

SENTENZA N.

N. 84604/2005 R.G.

SENT. N° 7174/08  
REP. N° 5733/08

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 21 dicembre 2005 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

DA

[redacted] elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Marina Pau in Milano, Via Taormina n. 17, che li rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

CONTRO

[redacted] in persona dell'amministratore pro tempore [redacted] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Marina Figini in Milano, Via Olmetto n. 10, che lo rappresenta e difende giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

6

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [redacted] ed [redacted] [redacted] premesso di essere proprietari di un appartamento sito nell'edificio di via [redacted] in Milano, impugnavano la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di via [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 21-22 novembre 2005, deducendone vari profili di nullità e/o annullabilità.

A fondamento dell'impugnazione gli attori esponevano: che, a causa di errori e lacune presenti nell'anagrafe dei condomini in base al quale erano state fatte le convocazioni e verificate le presenze in seno all'assemblea, avevano partecipato alla discussione, ed avevano concorso alle votazioni in quella sede assunte, soggetti che non apparivano più come proprietari e che avevano inopinatamente preso il posto degli effettivi condomini nell'occasione non convocati; che, infatti, al posto dell'allora proprietario [redacted] aveva partecipato la [redacted] che tale situazione aveva ingenerato il dubbio che l'assemblea del 21-22 novembre 2005 fosse munita della effettiva potestà deliberandi ex art. 1136, sesto comma, c.c. e dei necessari *quorum* costitutivi e deliberativi; che la mancata convocazione di tutti i condomini e l'intervento di soggetti che non ricoprivano più la veste di proprietari di alcuna unità immobiliare facente parte del condominio avevano determinato la radicale nullità delle deliberazioni assunte in data 21-22 novembre 2005 per violazione del disposto di cui all'art. 1136, sesto comma, c.c.; che la predetta assemblea aveva deliberato, al primo punto all'ordine del giorno, l'approvazione del consuntivo per l'anno 2004/2005 con relativa ripartizione millesimale; che, nell'approvare al terzo punto all'ordine del giorno alcuni lavori di manutenzione per infiltrazioni box, l'assemblea aveva scelto tra varie alternative senza l'indicazione dei condomini che avevano votato a favore o contro con la relativa menzione dei rispettivi millesimi di proprietà; che, sempre con riguardo all'approvazione dei lavori di manutenzione per infiltrazioni box, l'assemblea aveva errato altresì nel criterio di ripartizione delle spese necessarie tra i condomini, dal momento che era stata stanziata la spesa di circa 3.000,00 Euro da prelevarsi dal fondo comune - fondo

composto con i pagamenti effettuati dai condomini secondo i millesimi di proprietà – anziché applicare il più idoneo criterio di ripartizione previsto dall'art. 1135 c.c.; che la delibera approvata al punto numero 3 dell'ordine del giorno era infine da ritenersi invalida per assoluta indeterminatezza dell'oggetto e delle modalità degli interventi da eseguire.

Si costituiva in giudizio, sia pure all'udienza del 4 ottobre 2006 fissata per gli incombenti di cui all'art. 183 c.p.c., il Condominio di via [REDACTED] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle pretese *ex adverso* azionate ed esponendo: che l'amministratore del condominio [REDACTED] aveva utilizzato, per la convocazione delle assemblee e la suddivisione delle spese, l'elenco anagrafico dei partecipanti al condominio, con relativa tabella millesimale, ricevuto dal precedente amministratore; che, per maggiore precisione, lo stesso amministratore aveva successivamente inviato un questionario a tutti i condomini affinché fossero meglio specificate le intestazioni afferenti le singole proprietà esclusive; che in data prossima o successiva alla celebrazione dell'assemblea la cui delibera conclusiva è oggi oggetto di impugnazione, l'amministratore era venuto a conoscenza di alcuni trasferimenti di proprietà che avevano modificato in maniera del tutto marginale l'anagrafe condominiale; che gran parte delle incongruenze riscontrate avevano avuto ad oggetto l'erronea indicazione del subalterno catastale di proprietà senza alcun risvolto sulla ripartizione dei millesimi di proprietà; che, raffrontando il prospetto dei soggetti che avevano partecipato all'assemblea con quello immune dagli errori evidenziati dagli odierni attori, era da escludersi qualsiasi violazione delle norme disciplinanti i necessari *quorum* costitutivi e deliberativi dell'assemblea, e ciò sulla base della prova di resistenza, difettando pertanto in capo agli attori l'interesse ad agire; che, quanto alle delibere assunte al punto numero 3 dell'ordine del giorno aventi ad oggetto i lavori di manutenzione dei box ubicati al piano interrato, i nomi dei condomini che avevano in quella sede votato era stato successivamente specificato con l'invio a tutti i condomini del prospetto dettagliato delle votazioni espresse in occasione della spedizione dell'avviso di convocazione della successiva

assemblea del 21 febbraio 2006; che, per quanto riguarda la ripartizione delle spese afferenti i lavori di manutenzione dei box ubicati al piano interrato, nessuna delibera era stata adottata in quella sede sullo specifico punto della ripartizione, dal momento che l'indicazione del prelievo delle somme occorrenti dal fondo condominiale non significava attribuzione della spesa indistintamente a carico di tutti i condomini anziché a carico dei condomini proprietari dei box interessati; che la successiva assemblea del 21 febbraio 2006 aveva deliberato la ripartizione delle spese dei predetti lavori di ripristino delle infiltrazioni dei box adottando il criterio della suddivisione, pro quota del 50%, tra il condominio e i proprietari dei box; che la funzione del fondo comune condominiale è quella di costituire una fonte di finanziamento alla quale attingere in caso di necessità, salva la ripartizione delle spese secondo i criteri di legge; che i profili di nullità e/o illegittimità prospettati dagli attori si palesavano temerari e sforniti di adeguato interesse ad agire.

Tanto premesso, il Condominio convenuto chiedeva il rigetto delle domande formulate dagli attori.

Instaurato il contraddittorio, all'udienza del 4 ottobre 2006 il Giudice dava atto della impossibilità dell'esperimento del tentativo di conciliazione tra le parti.

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

Quindi, all'udienza del 17 gennaio 2008, 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**

Va preliminarmente revocata la declaratoria di contumacia del Condominio [REDACTED] [REDACTED] in Milano stante la costituzione dello stesso all'udienza del 4 ottobre 2006, fissata per gli incumbenti di cui all'art. 183 c.p.c., e l'assenza di apposita revoca della contumacia a verbale di causa.

Con la presente impugnazione gli attori [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] hanno da un lato censurato l'intero contenuto della delibera dell'assemblea ordinaria

del Condominio di [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 21 novembre 2005 (per reperire la quale vedasi il doc. n. 4 fascicolo parte attrice), per il fatto che, in spregio all'art. 1136, penultimo comma, del codice civile, non sono stati invitati a partecipare alla riunione tutti i condomini dello stabile in questione, avendo anzi concorso a determinare la volontà dell'assemblea soggetti che al momento del voto non ricoprivano più le vesti di condomino proprietario di alcuna unità immobiliare, e dall'altro hanno dedotto dei vizi di legittimità con riguardo esclusivamente ad alcune deliberazioni assunte al punto numero 3 dell'ordine del giorno, deliberazioni aventi ad oggetto i lavori di ripristino dei box a causa di infiltrazioni; con riguardo poi alle predette deliberazioni assunte al punto numero 3 dell'ordine del giorno, gli stessi attori hanno dato atto che con successiva delibera del 21 febbraio 2006 (per reperire la quale vedasi il doc. n. 9 fascicolo parte attrice) il Condominio convenuto ha sostanzialmente accolto le proprie argomentazioni in merito al riparto delle spese occorrenti per il predetti lavori, instando soltanto per il riconoscimento della soccombenza virtuale del Condominio convenuto ai fini della condanna alle spese del presente giudizio.

Ciò premesso, reputa questo Giudice che le argomentazioni degli attori possano essere condivise soltanto nei limiti e per i motivi che si passa ad illustrare.

E' infondato il profilo di doglianza denunciato con riferimento alla carenza della *potestas deliberandi* dell'assemblea del 21 novembre 2005 oggetto del presente gravame a causa della mancata convocazione di tutti i condomini: contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa degli attori, la mancata convocazione di tutti i condomini non costituisce un motivo di nullità, ma soltanto di annullabilità della delibera che può essere fatto valere esclusivamente dai soggetti i cui diritti sono stati conculcati dall'omesso avviso di convocazione e che non hanno di conseguenza potuto partecipare alla determinazione della volontà dell'assemblea condominiale esprimendo il proprio parere e manifestando il proprio voto (vedi il noto insegnamento della Suprema Corte a Sezioni Unite contenuto nella sentenza numero 4806 del 2005); quanto poi all'asserita partecipazione all'assemblea di terzi estranei

al consesso condominiale, gli attori non hanno provato che tale partecipazione abbia stravolto la discussione o i necessari *quorum* costitutivi o deliberativi, prospettando soltanto il generico dubbio che ciò si sia effettivamente verificato.

I motivi di cui sopra inducono il Tribunale a disattendere l'impugnazione *in parte qua* ed a confermare il contenuto della delibera oggetto del presente giudizio.

Con riguardo poi alle deliberazioni assunte al punto numero 3 dell'ordine del giorno aventi ad oggetto i lavori di ripristino dei box, deve essere pronunciata la cessazione della materia del contendere dal momento che, con successiva delibera del 21 febbraio 2006, il Condominio convenuto ha accolto le argomentazioni di parte attrice in merito al riparto delle spese occorrenti per il predetti lavori suddividendo le spese necessari all'espletamento degli stessi tra i condomini ed i proprietari dei box al 50 % per ciascun gruppo: ai fini della cosiddetta soccombenza virtuale, va riconosciuto il fatto che le deliberazioni aventi ad oggetto i lavori di ripristino dei box, assunte del Condominio convenuto al punto numero 3 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 21 novembre 2005, erano da qualificarsi invalide quanto meno per l'omessa indicazione dei nominativi dei condomini assenzienti e dissenzienti e dei rispettivi millesimi di proprietà, omissione non sanabile a posteriori, così come ha fatto l'amministratore con la successiva comunicazione dell'assemblea del 21 febbraio 2006, non essendo possibile dal tenore del contenuto della relativa verbalizzazione risalire all'effettiva formazione della volontà dell'assemblea sullo specifico punto.

Quanto infine alle spese di lite, ritiene questo Giudice che le stesse vadano compensate tra le parti, atteso che da un lato è stata rigettata l'impugnazione formulata dagli <sup>attori</sup> con riguardo all'intero contenuto della delibera gravata, mentre dall'altro è stata riconosciuta la soccombenza virtuale del Condominio convenuto con riferimento alle sole statuizioni assunte al punto numero 3 dell'ordine del giorno.

#### **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. rigetta l'impugnazione degli attori [redacted] ed [redacted] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] in Milano, assunta in data 21 novembre 2005;
2. dichiara la cessazione della materia del contendere con riguardo all'impugnativa delle statuizioni assunte al punto numero 3 dell'ordine del giorno della delibera dell'assemblea ordinaria di cui al punto 1;
3. compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, il 31 maggio 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

