnazione di delibera assembleare**

**Conclusioni: come da fogli separati allegati**

*u*

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] premesso di essere condomina del Condominio [redacted] in Milano, per 83 millesimi di proprietà, impugnava la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 5 settembre 2006, deducendo vari profili di illegittimità della medesima e chiedendone la nullità e/o l'annullamento.

A fondamento dell'impugnazione [redacted] esponeva: che, con delibera del 2 marzo 2006, l'assemblea straordinaria del Condominio [redacted] in Milano aveva approvato l'esecuzione di lavori di natura straordinaria interessanti lo stabile condominiale; che, con successiva delibera del 22 maggio 2006, l'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] in Milano aveva respinto sia il cambio di colore delle facciate che l'esame di una possibile richiesta di finanziamento bancario per l'espletamento dei predetti lavori; che, con avviso datato 2 agosto 2006, l'amministratore del predetto Condominio aveva nuovamente indetto una successiva assemblea straordinaria avente ad oggetto sia l'approvazione del finanziamento del Credito Artigiano, agenzia numero 19, di viale Umbria in Milano, sia il conferimento dei relativi poteri all'amministratore per l'avvio delle pratiche bancarie; che tale assemblea, alla presenza di 15 condomini su 23 in proprio od in delega, aveva approvato sia la richiesta del finanziamento al Credito Artigiano, agenzia numero 19, di viale Umbria in Milano, per un importo complessivo di Euro 200.000,00, sia l'affidamento dei lavori alla [redacted] in base all'allegato preventivo approvato dal consesso assembleare, sia infine il conferimento dei necessari poteri all'amministratore; che era venuta a conoscenza del contenuto della delibera oggetto del presente procedimento, unitamente all'avviso di convocazione, soltanto in data 18 settembre 2006, allorché la custode dello stabile le aveva consegnato a mani la copia del verbale oltre che l'avviso medesimo; che, di conseguenza, non era stata messa nelle condizioni di partecipare all'assemblea del 5 settembre 2006, stante la propria assenza per ferie; che, nell'inviare l'avviso di convocazione assembleare, l'amministratore aveva violato le modalità prescritte, in tema di convocazione assembleare, dall'art. 17 del regolamento condominiale nella parte in cui aveva previsto che l'avviso di convocazione dell'assemblea doveva essere fatto pervenire a mezzo lettera raccomandata a ciascun condomino e spedita almeno cinque giorni prima, con conseguente invalidità della delibera in esame; che il

Presidente dell'assemblea del 5 settembre 2006 aveva dichiarato a verbale che l'assemblea era stata convocata con invito inviato a mezzo raccomandata a mano o tramite il servizio postale senza aver effettuato alcun controllo; che la delibera del 5 settembre 2006 era da considerarsi nulla sia per la mancata indicazione, nell'avviso di convocazione, degli argomenti da trattare all'ordine del giorno, sia per il fatto che erano stati approvate delibere dal contenuto incomprensibile ed ambiguo; che la delibera oggetto del presente gravame doveva ritenersi altresì nulla in quanto l'assemblea non era stata regolarmente costituita, in quanto la condomina [REDACTED] aveva conferito la delega al ragioniere [REDACTED] in spregio al contenuto dell'art. 22 del regolamento condominiale che consentiva ai condomini il rilascio di delega purché a favore di familiari o altri condomini; che, in conseguenza della inefficacia della delega a favore del ragioniere [REDACTED], era venuto meno il quorum costitutivo e deliberativo dei due terzi di proprietà necessario per legge; che la delibera era comunque da ritenersi inefficace nella parte in cui aveva approvato la richiesta del finanziamento alla banca nonostante il fatto che la medesima statuizione fosse stata precedentemente respinta dai condomini in occasione dell'assemblea del 22 maggio 2006; che infine la delibera in esame, nella parte in cui aveva approvato la richiesta del finanziamento alla banca, era da considerarsi invalida per aver deciso su una materia che esorbitava dalle competenze assembleari, atteso che la contrazione di un finanziamento bancario giammai poteva riguardare le attribuzioni assembleari in tema di uso della cosa comune disciplinate dall'art. 1135 del codice civile.

Tanto premesso, [REDACTED] chiedeva, previa sospensione della stessa, la declaratoria di nullità e/o annullamento della delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 5 settembre 2006, e la condanna generica del Condominio [REDACTED] in Milano, al risarcimento ex art. 2043 c.c. dei danni subiti, da liquidarsi in separata sede.

Si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle pretese azionate dall'attrice ed esponendo: che l'assemblea del 22 maggio 2006, contrariamente a quanto *ex adverso* asserito, aveva approvato il finanziamento bancario per l'espletamento dei lavori straordinari sulle facciate e sul tetto condominiali, come si poteva agevolmente evincere dal testo del verbale della medesima assemblea; che la successiva assemblea del 5 settembre 2006 si era di conseguenza limitata ad approvare l'importo del finanziamento e le relative condizioni bancarie; che la richiesta

di concessione di un finanziamento bancario rientrava a pieno titolo tra le attribuzioni assembleari di cui all'art. 1135 c.c.; che, essendo l'assemblea del 5 settembre 2006 stata convocata in seconda convocazione, il quorum richiesto per la validità della delibera era di un terzo del valore dell'edificio e non di due terzi come *ex adverso* asserito, di talché il vizio di delega paventato da controparte era nella specie del tutto irrilevante; che, ad ogni buon conto, il voto dato dal ragioniere [REDACTED] per conto della condomina [REDACTED] era stato esercitato del tutto legittimamente, dal momento che l'art. 22 del regolamento condominiale invocato dall'attrice, nella parte in cui limitava il conferimento di eventuali deleghe da parte dei condomini a terzi purché familiari del delegante o condomini, era da dichiarare nullo in violazione degli artt. 67 e 72 delle disposizioni di attuazione al codice civile; che inconferenti si palesavano le doglianze di parte attrice circa il mancato rispetto dell'art. 17 del regolamento e circa la intempestività della comunicazione dell'avviso di convocazione, dal momento che l'avviso di convocazione in esame, effettuato con raccomandata a mani in data 2 agosto 2006, depositato in portineria e consegnato a mani della custode in data 27 agosto 2006, era stato recapitato con nove giorni di anticipo rispetto alla celebrazione dell'assemblea del 5 settembre 2006; che, di conseguenza, il predetto avviso di doveva presumere ricevuto da parte dell'attrice al momento della consegna alla portinaia, essendo irrilevante il fatto che il materiale ritiro da parte della destinataria fosse avvenuto in data 18 settembre 2006.

Tanto dedotto, il Condominio [REDACTED] in Milano chiedeva il rigetto delle avverse domande.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, all'udienza del 3 aprile 2007 il Giudice rigettava la richiesta di sospensione della efficacia esecutiva della delibera oggetto di giudizio formulata dall'attrice in quanto sprovvista dei presupposti di legge.

Non veniva svolta istruttoria orale alcuna, essendo la causa di natura documentale e pronta per la decisione.

Quindi, all'udienza del 4 dicembre 2007, la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che le domande formulate dall'attrice [redacted] nei confronti del Condominio [redacted] in Milano, siano da accogliere nei limiti e per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Per comodità di esposizione si procederà dapprima a vagliare i singoli profili di doglianza avanzati dall'attrice avverso la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 5 settembre 2006, oggetto del presente giudizio (per reperire la quale vedasi il doc. n. 4 fascicolo parte attrice), iniziando con quelli non meritevoli di accoglimento, e poi ad analizzare la domanda di condanna generica ai danni proposta nei confronti del Condominio convenuto.

### **1. Mancata indicazione, nell'avviso di convocazione, degli argomenti all'ordine del giorno.**

Un primo profilo di doglianza atterrebbe, secondo la difesa di parte attrice, alla mancata indicazione, nell'avviso di convocazione, degli argomenti da trattare all'ordine del giorno in seno all'assemblea del 5 settembre 2006: il motivo non è suscettibile di essere accolto.

Dalle risultanze di causa è emerso: che il Condominio [redacted] in Milano ha, con delibera del 2 marzo 2006 (per reperire la quale vedasi il doc. n. 1 fascicolo parte attrice), approvato all'unanimità dei presenti e con il voto favorevole della [redacted] l'esecuzione di lavori di natura straordinaria interessanti le facciate ed i balconi dello stabile condominiale; che, con successiva delibera del 22 maggio 2006 (per reperire la quale vedasi il doc. n. 2 fascicolo parte attrice), l'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] in Milano ha da un lato respinto il cambio di colore delle facciate ma dall'altro - contrariamente a quanto ritenuto sul punto dalla difesa dell'attrice - approvato l'esame di una possibile richiesta di finanziamento bancario per l'espletamento dei predetti lavori; che infine, con avviso di convocazione assembleare per il 5 settembre 2006 ed in seconda convocazione, datato 2 agosto 2006 (per reperire il quale vedasi il doc. n. 3 fascicolo parte attrice), l'amministratore del Condominio convenuto ha indicato, quali argomenti da trattare all'ordine del giorno, sia l'approvazione del finanziamento del Credito Artigiano, agenzia numero 19, di viale Umbria in Milano, sia il conferimento dei relativi poteri all'amministratore per l'avvio delle pratiche bancarie, facendo comunque espresso riferimento al contenuto della delibera precedentemente assunta in data 22 maggio 2006. Il tenore contenutistico dell'ordine del giorno indicato nell'avviso di convocazione di cui sopra è stato realizzato in modo analitico tale da consentire ad ogni singolo condomino, a

parere di questo Giudice, di essere adeguatamente preparato alla discussione e di espletare pienamente il proprio diritto di concorrere consapevolmente alla formazione della volontà dell'Ente.

**2. Inefficacia della delega conferita da [redacted] a favore del rag. [redacted].**

Del pari infondato si palesa il profilo della illegittimità della delibera invocato dall'attrice avente ad oggetto la irregolare costituzione dell'assemblea condominiale per l'inefficacia della delega conferita da [redacted] a favore del ragioniere [redacted] nonostante l'asserita violazione, prospettata da parte attrice, dell'art. 22 del regolamento condominiale nella parte in cui limitava il potere dei condomini di conferimento deleghe a favore di terzi purché familiari o altri condomini, non essendo il delegato [redacted] né familiare della delegante né tanto meno condomino, occorre ciononostante sottolineare che i poteri e i rapporti fra rappresentante da una lato e rappresentato dall'altro riguardano esclusivamente la sfera giuridica dei soggetti che ne sono coinvolti, rimanendo il Condominio e gli altri condomini del tutto estranei ed indifferenti al predetto rapporto in quanto terzi. Ne consegue che anche sotto tale profilo la censura è infondata.

**3. Invalidità della delibera 5 settembre 2006, nella parte in cui ha approvato il finanziamento bancario, perché contrastante in parte qua con la precedente delibera del 22 maggio 2006.**

Come correttamente evidenziato da parte convenuta, la precedente assemblea del 22 maggio 2006 – che non risulta essere stata sul punto impugnata da parte attrice - aveva approvato, sia pur con 495 millesimi a favore (vedi il doc. n. 2, pagina 2, sesto punto all'ordine del giorno, fascicolo parte attrice), la richiesta di finanziamento bancario, di talché la successiva delibera del 5 settembre 2006 non ha fatto altro che dare esecuzione ad una statuizione assembleare precedentemente assunta e definitivamente cristallizzata; quanto poi alle questioni di opportunità della complessiva operazione di finanziamento ed ai rischi economici paventati da parte attrice, gli stessi non sono passibili di alcun sindacato da parte di questo Giudice attenendo a profili rimessi alla insindacabile discrezionalità dell'assemblea.

**4. Invalidità della delibera 5 settembre 2006, nella parte in cui ha approvato il finanziamento bancario, perché esorbitante in parte qua le attribuzioni ex art. 1135 c.c. dell'assemblea.**

Questione assai interessante, sollevata da parte attrice con riguardo alle effettive prerogative delle decisioni assembleari, è quella di capire se la statuizione avente ad oggetto la richiesta di finanziamento bancario rientri o meno nelle attribuzioni che l'art. 1135 c.c. disciplina in

capo all'assemblea: questo Giudice dà risposta affermativa al quesito, facendo proprio il filone giurisprudenziale che ha sostenuto che *"L'assemblea condominiale - atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni riconosciute dall'art. 1135 cod. civ. - può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio, sempreché non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale"* (vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 5130 del 6 marzo 2007, rv. n. 599141; dello stesso avviso è anche la sentenza del Supremo Collegio n. 4437 del 13 agosto 1985, rv. n. 441896). Tale orientamento, che attribuisce una portata ampia all'art. 1135 c.c., consente di ritenere con sicurezza che, nel caso al vaglio del presente giudizio, la delibera avente ad oggetto la contrazione del mutuo fu approvata per finalità condominiali, in particolare per ottenere sia uno sconto dall'impresa appaltatrice sia dei consistenti vantaggi fiscali a favore della collettività dei condomini.

**5. Invalidità della delibera 5 settembre 2006 per tardivo avviso di convocazione assembleare.**

Meritevole di accoglimento si palesa il vizio di legittimità della delibera 5 settembre 2006 avente ad oggetto la sua invalidità a causa del tardivo avviso di convocazione assembleare nei confronti della condomina [REDACTED] odierna attrice.

Dai documenti allegati agli atti (vedi in particolare i documenti numeri 6 fascicolo parte attrice e 8 fascicolo parte convenuta) nonché dal tenore delle rispettive difese si evince che l'amministratore ha consegnato alla custode le raccomandate a mano - contenenti gli avvisi di convocazione per il 4/5 settembre 2006 - in data 27 agosto 2006, che la custode ha tentato di notificare la [REDACTED] della convocanda assemblea, e che la stessa [REDACTED] è venuta a conoscenza sia dell'avviso che della delibera adottata contestualmente in data 18 settembre 2006.

Questi i fatti, ritiene il Tribunale che, pur consentendo il regolamento di condominio, all'art. 17, la possibilità dell'inoltro degli avvisi di convocazione assembleare con lettera raccomandata da consegnare a mano dei singoli condomini (vedi doc. n. 5 fascicolo parte attrice), ciononostante nello specifico caso al vaglio del presente giudizio non risulta perfezionata la fattispecie di corretta convocazione assembleare a favore dell'odierna attrice. Infatti, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa di parte convenuta, non è applicabile in questo caso il disposto di cui all'art. 1335 del codice civile in tema di presunzione di conoscenza (*rectius* di conoscibilità) degli atti recettizi, secondo il quale la dichiarazione

diretta ad una determinata persona – nella specie la comunicazione dell'avviso di convocazione - si reputa conosciuta nel momento in cui giunge all'indirizzo del destinatario, salvo che questi non provi di essere stato senza colpa nell'impossibilità di averne avuto notizia: nel presente caso manca un'attività materiale idonea a portare l'avviso di convocazione assembleare nella sfera di conoscibilità della condomina [REDACTED] odierna attrice, dal momento che i tentativi della custode - signora [REDACTED] - del Condominio convenuto di avvisare la [REDACTED] della convocanda assemblea sono rimasti noti soltanto a chi li ha compiuti senza che nessuna comunicazione degli stessi sia mai avvenuta – ad esempio tramite avviso nella cassetta delle lettere o sulla porta d'ingresso – a favore della [REDACTED] odierna attrice.

La mancata comunicazione, da parte della custode, dei tentativi di accesso nei confronti dell'odierna attrice ha precluso la possibilità per la stessa di averne effettiva conoscenza, sicché non si può ritenere che l'avviso di convocazione sia mai giunto all'indirizzo della destinataria (per un caso analogo vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 4352 del 29 aprile 1999, rv. n. 525923).

L'accoglimento del motivo d'impugnazione di cui sopra comporta l'annullamento della delibera *de qua* in tutti i suoi punti.

#### **6. Domanda di condanna generica al risarcimento dei danni.**

La domanda, intentata dall'odierna attrice nei confronti del Condominio convenuto, avente ad oggetto la condanna generica al risarcimento dei danni è del tutto destituita di fondamento alcuno. Non soltanto parte attrice non ha fornito prova alcuna circa la sussistenza dell'*an debeatur*, ma occorre aggiungere anche che il Condominio convenuto ha dimostrato come la delibera avente ad oggetto la contrazione del mutuo fu approvata per ottenere sia uno sconto dall'impresa appaltatrice sui costi delle opere da realizzare sia dei consistenti vantaggi fiscali a favore della collettività dei condomini.

Quanto al regime delle spese di lite, la peculiarità delle questioni giuridiche trattate e la parziale reciproca soccombenza inducono questo Giudice a compensare per metà le stesse tra le parti di causa ed ad addossare la rimanente metà, nella misura indicata in dispositivo, al Condominio convenuto.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

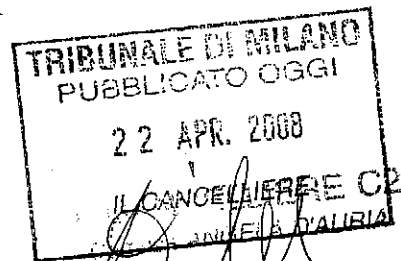
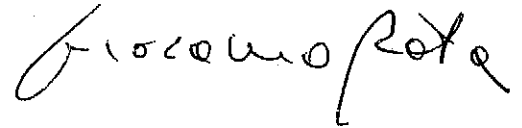


1. in accoglimento dell'impugnazione proposta da [redacted] annulla la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione, in data 5 settembre 2006;
2. rigetta la domanda di risarcimento del danno proposta da parte attrice [redacted]
3. compensa per metà le spese di lite tra le parti, addossando la rimanente metà al Condominio [redacted] in Milano ed a favore di [redacted] nella misura di Euro 214,00 per spese, Euro 424,00 per diritti, ed Euro 1.800,00 per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 % oltre I.V.A. se e in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Così deciso in Milano, il 22 aprile 2008.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
Milano, li 28 APR. 2008



IL CANCELLIERE