

SENT. N° 2813/09  
REP. N° 2298/09

SENTENZA N.  
N. 69168/2005 R.G.

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

DA

[redacted], elettivamente domiciliati in Milano, [redacted],  
[redacted] presso lo studio dell'avv. Claudio Frigenti che li rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORI -

E DA

[redacted], elettivamente domiciliato in Milano, [redacted], presso il suo studio, che si difende ex art. 86 c.p.c.

- ATTORE -

CONTRO

[redacted], in persona dell'amministratore pro tempore [redacted], elettivamente domiciliato in Milano, [redacted] presso lo studio degli avv. [redacted] che lo rappresentano e difendono giusta procura in calce alla copia dell'atto di citazione notificato

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

4

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED], [REDACTED], premesso di essere comproprietari di una unità immobiliare sita nel secondo piano interrato del Condominio [REDACTED] in Milano, impugnavano la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 18 luglio 2005, deducendone la nullità e/o l'annullabilità nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, aveva approvato la suddivisione del debito giudiziario relativo alla sentenza n. 13548, emessa dal Tribunale di Milano in data otto ottobre 2003, a carico dei condomini soccombenti in base ai millesimi di proprietà, nonché l'apertura di un apposito conto corrente bancario destinato alla raccolta delle somme.

A fondamento dell'impugnazione [REDACTED] [REDACTED] esponevano: che il Condominio [REDACTED] in Milano, seppur costituito da un unico blocco, era idealmente suddiviso in tre corpi di fabbrica, secondo la destinazione d'uso degli immobili, contraddistinti dalla lettera A per quanto riguardava gli appartamenti, dalla lettera B per quanto concerneva i negozi ed i sottonegozi posti al piano terreno ed al primo piano interrato, e dalla lettera C per i magazzini ed i boxes del secondo piano interrato; che sin dal 1993 il secondo piano interrato formante il corpo C era rimasto inagibile a causa dell'allagamento provocato dall'innalzamento della falda acquifera sottostante le fondamenta dello stabile; che, per ovviare agli allagamenti, il Condominio non aveva mai deliberato alcunché a causa dell'atteggiamento ostruzionistico dei condomini di maggioranza del corpo A i quali, al fine di non sobbarcarsi le ingenti spese, si erano opposti all'esecuzione degli interventi necessari ancorché ordinati dall'autorità giudiziaria con provvedimento cautelare d'urgenza del 21 giugno 1995; che, avendo l'assemblea del Condominio adottato numerose delibere illegittime al solo fine di impedire i costosi interventi di prosciugamento, erano stati cagionati ingenti danni ai condomini del corpo C, proprietari dei magazzini e dei boxes del secondo piano interrato a causa dell'ultradecennale permanenza dell'allagamento; che il Tribunale di Milano, con

sentenza n. 13548 emessa in data otto ottobre 2003, aveva successivamente confermato nel merito il provvedimento d'urgenza emesso in data 21 giugno 1995, nonché condannato il Condominio [REDACTED] in Milano al risarcimento del danno a favore di alcuni dei condomini del corpo C per oltre 650.000,00 Euro, riconoscendo la responsabilità del predetto Condominio per il mancato approntamento dei mezzi atti a reprimere e contenere i danni derivanti dagli allagamenti occorsi; che l'assemblea del 17 dicembre 2003, lungi dall'ottemperare alla sentenza, aveva deliberato l'impugnazione della stessa in appello continuando ad omettere la realizzazione delle opere necessarie e negando qualsivoglia pagamento; che, a seguito del pignoramento di alcuni appartamenti ad opera dei condomini danneggiati, l'amministratore aveva convocato l'assemblea del 18 luglio del 2005 con cui erano state deliberate sia la suddivisione del debito risarcitorio relativo alla sentenza n. 13548 del Tribunale di Milano a carico dei condomini soccombenti in base ai millesimi di proprietà che l'apertura di un apposito conto corrente bancario destinato alla raccolta delle somme necessarie a ripianare il debito; che si erano sempre avvalsi del meccanismo di cui all'art. 1132 del codice civile con riguardo alle delibere condominiali con cui il Condominio [REDACTED], in Milano aveva deciso di opporsi alle legittime richieste dei condomini danneggiati; che l'assemblea del 18 luglio del 2005 era stata convocata da un amministratore sfornito dei poteri di straordinaria amministrazione sin dal 2 dicembre 2004, e ciò per il fatto che da tale ultima data non era stato più riconfermato con la maggioranza qualificata richiesta dalla legge; che la delibera del 18 luglio del 2005 era da ritenersi, alla luce delle argomentazioni sopra evidenziate, illegittima ed invalida in quanto non inserita nei punti dell'ordine del giorno inviato ai condomini, in quanto approvata in assenza della maggioranza qualificata dei voti richiesta per gli atti di straordinaria amministrazione, per impossibilità dell'oggetto non rientrando la disposizione dell'obbligazione di risarcimento nelle prerogative assembleari, ed in quanto in contrasto con gli articoli 1132 del codice civile e 9 del regolamento condominiale; che, ad ogni buon conto, doveva essere accertata l'assenza di qualsivoglia

responsabilità civile per fatto illecito a loro carico in ordine ai danni subiti dai condomini del corpo C proprietari dei magazzini e dei boxes del secondo piano interrato.

Si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] in Milano contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese ed esponendo: che l'argomento trattato con la delibera oggetto di gravame era stato correttamente e tempestivamente inserito nell'ordine del giorno inviato ai condomini, di talché sotto questo specifico profilo l'impugnazione appariva del tutto infondata; che era apparso utile opporsi alle esose richieste risarcitorie avanzate nei propri confronti, dal momento che l'eventuale successivo riconoscimento delle proprie argomentazioni avrebbe reso assai difficoltoso il recupero di quanto corrisposto; che la delibera del 18 luglio del 2005, con cui era stato deliberato sia la suddivisione del debito relativo alla sentenza n. 13548 del Tribunale di Milano a carico dei condomini soccombenti sia l'apertura di un apposito conto corrente bancario destinato alla raccolta delle somme necessarie a ripianare il predetto debito, non poteva essere ritenuta atto di straordinaria amministrazione, con tutte le conseguenze del caso in punto legittimità della decisione presa dall'assemblea oggi gravata; che del pari destituiti di fondamento alcuno dovevano ritenersi le altre doglianze palesate dagli attori.

Tanto premesso, il Condominio [REDACTED] in Milano chiedeva il rigetto dell'impugnazione e della domanda di accertamento negativo proposte dagli attori.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, il Giudice con ordinanza resa fuori udienza in data 21 febbraio 2006 – e depositata in Cancelleria il giorno dopo - sospendeva la delibera impugnata riconoscendo sussistenti i presupposti previsti dalla legge a fondamento della richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, del codice civile.

Alla successiva udienza del 4 ottobre 2006 le parti davano atto dell'impossibilità di addivenire ad una soluzione conciliata della lite.

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

Indi, all'udienza del 4 novembre del 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**

La controversia al vaglio della presente lite, avente ad oggetto il giudizio sulla legittimità o meno della delibera del 18 luglio del 2005 (per reperire la quale si veda il doc. n. 6 del fascicolo di parte attrice) con cui sono state approvate sia la suddivisione a carico dei condomini soccombenti di una posta debitoria relativa al riconoscimento del danno, ad opera della sentenza n. 13548 del Tribunale di Milano, cagionato dal Condominio [REDACTED] n. 103, in Milano, nei confronti di alcuni condomini, sia l'apertura di un apposito conto corrente bancario destinato alla raccolta delle somme necessarie a ripianare il predetto debito, può ritenersi ormai superata dalla sentenza n. 2331 del 2006 emessa dalla Corte d'Appello di Milano (per reperire la quale si veda il fascicolo di parte convenuta) che, in totale riforma della sentenza n. 13548 del Tribunale di Milano, ha rigettato la domanda di risarcimento del danno rendendo insussistente a carico del Condominio convenuto il debito oggetto della ripartizione che costituisce la ragion d'essere della presente causa: ciononostante non può essere pronunciata la cessazione della materia del contendere tra le parti sia perché agli atti non vi è prova del fatto che la sentenza n. 2331 del 2006 emessa dalla Corte d'Appello di Milano sia poi passata in giudicato, sia perché la delibera oggetto di lite è comunque rimasta in piedi ed è attualmente in essere.

Ciò premesso, reputa questo Giudice che la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED], in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 18 luglio 2005, avendo approvato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, la suddivisione del debito giudiziario relativo alla sentenza n. 13548, emessa dal Tribunale di Milano in data otto ottobre 2003, a carico dei condomini soccombenti in base ai millesimi di proprietà, nonché l'apertura di un

apposito conto corrente bancario destinato alla raccolta delle somme necessarie, con la maggioranza semplice di cui all'art. 1136, terzo comma, c.c., sia illegittima per violazione di legge: tale profilo di doglianza assorbe tutti gli altri motivi di invalidità individuati da parte attrice a fondamento dell'impugnazione.

Non può infatti sussistere dubbio sul fatto che sia la ripartizione di un ingente debito per oltre 650.000,00 Euro a carico dei condomini (sul punto vedi il dispositivo di condanna della sentenza n. 13548, emessa dal Tribunale di Milano in data otto ottobre 2003 sub. doc. n. 3 del fascicolo di parte attrice) che l'apertura di un conto corrente per la raccolta della provvista necessaria a risarcire i danni come sopra quantificati costituiscano atti di straordinaria amministrazione che richiedono la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, del codice civile, vale a dire il voto favorevole di tanti condomini che rappresentano la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio: nel presente caso al contrario la maggioranza a favore è risultata di 21 condomini su 23 presenti per complessivi 403,50 millesimi di proprietà, di talché la delibera non è stata legittimamente assunta.

Da accogliere è poi la domanda di accertamento negativo in merito alla causazione dei danni nei confronti dei condomini del corpo C proprietari dei magazzini e dei boxes del secondo piano interrato azionata dagli odierni attori.

E' emerso quale elemento pacifico, sia dagli atti di causa sia dal tenore delle difese del condominio convenuto, che gli odierni attori si sono sempre opposti alle delibere con cui è stato procrastinata la soluzione del problema allagamenti al secondo piano interrato e con le quali il Condominio convenuto ha deciso di resistere alla domanda di risarcimento del danno e di conferma del provvedimento cautelare emesso in via d'urgenza in data 21 giugno 1995 (vedi il doc. n. 2 fascicolo parte attrice): gli odierni attori infatti hanno sempre votato contro tali delibere, od hanno separato la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza ex art. 1132 c.c., di talché difetta l'elemento soggettivo del dolo o della colpa a loro carico nella determinazione dell'illecito aquiliano, senza contare poi che, come si è visto, la domanda di risarcimento del danno, il cui accertamento in prime cure ha comportato

la ripartizione tra tutti i condomini del debito oggetto del presente gravame, è stata – allo stato – definitivamente respinta dalla Corte d'Appello di Milano.

Le considerazioni che precedono comportano il pieno accoglimento delle domande degli attori e la condanna del Condominio convenuto al pagamento delle spese, nella misura indicata in dispositivo, secondo la regola della soccombenza.

### 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. accoglie la domanda degli attori [redacted] e, per l'effetto, annulla la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 18 luglio 2005, nella parte in cui, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, ha approvato sia la suddivisione del debito giudiziario relativo alla sentenza n. 13548, emessa dal Tribunale di Milano in data otto ottobre 2003, a carico dei condomini soccombenti in base ai millesimi di proprietà, sia l'apertura di un apposito conto corrente bancario destinato alla raccolta delle somme necessarie a ripianare il debito;
2. accerta che gli attori [redacted] nulla devono a titolo di risarcimento del danno per l'allagamento del secondo piano interrato dello stabile;
3. condanna il Condominio [redacted] in Milano alla rifusione delle spese di lite a favore degli attori [redacted] [redacted] spese che si liquidano in Euro 64,00 per spese, Euro 1.853,00 per diritti, ed Euro 3.300,00 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 2 marzo 2009

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*

9

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 04 MAR. 2009



IL TRIBUNALE DI MILANO  
C1

