



6796/09  
Rep.

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice della Sez.4° Civile del Tribunale di Milano dr.ssa M.L.Padova, nella causa iscritta al n. 41731/2007 R.G., avente ad oggetto una domanda di accertamento e condanna promossa da

[redacted] in Milano C.F.  
[redacted] con l'acc. [redacted]

- ATTORE -

**CONTRO**

[redacted]....., con l'avv.  
G. Meterangelo

- CONVENUTA -

**E**

[redacted] E.  
Rossi

- CONVENUTO -

all'udienza del 21.05.2009, previa discussione orale ex art.281 sexies cpc, ha pronunciato la seguente

## SENTENZA

P. Q. M.

Il Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, dichiara il difetto di legittimazione attiva del Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] Milano e lo condanna a rimborsare alle controparti le spese di lite, liquidate in € 141,00 per spese imponibili, € 884,00= per diritti ed € 971,00= per onorari, oltre rimborso spese forfettario ed accessori di legge in favore di ciascuna delle parti convenute.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Condominio [REDACTED] agisce in giudizio per ottenere – nei confronti della società [REDACTED] e del sig. [REDACTED] – l'accertamento dell'obbligo di questi ultimi di contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sia dell'androne che del cortile condominiale di pertinenza del Condominio attore, in relazione all'esercizio della servitù di passaggio da parte di entrambi i convenuti, determinando altresì la misura di tale contribuzione tenendo conto dell'effettivo uso esercitato dagli stessi su detti beni condominiali; con conseguente condanna di [REDACTED] e del [REDACTED] a rimborsare al Condominio la somma di € 4.000,00= ciascuno (oltre accessori, ovvero la diversa somma ritenuta di giustizia) per il rifacimento del cortile condominiale già realizzato dal Condominio; ciò, anche eventualmente – in via subordinata – a titolo di arricchimento senza causa; con ordine in ogni caso alle controparti di non parcheggiare auto e moto nel cortile del condominio e di non lavare auto nello stesso.

Dalla lettura delle conclusioni assunte dall'attore appare in maniera equivoca come l'iniziativa processuale intrapresa esuli dall'ambito

delle attribuzioni proprie dell'amministratore quali elencate all'art.1130 c.c., in relazione alle quali il primo comma dell'art.1131 c.c. abilita l'amministratore ad agire in giudizio senza la necessità di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

Invero nella specie ciò che il Condominio domanda in questa sede – ai punti 1), 2), 3) delle conclusioni - è l'accertamento di obblighi a carico di soggetti pacificamente estranei al Condominio (e titolari esclusivamente di un diritto di servitù in re aliena), mentre la domanda di cui al punto 4) non pare giuridicamente inquadrata e potrebbe ipotizzarsi come actio negatoria servitutis limitatamente al diritto di parcheggio e sosta (non potendosi certo ipotizzare una violazione al Regolamento condominiale, attesa la pacifica estraneità di entrambi i convenuti alla compagine costituente il Condominio di Imbonati n.15.

Il solo raffronto testuale tra le disposizioni di cui all'art.1130 c.c. e le domande proposte in giudizio dall'attore evidenzia come l'Amministratore del Condominio attore non poteva agire nel presente giudizio se non in virtù di preventiva deliberazione assembleare ad hoc.

In proposito l'attore allega alla memoria ex art.183 comma VI n.2 cpc una delibera assembleare che – secondo il suo assunto – conterrebbe detta autorizzazione.

Se si legge il doc.25 del Condominio – contenente il verbale dell'assemblea condominiale del 30.10.2006 – al punto 5° è scritto testualmente “ *Viene dato mandato all'amministratore di avvalersi di Studio legale di Sua fiducia per intraprendere azione legale nei confronti dei Sigg. ████████ e Società ████████*”.

A prescindere dal rilievo che il punto 5) all'ordine del giorno – come risulta dalla premessa del verbale di assemblea – ha ad oggetto, testualmente, “ *Esame proposta di verifica situazione tetto da parte di tecnico preposto dal condominio; eventuale delibera in merito;*”, anche volendo riferire la decisione assembleare al successivo punto 6) all'ordine del giorno, uin ogni caso la delibera medesima appare

inidonea a conferire all'Amministratore la legittimazione processuale necessaria per la proposizione del presente giudizio.

Al richiamato punto 6) dell'ordine del giorno si legge "Proposte di iniziative legali da intraprendere nei confronti dei sigg. [redacted] e società [redacted] (recupero spese rifacimento cortile)".

Ora la domanda principale azionata in giudizio da parte del Condominio è costituita dall'accertamento dell'obbligo di contribuzione a carico dei convenuti (in virtù dell'esercizio della servitù di passo) e della determinazione della quota della contribuzione stessa – rispetto alle quali domande preliminari quella di condanna al relativo pagamento (nella quale si sostanzia il recupero delle spese per il rifacimento del cortile deliberato dal Condominio) appare solo consequenziale.

Rispetto alle domande preliminari di accertamento manca il necessario mandato da parte dell'assemblea condominiale e pertanto ciò preclude la possibilità di procedere alla disamina delle richieste che da esse dipendono.

Altrettanto va detto in relazione alla domanda di cui al punto 4) delle conclusioni rassegnate dall'attore.

Ne consegue la declaratoria di difetto di legittimazione attiva in capo al Condominio nella persona del suo Amministratore e la condanna dell'attore a rimborsare a ciascuna delle controparti le spese di lite.

Esse vengono liquidate in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e della natura delle questioni trattate.

Milano, 21.05.09.

Il Giudice

U. L. Padove

