



SENT. N° 3466 / 11  
REP. N° 2780 / 11

RG n. 30554/09

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

Azzurri  
+  
Tutti  
+  
Silvio

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

**SENTENZA**

nella causa RG 30554/2009 promossa con atto di citazione notificato il 20.04.2009

DA

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

- attore -

**CONTRO**

Condominio [redacted] (C.F. [redacted]) elettivamente domiciliato in Milano, [redacted] presso lo Studio dell' [redacted] che lo rappresenta e difende in virtù della procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuto -

**CONCLUSIONI**

così come precisate all'udienza del 29.10.2010:



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 20.04.2009, l'Arch. ██████████ conveniva in giudizio il Condominio di ██████████ Milano, per veder sospendere l'esecuzione della delibera condominiale per cui è causa adottata dall'Assemblea ordinaria del Condominio di ██████████ in Milano in data 13.03.2008 e/o della delibera condominiale per cui è causa adottata dall'Assemblea ordinaria del Condominio ██████████ in Milano in data 26.03.2009, al fine di evitare, nelle more del procedimento, il prodursi di un ingiusto pregiudizio per l'attore; nel merito, dichiarare, la nullità e/o la nullità e/o l'illegittimità o, comunque revocare la delibera condominiale per cui è causa adottata dall'Assemblea ordinaria del Condominio di ██████████ in data 13.03.2008 e/o comunque la delibera condominiale per cui è causa adottata dall'Assemblea ordinaria del Condominio di ██████████ in data 26.03.2009 per tutti i motivi meglio descritti in atto.

All'udienza del 27.10.2009 parte attrice, vista la regolarità della notifica; chiedeva che venisse dichiarata la contumacia del convenuto e la concessione dei termini ex art 183 comma VI cpc .

Il Giudice rilevava la regolarità della notifica e dichiarava contumace parte convenuta, rinviando la causa al 18.01.2011.

All'udienza fissata parte attrice insisteva per l'accoglimento delle istanze istruttorie e in subordine che venisse fissata udienza di precisazione delle conclusioni.

Il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 29.10.2010.

All'udienza fissata si costituiva parte convenuta depositando comparsa di costituzione e risposta e le parti precisavano le proprie conclusioni.

Il Giudice revocava la dichiarazione di contumacia del Condominio Convenuto e tratteneva la causa in decisione assegnando termini di legge.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Il presenta procedimento prende le mosse dalla richiesta dell'attore di invalidità delle delibere assembleari del 13.3.2008 e del 23.3.2009 nella parte in cui con la delibera del 13.3.2008 disponendo l'uso indiretto di un bene comune attraverso la locazione del locale comune a tarsi



quando invece se ne poteva fare l'uso diretto, l'assemblea aveva ecceduto nel potere attribuitogli equanto alla delibera del 26.3.2009 perché prese su argomenti non posti all'ordine del giorno.

Come noto l'assemblea dei condomini può disporre, con deliberazione a maggioranza, l'uso indiretto del bene comune solo quando non sia possibile l'uso indiretto per tutti i partecipanti alla comunione .

L'uso indiretto della cosa comune (nella specie, mediante locazione) può essere disposto con deliberazione a maggioranza dei partecipanti alla comunione (od, in mancanza, dal giudice, cui ciascuno di questi può ricorrere) soltanto quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di turni temporali o frazionamento degli spazi. Di conseguenza, in mancanza di tali condizioni è nulla la delibera assembleare che a semplice maggioranza dispone l'uso indiretto della cosa in comunione.

Nel caso in esame è documentalmente provato che l'assemblea dei condomini già nel marzo 2007 aveva ritenuto di disdire un precedente contratto di locazione per lo stesso locale al fine di adibirlo a deposito di materiale di pulizia, lampadine e sacchi. (doc 1 parte attrice).

Ne consegue che risulta provato il possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione in pari uso per adibirlo a deposito del materiale condominiale , con la conseguenza che va dichiarata nulla la delibera assembleare del 13.3.2008 nella parte in cui al punto 4 all'ordine del giorno si delibera di continuare a locare il locale ad un solo condominio.

Quanto alla delibera del 29.3.2009 si rileva quanto segue. /

Parte attrice lamenta che la delibera del 29.3.2009 è viziata nella parte in cui l'assemblea ha deliberato in relazione alla locazione dei locali comuni poichè delibera resa in esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione.

Come noto l'incompletezza dell'ordine del giorno contenuto nell'atto di convocazione dell'assemblea determina l'annullabilità della relativa delibera, che pertanto deve essere impugnata nel termine di trenta giorni, giusta il disposto dell'art. 1137 c.c.: peraltro, tale vizio non potrà essere denunciato anche dal condomino che abbia partecipato alla discussione senza eccepire contestualmente l'incompletezza dell'ordine del giorno, pur avendo votato in senso contrario, mentre, per converso, la regola secondo cui la limitazione del diritto di impugnare le

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



delibere annullabili ai soli condomini dissenzienti o assenti, opera anche laddove il condomino sia stato presente in assemblea a mezzo di proprio delegato, non potrà invece ritenersi sussistere per l'ipotesi in cui il vizio della delibera consista nella sua esorbitanza rispetto alle previsioni dell'ordine del giorno contenuto nell'avviso di convocazione.

Nel caso di specie è documentalmente provato che l'argomento de quo non era posto all'ordine del giorno e che quindi non poteva essere discusso.

L'attore era presente all'assemblea del 29.03.2009 a mezzo di uso delegato, pertanto poiché l'argomento deliberato non era posto all'ordine del giorno in quanto presente con delega non gli è precluso il diritto ad impugnare la relativa delibera di cui quindi deve quindi essere dichiarata la annullabilità, per le sopra dedotte argomentazioni.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono poste a carico del condominio convenuto a favore dell'attore liquidate come da dispositivo.

La sentenza è esecutiva ex lege.

**P. Q. M.**

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

- Dichiarare nulla la delibera assembleare resa dal Condominio di [redacted] Milano del 13.3.2008 resa al punto quattro.
- Annulla la delibera assembleare resa dal Condominio di [redacted] Milano del 29.3.2009 resa al punto uno nella parte in cui si decide in relazione alla locazione del locale comune.
- condanna il condominio convenuto al pagamento in favore dell'attore delle spese di lite che liquida in €. 201,30 per spese €. 1.401,98 per diritti ed €.1292,00,00 per onorario oltre accessori di legge e rimborso forfettario ex lege.
- Sentenza esecutiva

Milano 8 marzo 2011

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
15 MAR 2011  
IL CANCELLIERE

Il Giudice  
Dott.ssa Sabrina Boconcello

TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
15 MAR. 2011  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Caterina DALLARA