

N. 42717/2008 R. G.

SENT. N° 4367/12  
REP. N° 3586/12



Repubblica italiana  
In nome del popolo italiano  
Tribunale di Milano  
Sezione tredicesima civile

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a flourish.

Il Giudice dottor Pierdomenico Santolini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa

DA

**GALLETTI Anna** ( c.f. **GLL NNA 44A69 F205X** ) e **DELL'ORTO Marco** ( c.f. **GLL MRA 43L02 F078X** ) rappresentati e difesi dagli avvocati **Laudis** **Sala e Maria Sala** ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Milano **Via Hoepli 3**

attori/ricorrenti

CONTRO

CONDOMINIO **DI VIALE MATINO 8 IN MILANO** ( c.f. **7378610154** ), in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato **Michele A. Sichirollo** ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, via **Mascagnini 3**,

convenuto/resistente

E

**ALDARULO Vera** ( c.f. **LD VMR 71D69 F205X** ) e **GATTI Anna Giulia** ( c.f. **GLL NGL 40P53 B159** ) rappresentate e difese dall'avvocato **Carli**



~~Nome~~ ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano,  
via ~~Indirizzo~~;

intervenienti

OGGETTO: impugnazione delibere condominiali;

CONCLUSIONI: come da verbale del 20/1/2012.

W

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la modifica dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione causa.

Venendo quindi direttamente al merito del giudizio è sufficiente evidenziare che gli attori, condomini dell'edificio di ~~Viale Magenta~~ in Milano, hanno chiesto l'invalidazione della deliberazione condominiale del 14/5/2008 nella parte di essa in cui la maggioranza dei condomini non aveva approvato il progetto di prolungamento dell'impianto dell'ascensore della scala B dell'edificio sino al 5° piano, come era stato appunto richiesto dagli attori in vista dell'utilità della loro unità immobiliare sita a quel piano.

I medesimi hanno giustificato tale loro domanda di annullamento assumendo che la deliberazione de qua: a) contraddiceva precedenti deliberati condominiali del 20/4/2006 del 7/3/2007; b) si poneva in contrasto con le disposizioni della legge 13/89; c) violava le disposizioni di cui agli artt. 1102 e 1120 cod. civ.; d)



concretava infine un eccesso di potere essendo priva della relativa motivazione -

Oltre alla domanda di invalidazione della deliberazione in questione, gli attori hanno chiesto che questo Giudice accertasse che gli attori avevano già ottenuto, dal Condominio convenuto, l'autorizzazione al prolungamento dell'impianto dell'ascensore di un ulteriore piano grazie ad una precedente deliberazione assembleare condominiale del 20/4/2006. N

IL Condominio di ~~\_\_\_\_\_~~ in Milano si è costituito in giudizio chiedendo il rigetto della domanda attorea ed in subordine l'annullamento delle deliberazioni del 20/4/2006 e 7/3/2007 nella parte di esse che gli attori invocavano a sostegno della loro odierna pretesa.

Nel giudizio sono intervenute altresì le condomine ~~\_\_\_\_\_~~ e ~~\_\_\_\_\_~~ che sostanzialmente hanno fatto proprie le domande e le eccezioni formulate dal Condominio convenuto.

Dopo alcuni rinvii concessi anche al fine di favorire una ipotesi conciliativa della lite, questo Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, ha invitato le parti alla precisazione delle conclusioni e decorsi i termini di cui all'art. 190 cpc ha assunto la causa in decisione.

Ebbene, all'esito del giudizio deve rilevarsi la fondatezza della domanda svolta dagli attori circa l'accertamento dell'invalidità della deliberazione del 14/5/2008 oggetto dell'odierna impugnativa.

Tale deliberazione, infatti, per la parte che qui interessa, è da considerarsi viziata per eccesso di potere e ciò in quanto il diniego manifestato dalla maggioranza assembleare al prolungamento sino



al quinto piano dell'impianto di ascensore della scala B risulta del tutto privo di motivazione ( ved. delib. 14/5/2008 pag. 2: *"..L'Assemblea non approva tale prolungamento.."* ).

La giurisprudenza, invero, proprio in base a considerazioni analoghe a quelle che giustificano la dichiarazione di invalidità per eccesso di potere degli atti della P.A., ha avuto modo di affermare con riferimento alle deliberazioni condominiali che il sindacato dell'Autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante ( Cass. sez. 2, sent. 5889 del 20/4/2001; Cass. sez. 2, sent. n. 731 del 27/1/1988 ).

Più in particolare nel caso in esame la mancata motivazione della deliberazione ha posto gli attori in uno stato di concreta minorità ed inanità nei rapporti con gli altri condomini, dei quali, invero, il ~~delibera~~ e ~~la galleria~~ hanno finito per subire l'arbitrario diniego alla realizzazione dell'opera di loro interesse senza potere valutare l'eventuale illegittimità del diniego stesso alla luce della normativa e del regolamento condominiali vigenti e poter quindi contestare il



diniego medesimo ottenendo eventualmente soddisfazione nelle sedi competenti.

La deliberazione del 14/5/2008 deve pertanto esser annullata per la parte riguardante l'oggetto del presente giudizio.

Quanto alle ulteriori domande delle parti, ossia 1) la domanda degli attori concernente l'accertamento del loro diritto al prolungamento di un piano dell'impianto dell'ascensore della scala B, diritto loro asseritamente riconosciuto dal deliberato assembleare del 20/4/2006 e 2) le domande del Condominio convenuto e delle condomine intervenute volte all'annullamento delle deliberazioni del 20/4/2006 punto 6 e del 7/3/2007 punto 6, deliberazioni che secondo la prospettazione degli attori avrebbero, come si è detto, autorizzato i medesimi al citato prolungamento dell'impianto dell'ascensore, deve osservarsi quanto segue.

Premesso che la deliberazione attributiva del diritto al prolungamento dell'impianto dell'ascensore in favore degli attori e di cui si chiede invece l'annullamento da parte del Condominio e delle due condomine intervenute, è quella di cui al punto 6 della deliberazione condominiale del 20/4/2006, si rileva che la stessa, per quanto interessa l'odierno giudizio, presenta il seguente contenuto:

"..In ordine alla richiesta formulata da parte del Dottor ~~XXXXXXXXXX~~ di portare la scala sino al sesto piano ed al contestuale prolungamento dell'ascensore ( con evidente accollo personale - in toto - di tutti i relativi oneri ), l'Assemblea conferisce specifico assenso..".

Ebbene, come risulta subito evidente tale deliberazione, oltremodo generica, non può ritenersi fornita di un chiaro contenuto, essa



infatti avrebbe potuto considerarsi dotata di significato solamente nell'ipotesi che la stessa fosse eventualmente intervenuta dopo l'illustrazione in sede assembleare di un progetto particolareggiato delle opere che gli attori erano intenzionati a realizzare. Progetto al quale fosse inoltre possibile fare riferimento in modo non equivoco attraverso un rinvio per relationem, che potrebbe essere stato, per esempio, del seguente tenore: "dopo l'illustrazione una copia del progetto ( di prolungamento dell'ascensore), debitamente sottoscritta dalla [redacted] e dal [redacted] viene consegnata al Presidente dell'assemblea, il quale sottoscrivendola a sua volta insieme al Segretario dell'assemblea, invita l'amministratore dello stabile a conservarla agli atti del Condominio".

Deve subito aggiungersi, tuttavia, che anche una tale forma di approvazione del progetto non avrebbe senz'altro facoltizzato gli attori a compiere qualsiasi genere di lavori, ma solo interventi che non incidessero in alcun modo su eventuali parti comuni dell'edificio; atteso che per un tal caso sarebbe stato necessario l'assenso della totalità dei condomini e non sarebbe stata sufficiente quindi la maggioranza di circa 852 millesimi che partecipò alla deliberazione in questione.

Alla luce delle considerazioni che precedono, pertanto, la deliberazione in esame deve considerarsi nulla per indeterminatezza dell'oggetto ex artt. 1324- 1418, 2 co, - 1325 n. 3, atteso che nel caso de quo ci troviamo di fronte ad una valida manifestazione di volontà ( artt. 1324 - 1325 n. 1 cod. civ. ) del tutto priva, tuttavia, di un oggetto adeguatamente identificabile ( art. 1325 n. 3 cod. civ. ).



Deve esser perciò accolta la domanda di accertamento della nullità della deliberazione esaminata.

Passando ora all'esame dell'ulteriore delibera oggetto di causa, ossia quella di cui al punto 6 della deliberazione assembleare condominiale del 7/3/2007, al riguardo è sufficiente evidenziare che essa si sostanzia in una mera verbalizzazione in cui il [REDACTED] manifesta la sua volontà di avvalersi della autorizzazione ottenuta in precedenza, in data 20/4/2006, ribadendo l'intenzione di farsi carico di tutte le spese per i lavori necessari per il prolungamento della corsa dell'ascensore, ma non contiene una nuova deliberazione favorevole al progetto degli attori, sul quale, anzi, l'assemblea condominiale in questa circostanza si riservò di deliberare nuovamente allorché il progetto stesso fosse stato concretamente presentato.

In questa deliberazione non vi è quindi alcuna determinazione né favorevole, né sfavorevole agli attori, ma solo quella riserva su di una successiva deliberazione avente ad oggetto il loro progetto, riserva che conferma pienamente le valutazioni sopra svolte circa l'indeterminatezza dell'oggetto della deliberazione "autorizzativa" del 20/4/2006.

La deliberazione de qua non può essere quindi annullata mancando di qualsiasi contenuto dispositivo.

Le spese del giudizio, atteso l'andamento complessivo di esso, non possono che compensarsi interamente tra le parti.

P.Q.M.

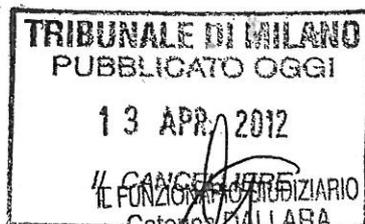


il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- dichiara nulla per difetto di motivazione la deliberazione assembleare del Condominio di **[redacted]** di cui al punto 7 del verbale assembleare del 14/5/2008;
- dichiara nulla la deliberazione assembleare del Condominio medesimo di cui al punto 6 del verbale assembleare del 20/4/2006 per indeterminatezza dell'oggetto;
- compensa tra le parti le spese di lite.

Milano, 13/4/2012

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x uso  
Milano, li 17 APR. 2012 UFACE



IL CANCELLIERE