

N. 49844/2007 R.G.

SENT. N° 5383/12  
REP. N° 4481/12



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII , nella persona della Dott.ssa Lorenza Zuffada, ai sensi dell'art. 281-sexies C.p.c. pronuncia, dandone lettura in udienza, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa da:

**[REDACTED]**

C.F. **[REDACTED]**

- con l'Avv. **[REDACTED]**

contro

CONDOMINIO **[REDACTED]**, MILANO

C.F. **[REDACTED]**

- con l'Avv. **[REDACTED]**

A

## Motivi della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 12.7.2007 la sig.ra [redacted], proprietaria di una unità immobiliare sita nel condominio di [redacted], ha impugnato il punto primo dell'ordine del giorno dell'assemblea tenutasi in data 23.6.2006 e i punti primo, secondo e ottavo dell'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria tenutasi in data 14.06.2007 al fine di sentirne dichiarare la nullità e/o l'annullamento e l'inefficacia delle delibere assunte.

Si costituiva il Condominio di [redacted] chiedendo il rigetto delle domande perché infondate in fatto e diritto.

Assegnati i termini di cui all'art. 183 sesto comma C.p.c., espletata istruttoria orale, la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni e discussione orale, all'esito della quale viene trattenuta in decisione.

L'attrice espone che il Condominio di [redacted] è parte di un supercondominio che comprende tre palazzi di [redacted] indicati con il civico [redacted] e [redacted] e che in virtù del regolamento del supercondominio le delibere relative al giardino sono demandate all'assemblea del supercondominio; sul punto è prodotto in atti il regolamento del supercondominio di natura contrattuale, che al capitolo I demanda all'assemblea del supercondominio "la emanazione di norme per quanto attiene ai giardini".

Per quanto sopra la delibera assunta al punto uno dell'ordine del giorno dall'assemblea del condominio di [redacted] tenutasi in data 23.6.2006, va dichiarata nulla per carenza di potere (Cass. S.U. n. 4806/2005).

In merito all'impugnazione delle delibere assunte dalla successiva assemblea tenutasi in data 14.6.2007 sul primo punto dell'ordine del giorno, con il quale l'assemblea ha approvato il consuntivo di gestione anno 2006/2007, l'attrice eccepisce la nullità delle decisioni demandate al supercondominio relative al giardino e l'annullabilità della delibera relativamente al riparto di spese inerenti il giardino poste a carico della sola attrice che ne chiede la restituzione.

Posta la già dichiarata nullità delle delibere demandate da regolamento alla competenza del supercondominio, nel merito delle spese relative all'innaffiamento del giardino e alla potatura del glicine, dall'espletata istruttoria è emerso che l'incarico per tali opere è stato dato dal marito dell'attrice alla ditta operante in conominio, ciò porta al rigetto dell'impugnativa sul punto stante la mancanza di

alcuna delibera che autorizzasse dette opere nonché la ratifica dell'operato della condomina [REDACTED].

Relativamente alla delibera con cui è stato confermato l'amministratore in carica pare condivisibile un orientamento di merito per cui la conferma dell'amministratore in carica è fattispecie ben diversa da quella della nomina e della revoca in quanto è rielezione dello stesso nella carica precedentemente ricoperta, per la cui deliberazione è sufficiente la maggioranza prevista dal III° comma dell'art. 1136 c.c. quorum raggiunto nel caso di specie per cui la domanda sul punto va rigettata.

L'impugnazione va accolta invece relativamente al punto otto relativo alla voce "varie ed eventuali" con il quale l'assemblea ha approvato opere su parti comuni, va infatti osservato che che l'ordine del giorno è l'elenco degli argomenti su cui l'assemblea dovrà deliberare e rappresenta il limite alla sua competenza, le delibere assunte fuori da questo schema sono annullabili in forza del disposto dell'art. 1105, terzo comma, c.c. applicabile anche alla materia condominiale, che prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare attraverso l'avviso di convocazione che deve elencare, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare, in modo da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione (Cass. civ. n. 1511/1997).

Nel caso di specie poi la delibera è stata posta al punto "varie ed eventuali", formula che stante la sua assoluta genericità e insignificanza, non è ulteriormente idonea a conseguire gli obiettivi di cui sopra di preventiva informazione dei condomini sugli argomenti da deliberare.

Viste le risultanze di causa sussistono giustificati motivi per la compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

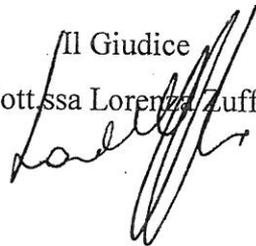
Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa così decide:

- 1) Dichiaro la nullità del punto uno dell'ordine del giorno dell'assemblea del Condominio di **Corso Lodi n. 100** tenutasi in data 23.6.2006 e della parte di delibera inerente decisioni relative al giardino come assunta al punto uno dell'assemblea del 14.6.2007;
- 2) Accerta l'illegittimità della delibera assunta al punto otto dell'assemblea del 14.6.2007, inerente l'imbiancatura del bagno comune e per l'effetto la annulla;
- 3) Rigetta l'impugnazione relativamente ai punti uno e due dell'assemblea del 14.6.2007;
- 4) Compensa tra le parti le spese di giudizio.

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 9 maggio 2012.

Il Giudice  
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 10 MAG. 2012

