

SENTENZA N.
N. 30066/05 r.g.

SENT. N° 14655/08
REP. N° 14571/08

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

[REDACTED] DA
[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Pietro Berzaghi, che
lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine della memoria ex art. 170-180 c.p.c. con
costituzione di nuovo difensore

ATTORE

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv.
Vincenzo Graziano, che lo rappresenta e difende in virtù di delega a margine della comparsa di
risposta

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

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

64

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il sig. [REDACTED] premessa la sua qualità di proprietario di un appartamento facente parte del condominio di [REDACTED] in Milano, ha impugnato le delibere adottate dall'assemblea nelle date del 26 aprile 2004, 2 dicembre 2004 e 21 marzo 2005 censurandone la nullità in quanto assunte in violazione del principio di computo in millesimi del valore proporzionale di ciascun piano o porzione di piano stabilito dall'art. 68 disp. att. c.c. nonché delle tabelle millesimali in vigore, collegate al regolamento contrattuale di condominio. L'attore ha precisato che, nelle delibere impuginate, sia ai fini del computo delle maggioranze sia con riferimento al riparto delle spese di gestione non era stato assunto quale parametro di riferimento il valore di 1000/1000 bensì quello di 973,62 millesimi, con conseguente suddivisione delle spese in base ad un parametro difforme da quello regolamentare, attesa l'esclusione dalla partecipazione agli oneri dell'hotel [REDACTED] titolare della quota di 26,36 millesimi, afferente alla proprietà di un magazzino collocato al di sotto dell'edificio occupato dalla medesima struttura alberghiera. Ha inoltre censurato la delibera assunta dall'assemblea in data 21 marzo 2005 al punto 1 nella parte in cui, respingendo la richiesta del delegato dell'impugnante di inversione dell'ordine di trattazione degli argomenti all'odg, non era stata espressa alcuna indicazione dei nominativi dei condomini dissenzienti. Ha infine chiesto la condanna del condominio alla restituzione all'attore delle somme indebitamente versate per effetto dell'errata ripartizione delle spese deliberate.

Il condominio si è regolarmente costituito in giudizio per opporsi ad ogni avversa conclusione; ha sottolineato che tutte le delibere impuginate erano state adottate in presenza delle maggioranze di legge, pur nell'esclusione della quota millesimale indicata dall'attore; ha illustrato l'anomalia della situazione di fatto, attenendo la predetta quota millesimale ad unità immobiliare adibita a magazzino materialmente collocata in un edificio distinto, così da giustificarsi la decisione di escludere dal computo il valore millesimale relativo al magazzino predetto; ha osservato che la situazione era nota da tempo all'impugnante, e che questi aveva votato a favore dell'affidamento ad un professionista dell'incarico di redazione di nuove tabelle millesimali, così da potersi concludere che egli avesse rinunciato ad ogni azione giudiziaria volta a contestare le deliberazioni assembleari assunte in pendenza del processo di predisposizione delle nuove carature. Depositati documenti, senza svolgimento di attività istruttoria la causa è stata successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni trascritte in epigrafe, dopo il deposito delle memorie finali.

MOTIVI DELLA DECISIONE

67

Risulta pacificamente riconosciuto tra le parti che da oltre un decennio il condominio convenuto ha operato escludendo costantemente dal computo dei valori millesimali la quota relativa al magazzino collocato al di sotto dell'edificio costituito [REDACTED], corpo di fabbrica - quest'ultimo - autonomo e distinto dal condominio medesimo. Anziché operare utilizzando quale parametro di riferimento quello dei 1000/1000 la collettività condominiale ha dunque assunto ogni determinazione partendo dalla base di 973,62 millesimi. Non appare utile ripercorrere nella presente sede processuale le ragioni che hanno indotto la compagine condominiale ad operare una simile scelta; essa comunque trae origine in fatto dal susseguirsi di vicende traslative della proprietà che hanno determinato la formazione del condominio, e dalla particolarità di una situazione concreta in cui l'unità immobiliare che è stata esclusa dalla partecipazione alla vita dell'ente collettivo risulterebbe materialmente e funzionalmente inserita in uno stabile distinto ed estraneo al condominio.

E' certamente da escludere la configurabilità di una rinuncia generale e preventiva al diritto di impugnazione accordato dall'art. 1137 c.c.; completamente infondata è poi la prospettazione concreta del convenuto, che ricollega un simile effetto abdicativo all'espressione di voto favorevole circa l'affidamento di incarico ad un professionista per la redazione di nuove tabelle millesimali. Ancora, deve essere disattesa la prospettazione secondo la quale la quiescenza prestata per vari anni dall'odierno attore alle delibere assunte in difformità dai criteri legali e regolamentari in questa sede fatti valere esprimerebbe *per facta concludentia* una volontà di accettazione dei criteri derogatori; premesso che la giurisprudenza invocata dal condominio a sostegno dell'assunto è riferita alla affermata possibilità di desumere il consenso *per facta concludentia* a una modifica del regolamento (fattispecie del tutto estranea a quella odierna, in cui lo stesso convenuto ammette che le tabelle vigenti sono in concreto disapplicate e che la situazione rende opportuna la redazione di nuove tabelle millesimali), si tratta di orientamento superato da successivi arresti della Suprema Corte (cfr. SS. UU. 843/99; 1314/04, 8863/05).

Va ulteriormente premesso, in via generale, che le censure proposte attengono alla violazione dei criteri di cui all'art. 1136 c.c. quanto alla formazione delle maggioranze necessarie, e alla violazione del principio di cui all'art. 68 disp att. c.c. e del regolamento condominiale quanto alla ripartizione delle spese sulla base di 973,62 millesimi anziché di 1000. Si tratta di vizi che determinano l'annullabilità delle delibere impugnate, non già la loro nullità, come statuito dalle SS. UU. della Suprema Corte con la sentenza n. 4806/05 ("debbono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di

informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"); nel caso di specie l'assemblea non ha adottato in via generale ed astratta criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli legali ovvero stabiliti nel regolamento contrattuale (ipotesi in cui la delibera risulterebbe nulla), bensì si assume da parte dell'attore che l'assemblea si sia discostata dai criteri vincolanti di fonte legale o pattizia nella individuazione delle maggioranze deliberative ovvero nella concreta ripartizione delle spese deliberate.

Va chiarito, al riguardo, che la giurisprudenza invocata dal convenuto a proposito del carattere vincolante delle tabelle millesimali - ancorché viziate da carenze- fino alla loro modificazione, è esattamente confermativa della conclusione opposta a quella propugnata dal convenuto medesimo: le tabelle contrattuali in vigore, benché caratterizzate da una possibile incongruenza laddove esse includono una porzione immobiliare che sembrerebbe avulsa dal contesto condominiale, sono vincolanti sino alla modificazione che ne sia disposta della volontà unanime di tutti i condomini o in difetto dall'autorità giudiziaria. Le delibere adottate in violazione dei criteri legali o regolamentari risultano pertanto annullabili; l'impugnazione è dunque di per sé soggetta al termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c., ma il condominio convenuto non ha eccepito la tardività dell'impugnazione delle due delibere più risalenti; né l'eccezione è rilevabile d'ufficio.

Venendo così ad esaminare il merito delle doglianze attoree, deve immediatamente osservarsi che non vi è prova, in relazione ad alcuna delle delibere assunte dall'assemblea nelle tre distinte occasioni del 26 aprile 2004, del 2 dicembre 2004 e del 21 marzo 2005, che non sussistessero le maggioranze prescritte dalla legge per la costituzione dell'assemblea e per la valida assunzione delle delibere concretamente adottate. Il fatto - non contestato - che il computo sia stato effettuato considerando l'intero come pari a 973,62 mill. non implica di per sé che le singole deliberazioni siano state assunte con un numero di votanti favorevoli ed una correlativa quota millesimale non conformi alle prescrizioni di cui all'art. 1136 c.c.; al riguardo, non solo l'attore non formula la sua censura in modo specifico omettendo del tutto di dare dimostrazione dell'insufficienza dei consensi espressi, ma nemmeno risponde alla specifica obiezione del condominio, che riafferma nel proprio atto di costituzione la piena legittimità delle delibere quanto al quorum di volta in volta necessario.

Con riferimento alla ragione di censura che concerne la ripartizione delle spese in difformità dai criteri regolamentari espressi nelle tabelle millesimali, si osserva che tale doglianza presuppone, da un lato, che sia dimostrata l'avvenuta deliberazione da parte dell'assemblea della ripartizione della spesa in difformità dai criteri tabellari vigenti; dall'altro, che risulti l'assenza o il voto contrario dell'odierno attore con riferimento alle medesime delibere, trattandosi - come già chiarito - di delibere annullabili e non nulle. Si constata, pertanto, che in relazione a nessuna delle delibere di

UP

spesa assunte in data 26 aprile 2004 la domanda attorea può essere accolta; l'attore era presente per delega e si è pronunciato in senso favorevole all'approvazione del preventivo 2003/2004, mentre nessuna altra questione all'odg ha implicato decisioni in materia di spese.

Ad opposta conclusione si deve pervenire con riferimento alle delibere di approvazione del consuntivo 2003/2004 nonché del preventivo 2004/2005 e rispettivi stati di ripartizione, assunte dall'assemblea in data 2 dicembre 2004, con voto contrario del [REDACTED]. In tale fattispecie, è evidente la sussistenza di invalidità delle predette delibere per violazione dei criteri legali e tabellari di attribuzione delle spese in proporzione alle carature millesimali. Nessun'altra statuizione assunta dall'assemblea in tale data risulta affetta dai profili di illegittimità lamentati dall'attore.

Con riferimento ai contenuti deliberativi assunti il 21 marzo 2005, il Tribunale rileva che l'assemblea, ai punti 1 e 2 dell'odg, ha approvato delibere di spesa stanziando importi complessivi, ma non ha assunto alcuna determinazione esplicita in ordine ai criteri di ripartizione delle stesse tra i singoli condomini; l'impugnazione di tale delibera deve pertanto essere respinta. A tale ultimo proposito, va osservato che risulta del tutto infondata l'ulteriore censura proposta, concernente la mancata indicazione della maggioranza con la quale sarebbe stata respinta la richiesta, avanzata dal delegato di [REDACTED] di *"modificare l'ordine cronologico di trattazione delle questioni poste all'ordine del giorno, in modo da affrontare preliminarmente la discussione sul criterio adottato (avente quale parametro di riferimento non 1000 millesimi bensì 973,62)"* (atto di citazione, pag. 5). Si deduce che il delegato del condomino avesse chiesto di discutere preliminarmente del punto 6 (*"Tabelle millesimali: relazione dell'amministratore sulla situazione attuale. Discussione ed ogni delibera conseguente"*); osserva il Tribunale che il diniego espresso dall'assemblea alla mera inversione dell'ordine di trattazione degli argomenti non ha in alcun modo privato il condomino del suo diritto a far valere pienamente le proprie convinzioni, esprimendosi conseguentemente nelle singole votazioni, circa ogni questione posta all'ordine del giorno. Non è dunque configurabile alcuna violazione delle regole di costituzione o di funzionamento dell'assemblea. In definitiva, in solo parziale accoglimento delle domande proposte, il Tribunale annulla le delibere assunte dall'assemblea del 2 dicembre 2004 ai punti 1 e 4 dell'odg, respingendo ogni altra richiesta attorea.

Del tutto inammissibile si palesa, infine, la domanda volta ad ottenere la condanna del condominio alla restituzione degli importi versati in eccesso per effetto dell'esecuzione delle delibere oggi dichiarate invalide. Il vaglio che compete all'autorità giudiziaria investe la sola legittimità delle delibere condominiali: quando una delibera viene annullata, spetta alla collettività condominiale di rinnovare l'esercizio dei suoi poteri secondo modalità e contenuti conformi alla legge e alle

44

disposizioni regolamentari, non potendo il giudice sostituirsi all'autonomia collettiva nell'individuare l'esatto ammontare della contribuzione dovuta dai singoli condomini.

In ragione della solo parziale fondatezza delle domande proposte, e considerata l'obiettivo particolarità delle questioni trattate, le spese di lite vengono integralmente compensate tra le parti.

PQM

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

- 1) In parziale accoglimento delle domande proposte, annulla le delibere assunte dall'assemblea del condominio di [REDACTED] in data 2 dicembre 2004 ai punti 1 e 4 dell'odg;
- 2) Rigetta ogni altra domanda;
- 3) Compensa integralmente le spese di lite.

Così deciso in Milano, il 2 dicembre 2008.

Il giudice est.

