



RG n. 18496/07 + 41320\07

SENT. N° 1581/11  
REP. N° 1277/11

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

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 18496/2007 promossa con atto notificato il 09.03.2007 riunita con la causa RG 41320/2007 promossa con atto notificato il 11.06.2007

DA

██████████ ( C.F. ██████████ ), elettivamente domiciliato in Milano, Via ██████████ presso lo Studio dell' Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende in virtù della procura a margine dell'atto di citazione

- ricorrente e attore nella causa riunita-

**CONTRO**

Condominio ██████████ ( C.F. ██████████ ) elettivamente domiciliato in Milano, ██████████ presso lo Studio degli Avv. ██████████ che lo rappresentano e difendono in virtù della procura speciale a margine dell'atto di citazione notificato

- resistente e convenuto nella causa riunita -

CONCLUSIONI così come precisate all'udienza del 19.07.2010:



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto notificato il 09.03.2007, il Sig. ██████████, conveniva in giudizio il Condominio di Via ██████████ Milano, per sentir accertare e dichiarare la nullità ovvero l'annullabilità ovvero inefficacia della delibera assembleare del 08.02.2007; per sentir accertare e dichiarare la validità e l'efficacia della scrittura privata del 31.03.2004 e , per l'effetto dichiarare tenuto il Condominio all'adempimento della scrittura privata suddetta; per sentir accertare e dichiarare il diritto del Sig. ██████ a sovrapporre a norma dell'art 1127 c.c., del Regolamento condominiale e della scrittura privata del 31.03.2004; in ogni caso condannare il Condominio al risarcimento dei danni, subiti e subendi dal Sig. ██████ per le motivazioni esposte in atti, per un importo non inferiore a Euro ██████████, ovvero nella diversa somma che verrà determinata in corso di causa che verrà determinata dal Giudice adito , anche in via equitativa , con riferimento al solo danno all'immagine professionale .

In data 30.05.2007 si costituiva in cancelleria il Condominio convenuto con comparsa di costituzione e risposta chiedendo il rigetto delle domande attoree e in via riconvenzionale accertare l'inadempimento da parte di ██████████ delle obbligazioni di cui alla scrittura privata del 31.03.2004 e per l'effetto dichiarare la risoluzione della scrittura a norma dell'art 1453 c.c.

All'udienza del 26.06.2007 parte attrice contestava l'assunto di parte convenuta convenuto e insisteva sull'istanza di sospensione, mentre parte convenuta contestava quanto dedotto da parte attrice e chiedeva di fissarsi udienza di comparizione delle parti per tentare la conciliazione.

Il Giudice rinviava la causa ex art 185 c.p.c. al 20.10.2007.

All'udienza fissata il tentativo di conciliazione dava esito negativo. Parte attrice insisteva sull'istanza di sospensione della delibera assembleare impugnata a cui parte convenuta si opponeva. Le parti concordemente chiedevano termini per memoria ex art. 183 VI comma cpc.

Il Giudice, rigettata l'istanza di sospensione della delibera, concedeva i termini per memoria ex art 183 VI comma cpc rinviando la causa al 18.04.2008.

All'udienza fissata le parti concordemente formulavano istanza di riunione della presente procedura con la causa RG 41320/07 e chiedevano un rinvio d'udienza.

Il Giudice differiva l'udienza al 16.07.2008.



All'udienza fissata le parti insistevano sulle proprie istanze istruttorie ed il Giudice si riservava.

A scioglimento della riserva il Giudice ammetteva i capitoli di prova di parte attrice da 6 a 10 e da 13 a 17, ammettendo parte convenuta a prova contraria.

Esperita la fase istruttoria con l'escussione dei testi sui capitoli di prova ammessi, all'udienza del 03.03.2009, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 11.01.2010. All'udienza fissata, parte attrice precisava le proprie conclusioni mentre parte convenuta chiedeva la remissione in termini per depositare nuova documentazione, a cui parte attrice si opponeva e chiedeva termini per poter replicare sulla eventuale produzione documentale.

Il Giudice ammetteva la nuova produzione documentale e rinviava la causa al 05.03.2010 per esame e per eventuale contro produzione da parte attrice.

All'udienza fissata parte attrice ribadiva di non accettare il contraddittorio sui nuovi documenti e chiedeva fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni, parte convenuta contestava la documentazione di parte attrice e chiedeva termini per esaminare le produzioni attoree.

Il Giudice ammetteva la documentazione prodotta da parte attrice e rinviava la causa al 19.07.2010 per la precisazione delle conclusioni.

Con atto di citazione notificato il 09.03.2007, il Sig. ██████████, conveniva in giudizio il Condominio di ██████████, Milano, per sentir accogliere le seguenti conclusioni: *in via preliminare sospendere la delibera assembleare del 09.05.2007, riunire la presente causa alla causa pendente innanzi al Tribunale di Milano sez XIII Dott.ssa Bocconcello RG 18496/07; nel merito: accertare e dichiarare la nullità ovvero l'annullamento ovvero l'inefficacia della delibera assembleare del 09.05.2007, per tutte le motivazioni esposte in atti; accertare e dichiarare la validità ed efficacia della scrittura privata del 30.03.2004 e , per l'effetto, dichiarare tenuto il Condominio all'adempimento della scrittura privata suddetta; accertare e dichiarare il diritto del Sig. ██████ a sopraelevare a norma dell'art 1127 c.c. del Regolamento condominiale e della scrittura privata del 31.03.04; accertare e dichiarare la responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale del Condominio convenuto nei confronti del Sig. ██████ in relazione al comportamento del medesimo tenuto ed esposto in atti; in ogni caso condannare il Condominio al risarcimento dei danni subiti e subendi dal Sig. ██████ per un importo non inferiore ad Euro ██████████, ovvero nella diversa*



*somma che verrà determinata in corso di causa, ovvero del Giudice adito anche in via equitativa, con riferimento al solo danno all'immagine professionale".*

La causa veniva iscritta al ruolo e prendeva n. di RG 41320\2007 e veniva assegnata alla dott.ssa Bocconcello.

In data 09.10.2007 si costituiva in cancelleria il Condominio convenuto con cui chiedeva il rigetto delle domande attoree e in via riconvenzionale accertare l'inadempimento da parte di ██████████ ██████████ delle obbligazioni di cui alla scrittura privata del 31.03.2004 e per l'effetto dichiarare la risoluzione della scrittura a norma dell'art 1453 c.c.

All'udienza del 13.12.2007, rinviata d'ufficio al 20.02.2008, le parti concordemente chiedevano la riunione del presente procedimento con quello RG 18496/07 pendente innanzi alla Dott.ssa Bocconcello. Il Giudice rimetteva la causa al Presidente per i provvedimenti di rito.

Il Presidente di Sezione ritenuto che la causa oggetto del presente giudizio presentava motivi di connessione oggettiva / soggettiva con la causa RG 18496/07, trasferiva la presente causa alla Dott.ssa Bocconcello per l'eventuale riunione.

Il Giudice Dott.ssa Bocconcello visto il provvedimento del Presidente fissava udienza per il 18.04.2008.

All'udienza fissata le parti concordemente chiedevano termini per memoria ex art 183 VI comma c.p.c.

Il Giudice concedeva i termini di legge ex art 183 VI comma C.p.c. e rinviava la causa al 16.07.2008.

All'udienza fissata le parti concordemente chiedevano la riunione della presente causa alla causa RG 18496/07 e insistevano per l'ammissione dei propri mezzi istruttori.

Il Giudice rigettava la richiesta delle parti di riunione delle cause e si riservava per l'ammissione dei mezzi di prova.

A scioglimento della riserva il Giudice ammette i capitoli di prova per testi formulati da parte attrice con memoria ex art 183 VI comma cp.c. del 17.06.2008 relativamente ai capitoli 7,9,10,11 e da 15 a 20, ammettendo parte convenuta a prova contraria con testi indicati con memoria del 9.06.2008 e i relativi capitoli di prova, rinviando la causa al 4.11.2008.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'SB' or similar, located in the bottom right corner of the page.



Esperita la fase istruttoria con l'escussione dei testi sui capitoli di prova ammessi, Il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinvia per la precisazione delle conclusioni al 11.01.2010. Successivamente all'udienza fissata parte attrice precisava le proprie conclusioni, mentre parte convenuta chiedeva di essere rimessa in termini per poter produrre lettera di parte attrice del 14.12.2009 con cui si evince che nessun danno vi è nell'immobile di parte attrice, precisando comunque le proprie conclusioni. Parte attrice si opponeva alla richiesta di rimessione in termini dato che la documentazione prodotta non essendo attinente alla materia del contendere. Il Giudice autorizzava la produzione documentale di parte convenuta e concedeva a parte attrice termini per l'esame dell'odierna documentazione. All'udienza del 05.03.2010 le parti chiedevano fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni ed il Giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni al 19.07.2010 e concedeva a parte convenuta termini per il deposito di osservazioni sulla documentazione depositata da parte attrice, autorizzando inoltre la produzione documentale di parte convenuta.

All'udienza del 19.07.2010 le parti precisavano le proprie conclusioni nelle rispettive cause che il Giudice tratteneva in decisione, assegnando termini per il deposito di comparse conclusionali ed eventuali repliche.

Con ordinanza in pari data della presente sentenza, il Giudice, ritenuto che sussistono motivi di connessione soggettiva e di parziale connessione oggettiva ha disposto la riunione della causa avente RG n. 42320\2007 con quella avente RG n. 18496\2007.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Preliminarmente va risolta la questione sollevata da parte attrice circa la nullità del mandato di conferimento di incarico di rappresentanza processuale ai legali di parte convenuta sia nel procedimento con RG n. 18496\2007 sia in quello riunito avente RG n.41320\2007.

Quanto al procedimento RG n. 18496\2007 , vi è in atti specifica delega da parte dell'assemblea del condominio all'Avv. [REDACTED] di rappresentanza processuale nel procedimento promosso dal sig. [REDACTED] e che oggi ci occupa. L'incarico è stato conferito nel corso dell'assemblea del 9.5.2007 oggi impugnata sul punto da parte attrice sul presupposto della mancata deliberazione



del quorum deliberativo e della indicazione della deliberazione al punto 1 dell'ordine del giorno quando invece era indicato nella convocazione come deliberazione al punto 2 dell'ordine del giorno. Dalla semplice lettura della verbalizzazione è chiaro che la deliberazione sul punto è stata resa all'unanimità dei presenti (il sig. [redacted] si era appena congedato e comunque non avrebbe potuto deliberare per evidente conflitto di interessi) . Quanto poi alla questione del punto in cui si è deliberata la nomina del legale di fiducia (punto 1 dell'OdG anzicchè Punto 2 come da convocazione) a nulla rileva, poichè come noto l'art. 1105, terzo comma, cod. civ. (dettato per la comunione in generale ma applicabile al condominio in virtù della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 cod. civ.) vuole che i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione (il c.d. ordine del giorno). Ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti, mentre nulla dice in merito all'ordine in cui devono essere deliberati i punti posti all'ordine del giorno ovvero se devono essere indicati dei punti specifici di deliberazione. In definitiva ciò che conta è che il condomino sia edotto degli argomenti da trattare in assemblea, indipendentemente da come questi argomenti vengano graficamente indicati nella convocazioni.

Nel caso in esame è pacifico che la convocazione prevedesse specificatamente la nomina del difensore nel giudizio promosso dal sig. [redacted]

L'eccezione di parte attrice è quindi infondata e non merita accoglimento.

Quanto alla causa Rg n. 41320/07, parte attrice lamenta la mancanza di conferimento di incarico del legale del Condominio specificatamente per il giudizio.

L'eccezione è fondata e merita accoglimento.

Parte convenuta non ha fornito la prova di aver specificatamente deliberato circa la nomina dell'Avv. [redacted] nel giudizio per l'impugnativa della delibera del 9.5.2007.

E' pacifico che l'amministratore di condominio, in base al disposto dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può anche costituirsi in giudizio in una causa in cui il condominio è chiamato a rispondere delle domande di parte attrice, senza previa autorizzazione a tanto dall'assemblea, ma dovrà, in tal



caso, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione. Infatti in materia condominiale *"il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio. Pertanto, l'amministratore convenuto può anche autonomamente costituirsi in giudizio ovvero impugnare la sentenza sfavorevole, nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) di quell'interesse comune che integra la "ratio" della figura dell'amministratore di condominio e della legittimazione passiva generale, ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea, titolare del relativo potere. La ratifica, che vale a sanare con effetti "ex tunc" l'operato dell'amministratore che abbia agito senza autorizzazione dell'assemblea, è necessaria sia per paralizzare la dedotta eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, sia per ottemperare al rilievo officioso del giudice che, in tal caso, dovrà assegnare, ex art. 182 c.p.c., un termine all'amministratore per provvedere".*CASS 18332\2010

Orbene, ne caso de quo in assenza della prova di ratifica dell'operato dell'amministratore , ne consegue l'inammissibilità della costituzione in giudizio del Condominio e la conseguente nullità di tutti i successivi atti.

Sempre in via preliminare con ordinanza del 28.1.2011 il Giudice, ritenuto che sussistono motivi di connessione soggettiva (le parti sono le medesime) e parzialmente motivi di connessione oggettiva (la domanda di parte attrice di risarcimento del danno nonché la domanda riconvenzionale di parte convenuta, sono le medesime per entrambe i giudizi) ha disposto la riunione della causa RG n. 41320\2007 con quella avente RG n. 18496\2007.

Quanto al merito.

Il procedimento avente RG n. 18496\2007 prende le mosse dalla richiesta di nullità ed annullabilità della delibera resa dall'assemblea del condominio convenuto in data 8.2.2007, con la quale l'assemblea disponeva la revoca della delibera resa nel lontano 23.03.2004 nonché l'annullamento della scrittura privata sottoscritta in data 31.3.2004 tra il condominio ed il dante causa di parte attrice.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves.



Parte attrice lamenta che la delibera impugnata abbia revocato una delibera assembleare del 23.4.2004 con la quale era stato consentito al dante causa del sig. [REDACTED] di presentare il progetto per il recupero del sottotetto di sua proprietà . Inoltre l'attore lamenta che sempre con la delibera del 8.2.2007 l'assemblea abbia deciso per l'annullamento della scrittura privata sottoscritta tra il condominio e appunto il suo dante causa.

In particolare il Sig. [REDACTED] lamenta la nullità della detta delibera del 8.2.2007 per omessa indicazione del quorum di maggioranza deliberativo.

Dalla semplice lettura del verbale impugnato è facilmente desumibile la votazione raggiunta in relazione al punto 1 all'ordine del giorno della assemblea impugnata: se i presenti erano 16 e il voto favorevole era di 16 condomini su 16 è palese che la maggioranza sia stata regolarmente raggiunta sulla votazione de quo. Il motivo di impugnazione quindi risulta infondato .

Quanto agli altri motivi di impugnazione delle detta delibera parte attrice lamenta che del tutto illegittimamente l'assemblea avrebbe deliberato la revoca della delibera del 23.4.2004 e annullato la scrittura del 31.3.2004.

Parte convenuta si oppone alle domande dell'attore ed in via riconvenzionale chiede che venga accertato l'inadempimento del sig. [REDACTED] alle obbligazioni di cui alla scrittura del 31.3.2004 e conseguentemente che venga dichiarata la risoluzione della scrittura medesima.

In applicazione del principio di buona fede e correttezza al quale deve essere improntato ogni rapporto anche in sede condominiale, la libertà di ogni singolo condominio di esercitare legittimamente il diritto di voto per il perseguimento di un proprio interesse non può giungere sino al limite dell'altrui potenziale danno.

L'abuso della regola della maggioranza (altrimenti detto abuso o eccesso di potere) è, quindi, causa di inefficacia delle delibere assembleari allorquando la delibera non trovi alcuna giustificazione nell'interesse del condominio - per essere il voto ispirato al perseguimento, da parte della maggioranza, di un interesse personale antitetico a quello condominiale - o per essere il risultato di un'intenzionale attività dei medesimi condomini di maggioranza diretta a provocare la lesione di diritti patrimoniali spettanti ai partecipanti di minoranza. Al di fuori di tali ipotesi resta preclusa ogni possibilità di controllo in sede giudiziaria sui motivi che hanno indotto la maggioranza alla votazione di delibera lesiva di diritto altrui.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



Nel caso in esame non trova giustificazione la delibera oggetto dell'odierna impugnativa che revoca la delibera del 23.3.2004, posto che le motivazioni adottate dall'assemblea a sostegno del voto di revoca si riferiscono a elementi di fatto – valutati dal condominio convenuto quale inadempimento dell'attore all'accordo resto tra le parti in data 31.3.2004- riferibili a circostanza di tempo (8.2.2007), in cui - è documentalmente provato- i lavori non erano ancora iniziati e quindi nessuna eccezione di inadempimento alla scrittura del 31.3.2004 poteva essere ancora sollevata al Sig. [REDACTED]

Parte attrice ha impugnato altresì nel giudizio avente RG n. 41320\2007 la delibera assembleare del 9.5.2007 ,

Il sig. [REDACTED] lamenta la contraddittorietà della delibera nel punto in cui da un lato propone una soluzione conciliativa affermando che l'assemblea sarebbe disponibile a mantenere l'efficacia della delibera del 23.3.2004 purchè il Sig. [REDACTED] adempia correttamente agli accordi di cui alla scrittura del 31.3.2004 e dall'altro rilascia mandato all'Avv. [REDACTED] per la risoluzione della scrittura privata per inadempimento.

Va detto che sul punto, la lettura del verbale d'assemblea impugnato del 9.5.2007 è costituito da una lunga premessa (pagina1,2 e le prime 7 righe della pagina3) sulle valutazioni dell'assemblea del Condominio a fondamento della deliberazione dell'8.2.2007. Tali valutazioni essendo espressione della volontà condominiale non può essere soggetta alla valutazione del Giudice, chiamato a decidere solo sulla legittimità della deliberazione e non anche sui motivi che hanno indotta alla deliberazione in sé.

Venendo alla deliberazione del 9.5.2007 a pagina 3 dalla riga 8 si legge che la maggioranza ha confermato " *la deliberazione del 8.2.2007 e ritengono (n.d.r. i condomini) che oggi possa essere rivista la detta delibera del 8.2.2007 alla sola e precisa condizione che il sig. [REDACTED] si attenga ed esegua tutti i lavori di cui alla scrittura del 31.3.2004, non mai realizzati ed onorari, ed adempia in modo totale tutte le clausole dell'accordo così come sottoscritto dal sig. [REDACTED].*"

Il Giudicante ritiene che, sebbene il contenuto della delibera de quo debba interpretarsi come volontà conciliativa del Condominio, e che quindi nessuna contraddittorietà interpretativa possa rinvenirsi nella decisione assembleare, deve rilevarsi la nullità del punto in questione poiché



l'assemblea confermando la deliberazione dell'8.2.2007 (dichiarata nulla per le sopra dedotte argomentazioni) ha di fatto ratificato la delibera stessa del 8.2.2007.

La nullità della deliberazione del 9.5.2007 nella parte in cui a pagina 3 dalla riga 8 la maggioranza ha confermato " *la deliberazione del 8.2.2007 .....*" è rilevabile d'ufficio ed è motivata dal Tribunale per le medesime argomentazioni sopra dedotte in relazione alla impugnativa della delibera del 8.2.2007 ovvero per eccesso del potere da parte del condominio.

Va quindi dichiarata la nullità della deliberazione del 9.5.2007 nella parte in cui l'assemblea ha confermato la deliberazione del 8.2.2007.

Venendo alle altre domande, il Tribunale ritiene che a nulla vale, ai fini dell'accoglimento della domanda riconvenzionale di parte convenuta svolta nella causa RG n. 18496\2007, il fatto che nel corso dei giudizi i lavori siano iniziati (gennaio 2008) ed anche terminati, poiché oggetto del presente giudizio non è la sospensione dei lavori o la legittimità della loro esecuzione, bensì la validità della scrittura del 31.3.2004 e la declaratoria di illegittimità della delibera dell'8.2.2007 e del 9.5.2007 alle cui rispettive domande è necessario guardare tenuto conto del momento in cui si sono incardinati i due giudizi.

Né allo stesso attore può essere sollevato alcun motivo di ritardo nella loro esecuzione, posto che la scrittura del 31.3.2004 non prevedeva alcun termine entro cui i lavori dovevano essere iniziati.

La decisione assembleare di revocare l'autorizzazione concessa con la delibera del 23.4.2004 è chiaramente frutto dell'esercizio di abuso del diritto dell'assemblea, risultato di un'intenzionale attività della maggioranza diretta a provocare la lesione di diritti patrimoniali del sig. [REDACTED] che confidava nella validità della delibera stessa del 23.3.2004, perchè non impugnata, nonché della conseguente scrittura del 31.3.2004 ove veniva permessa la sopraelevazione del sottotetto.

Né possono essere idonee le delibere oggi impugate ai fini dell'annullamento, della scrittura privata del 31.3.2004, posto che la scrittura stessa è frutto di un accordo stipulato tra privati risolvibile nei modi e nei termini di cui all'art. 1453 c.c.

Parte convenuta ha introdotto in entrambe i giudizi (ma potrà essere valutata solo quella di cui alla causa RG n. 18496\2007 per la dedotta inammissibilità della costituzione di parte convenuta) domanda riconvenzionale di dichiarazione di risoluzione della scrittura privata del 31.3.2004 per inadempimento del sig. [REDACTED]



La domanda di parte convenuta non può però trovare accoglimento: questo Tribunale ritiene infatti che non possa riferirsi alcun inadempimento in capo al sig. [REDACTED] per assoluta carenza di qualsiasi prova fornita a conforto della tesi di parte convenuta in relazione a lavori che all'epoca dell'instaurazione delle cause non erano nemmeno iniziati (è pacifico infatti che siano iniziati nel gennaio 2008) e per i quali lavori il Giudicante oggi non può entrare nel merito circa la loro corretta esecuzione (poiché se così facesse verrebbe oltrepassato il limite del petitum).

La delibera condominiale del 8.2.2007 e quella del 9.5.2007 nella parte in cui ratifica la delibera del 8.2.2007 viziate da abuso di potere da parte dell'assemblea sono affette da nullità, rilevabile d'ufficio, per illiceità dell'oggetto ed anche per illiceità del motivo che è stato comune ed esclusivo nella determinazione della volontà assembleare.

Ne consegue, in accoglimento della domanda attorea, la declaratoria di nullità del punto 1 dell'ordine del giorno della delibera del 8.2.2007, nonché di nullità della delibera condominiale del 9.5.2007 nella parte in cui l'assemblea conferma la delibera del 8.2.2007.

Dalla declaratoria di nullità sebbene parziale, ne consegue la validità della scrittura del 31.3.2004, con tutti gli effetti di legge conseguenti.

Quanto alla impugnativa della delibera del 9.5.2007, nella parte in cui l'assemblea approva i lavori di ristrutturazione dello spazio cortile adibito a deposito immondizie.

E' provato documentalmente che l'assemblea ha deliberato su tale argomento pur non essendo posto all'ordine del giorno, poichè in riferimento alla formula varie ed eventuali contenuta nell'ordine del giorno relativo alla convocazione assembleare, non può ritenersi rientrante deliberarsi inerenti la realizzazione di opere sulle parti comuni.

Posto che come sopra già detto l'art. 1105, terzo comma, cod. civ. vuole che i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione (il c.d. ordine del giorno), la mancata informazione determina la nullità della delibera.

Quanto alla domanda di risarcimento del danno così come formulata da parte attrice e giustificata dalla perdita di occasioni di vendita dell'immobile, si evidenzia che appare inverosimile che un immobile da ristrutturare acquisti così tanto valore in pochi mesi solo a fronte di una aspettativa di recupero.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters that appear to be 'GB'.



Non vi è in atti ulteriore prova del danno subito dal sig. [redacted] per la perdita di occasioni di vendita poiché l'istruttoria espletata ha confermato che tali occasioni si sono verificate prima dell'effettivo recupero . Va detto poi che nessun danno può ritenersi essere stato sopportato dall'attore tenuto conto che oggi il Sig. [redacted] è proprietario di un sottotetto ristrutturato che ha acquistato maggior valore rispetto all'epoca dell'acquisto solo dopo la ristrutturazione.

Nessuna prova poi è stata fornita in relazione al danno all'immagine sia in termini di an che di quantum debeatur.

La domanda risarcitoria quindi non può trovare accoglimento.

Ogni ulteriore domanda è assorbita dalle predette statuizioni.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano a favore dell'attore ed a carico del condominio convenuto come da dispositivo tenuto conto dei due giudizi riuniti e con la precisazione che le spese di lite sono ridotte stante il rigetto di parte delle domande attoree .

Sentenza esecutiva per legge.

#### **PQM**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Dichiara l'inammissibilità dell'atto di costituzione del Condominio convenuto nella causa RG n. 41320\2007
- 2) dichiara la nullità della delibera resa dal condominio convenuto al punto 1 all'ordine del giorno della assemblea del 8.2.2007,
- 3) dichiara la nullità della delibera resa dal condominio convenuto al punto 1 all'ordine del giorno della assemblea del 9.5.2007 nella parte in cui conferma la delibera dell'8.2.2007
- 4) conseguentemente dichiara valida ed efficace la scrittura privata del 31.3.2004.
- 5) dichiara la nullità della delibera resa dal condominio convenuto della assemblea del 9.5.2007 nella parte in cui approva i lavori di ristrutturazione dello spazio cortile adibito a deposito immondizie.
- 6) rigetta ogni ulteriore domanda

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and curves.



7) condanna la Condominio convenuto al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore che liquida in Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre spese generali 12,50 %, oltre IVA e CPA come per legge.

8) Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, il 31 gennaio 2011

Il Giudice

Dot. ssa Sabrina Bocconcello

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
-5 FEB. 2011  
IL CANCELLIERE  
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Angela D'AURIA

IL CANCELLIERE



TRIBUNALE DI MILANO  
COPIA  
7 FEB. 2011  
X USO UFFICIO



IL CANCELLIERE