

SENTENZA N.

R.G. 67502/2006

SENT. N° 6677/09

REP. N° 5619/09

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

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al N. 67502/2006 R.G.  
promossa da:

[REDACTED]  
elettivamente domiciliati in via Visconti Di Modrone 7, Milano presso e nello studio  
dell' avv. Battagliere Guido che li rappresenta e difende

ricorrenti

**contro**

[REDACTED] elettivamente  
domiciliato in via Passione 8, Milano presso e nello studio dell'avv. Ermes Bartolini  
che lo rappresenta e difende

convenuto resistente

**CONCLUSIONI**

I procuratori delle parti hanno concluso, come da fogli conclusionali qui allegati, alla  
udienza del 23/12/2008

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 1137 c.c. i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], premesso di essere proprietari di una unità immobiliare nel Condominio di [REDACTED] [REDACTED] proponevano impugnazione avverso la delibera dell'assemblea condominiale del 30/09/06 chiedendo di accertare e dichiarare: 1) l'annullabilità dell'assemblea del 30/09/06 per mancato rispetto del termine di convocazione ex art. 66 disp. di att. c.c.; 2) l'esonero degli esponenti dal pagamento di qualsiasi contributo relativo alla spesa dei lavori di installazioni delle ringhiere della rampa dei box ai sensi dell'art.1121 c.c.; 3) nella denegata ipotesi in cui risultasse che la spesa relativa alle spese legali della causa pendente tra i sig.ri [REDACTED] ed il Condominio [REDACTED] [REDACTED] siano state addebitate pro quota anche agli esponenti, il rimborso e/o lo stralcio della somma sopportata dagli stessi nelle rate di pagamento delle spese condominiali così come stabilite nel rendiconto consuntivo es. 2005/2006 e suo riparto.

A fondamento dell'impugnazione i sig. [REDACTED] esponevano che: in data 25/09/06 ritiravano racc. A.R. contenente l'invito all'assemblea del 29/09/06 e, pertanto, non era stato rispettato il termine inderogabile previsto dall'art. 66 disp. att. c.c.; l'assemblea aveva ratificato la spesa relativa all'installazione di due ringhiere parapetto lungo la rampa del box (doc. n. 2 fasc. ricor.), i cui lavori non erano stati preventivamente sottoposti ad autorizzazione assembleare e fatti nell'esclusivo interesse del condomino sig. [REDACTED] unico fruitore della rampa, e, pertanto, chiedevano di essere esonerati dalla partecipazione della relativa spesa ai sensi dell'art. 1121 c.c..

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle istanze formulate dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED] esponendo che: era stato rispettato il termine di convocazione previsto dall'art. 66 disp. di att. essendo stato recapitato in data 23/09/06 l'avviso di convocazione all'assemblea del 29/09/06 e, in assenza del destinatario, nella medesima data veniva depositato il corrispettivo avviso di giacenza; che le spese di installazione delle barriere parapetto

sulla rampa del box erano state autorizzate dall'assemblea in data 19/10/02, la cui delibera non era stata impugnata dai sig.ri [redacted] e il preventivo di spesa era stato approvato dall'assemblea in data 22/04/06; tale opera si era resa necessaria per la sicurezza di tutti i condomini e, pertanto, anche i sig.ri [redacted] erano tenuti a concorrere alla spesa per la somma di € 112,00; nessun addebito relativo alle spese legali veniva posto a carico dei sig.ri [redacted] nel consuntivo esercizio 1/07/06-30/06/06.

Tanto premesso, il Condominio di [redacted] chiedeva il rigetto delle avverse domande.

Radicatosi il contraddittorio il Giudice concedeva i termini ex art. 183 c.p.c. e successivamente ammetteva il solo cap. 1 della memoria istruttoria depositata in data 6/07/07 da parte convenuta fissando per l'assunzione delle prove l'udienza del 21/01/08, riservando ogni provvedimento in ordine alla richiesta C.T.U..

All'udienza del 21/01/08 veniva sentita la teste e atteso che la dott.ssa [redacted] nella causa n.62381/05 R.G. sentenza n. 12175/07 aveva definito la titolarità dello spazio in cui insisteva la rampa, il Giudice invitava le parti a produrre la sentenza e documentazione allegata relativamente alle ringhiere.

Alla successiva udienza del 7/05/08 il Giudice, preso atto della documentazione prodotta, ritenuto opportuno, convocava le parti ex art. 117 c.p.c. all'udienza del 27/06/08.

Successivamente, sentite le parti, il Giudice invitava le stesse a definire la causa in via transattiva e fissava l'udienza del 24/10/08 per valutarne l'esito.

A tale udienza, rilevato che il tentativo di conciliazione aveva dato esito negativo, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni in data 23/12/08.

Espletato tale incombenza la causa veniva trattenuta in decisione.

## MOTIVAZIONI

Reputa il Tribunale che l'impugnazione proposta dai sig.ri [redacted] avverso le delibere dell'assemblea del Condominio di [redacted] Bresso, tenutasi in seconda convocazione in data 30/09/06, sia da respingere per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Preliminarmente occorre sciogliere la riserva assunta da questo Giudice all'udienza del 29/10/07 circa l'ammissione della C.T.U. : tale istanza formulata da parte resistente deve essere rigettata, atteso che la pericolosità dei luoghi per cui è causa emerge dalla produzione fotografica prodotta.

Per una migliore comprensione si procederà separatamente al vaglio dei singoli motivi di impugnazione della delibera.

### **Mancato rispetto del termine di giorni cinque ex art. 66 disp.di att.**

Tale motivo di impugnazione si palesa sfornito di fondamento alcuno.

Gli impugnanti, assenti in assemblea, hanno dedotto anzitutto il vizio procedimentale di tardivo invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea fissata in prima convocazione in data 29/09/06, siccome recapitato in data 23/09/06 ai sig.ri [redacted] [redacted] ne, assenti dall'abitazione, hanno ritirato la raccomandata presso l'ufficio postale di Bresso in data 25/09/06. Gli impugnanti eccepiscono il mancato rispetto del termine di giorni cinque, previsto dall'art. 66 disp. di att. c.c., dalla ricezione dell'avviso di convocazione alla data fissata per l'assemblea in prima convocazione. In materia di condominio la disposizione prevista dall'art. 1136, sesto comma c.c. stabilisce che "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione". La norma deve essere coordinata con quella prevista dall'art. 66 terzo comma, disp. att. c.c. che prescrive "l'avviso di convocazione sia comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza". Il termine di cinque giorni ex art. 66, terzo comma, disp.att. c.c. decorre dalla data di ricezione dell'avviso di convocazione dell'assemblea (Trib. Civ. Milano, sez. VIII n.6235/1985).

Circa la definizione del momento di ricezione dell'avviso di convocazione dell'assemblea e di presunzione di conoscenza degli atti recettivi, ai sensi dell'art. 1335 c.c., deve ritenersi osservata la prescrizione dell'art. 66, ult. co., disp. att. c.c. qualora nel termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza assembleare il destinatario assente sia stato informato, mediante avviso di giacenza, della disponibilità della raccomandata presso l'ufficio postale.

Dai documenti prodotti (doc. n. 2 fasc. parte res.) e dalle dichiarazioni della teste, [REDACTED] di Bresso interrogata all'udienza del 11/01/08, risulta che l'avviso di convocazione dell'assemblea del 29/09/06 era stato recapitato all'abitazione dei ricorrenti in data 23/09/06 e, per l'assenza di questi, nella stessa data era stato rilasciato il relativo avviso di giacenza.

Ne segue che, a nulla rilevando il mancato tempestivo ritiro della raccomandata da parte dei ricorrenti, i cinque giorni previsti dall'art. 66 disp. att.c.c. devono essere compresi, nella specie, tra il 23/09/06 e il 29/09/06.

Sui criteri del computo del termine, il Tribunale rileva che in applicazione dei principi generali desumibili dagli artt. 2963 c.c. e 155 c.p.c. nel computo dei termini a giorni si esclude il giorno iniziale, mentre si calcola quello finale.

Pertanto, quando la legge, per la decorrenza del termine, fa riferimento al giorno finale ("dies ad quem") anziché a quello iniziale ("dies a quo"), ossia a tanti giorni prima di un determinato momento, il giorno finale a cominciare dal quale il termine decorre all'indietro viene ad assumere il valore del termine iniziale che non si computa, mentre deve essere considerato nel termine il giorno iniziale che funziona da termine finale.

In applicazione dei principi esposti, il termine di cinque giorni prima dell'adunanza stabilito per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio deve essere stabilito a ritroso, partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione, e si riferisce a giorni non liberi.

Nella fattispecie, il Condominio ha dunque fornito la prova di avere eseguito la comunicazione prescritta nei termini ex art. 66 disp. att. c.c. per la regolare convocazione assembleare.

### **Spesa relativa alla installazione delle ringhiere**

La censura mossa da parte ricorrente non può essere accolta.

Dalla documentazione prodotta (doc. n. 3 fasc. res.) risulta che nell'assemblea del 19/10/2002 il Condominio, all'unanimità dei presenti e con le maggioranze richieste dall'art. 1136 c.c., ha deliberato di installare le ringhiere di protezione alla rampa.

Successivamente, l'amministratore del condominio, in data 22/04/06, ha sottoposto ad approvazione dei condomini il preventivo di spesa delle ringhiere per la somma complessiva di € 1.380,00 (doc. n. 4). La spesa effettuata è stata poi ratificata dall'assemblea del Condominio di [REDACTED] Bresso in data 30/09/06.

L'assemblea condominiale, infatti, è libera, in esame di consuntivi di spesa, di approvare l'esecuzione di un'opera eseguita anche senza la preventiva autorizzazione ed il relativo esborso economico, e ciò si risolve in una ratifica dell'operato dell'amministratore.

Come asserito dai ricorrenti stessi (pag. 4 ricorso) e accertato in sentenza passata in giudicato, n.12175/07, la rampa di accesso al box è proprietà comune del Condominio di [REDACTED] Bresso e, pertanto, di proprietà comune del Condominio sono gli spazi adiacenti alla rampa.

Dalle fotografie dei luoghi prodotte (doc n. 4 e 5 fasc. ricor.) è di tutta evidenza la pericolosità degli stessi se privi di barriere di protezione.

La messa in sicurezza di detti spazi, bene condominiale accessibile a tutti i condomini, è, dunque, nell'interesse dell'intera comunità condominiale.

Nel condominio degli edifici la comproprietà delle parti comuni che servono per l'esistenza e l'uso delle singole proprietà immobiliari, alla quali si lega l'obbligo di partecipazione alle relative spese di manutenzione e conservazione, che l'art. 1123

co.1 c.c. pone a carico dei condomini in proporzione delle rispettive quote indipendentemente dalla misura dell'uso, ha il suo fondamento nel collegamento strumentale, materiale o funzionale con le singole unità in proprietà individuale dell'immobile.

Secondo il dettato dell'art. 1123, co. 1, c c. " le spese necessarie per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione".

Nella specie, in assenza di diversa convenzione, detta spesa relativa alle ringhiere installate nelle parti comuni e nell'interesse di tutti i condomini, indipendentemente dalla misura dell'uso, va ripartita secondo il dettato dell'art.1123 co. 1 c.c.. Non sono, infatti, riscontrabili nel caso in esame i requisiti della voluttuosità e della gravosità dell'innovazione previsti dall'art. 1121 c.c. invocato da parte ricorrente ai fini dell'accoglimento dell'istanza formulata, trattandosi di innovazione necessaria e di valore modesto la cui spesa di competenza dei ricorrenti di € 112,00.

#### **Esercizio 2005/06: riparto spese legali**

Risulta provato che nel consuntivo esercizio 2005/06 nessun addebito è stato effettuato sotto la voce "spese legali" a carico dei sig.ri [REDACTED] (doc. 3 fasc. ricor.).

Il rigetto delle doglianze di parte ricorrente comporta la condanna della stessa al pagamento delle spese di lite, 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) rigetta l'impugnazione proposta dai sig.ri [redacted] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio di [redacted] Bresso, tenutasi in seconda convocazione in data 30/09/2006.
- 2) condanna i sig.ri [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore del Condominio [redacted] Bresso, che si liquidano in € 2.480,62 per diritti, € 3080,00 per onorari oltre rimborso forfetario 12,5% e oneri di legge.

Così deciso in Milano, 19/05/09

Il Giudice

Agata Buttarelli



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
19 MAG. 2009  
IL CANCELLIERE  
L. CANCELLIERE C2  
Dot.ssa ANGELA D'ASTA

