



SENT. N° 8060/12
REP. N° 6567/12

Sentenza n.

RG n.54022/2010

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

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

SENTENZA

nella causa RG 54022/2010 promossa con ricorso depositato in data 24.7.2010

Da

██████████ NELLA SUA QUALITA' DI TITOLARE DELL'OMONIMA DITTA
██████████ (P.IVA ██████████) elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. ██████████
██████████ in Milano corso di ██████████ che lo rappresenta e difende in virtù della delega in a
margine del ricorso

- **ricorrente** -

contro

Condominio ██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Milano,
██████████ presso lo Studio degli Avv.ti ██████████ ██████████
Correale che lo rappresentano e difendono in virtù della procura in calce alla copia notificata
dell'atto di citazione

- **resistente** -

CONCLUSIONI

così come precisate all'udienza del 09.03.2012:



Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 1137 c.c. regolarmente notificato il Sig. ████████ conveniva in giudizio il Condominio di Via ████████, Milano per sentir:

- sospendere la esecuzione della impugnata delibera del 8.6.2010;
- accertare e dichiarare la nullità, o comunque le annullabilità ed invalidità della stessa per deliberazione non posta all'ordine del giorno e per erroneo riparto delle spese di tinteggiatura del vano ascensore

In data 11.01.2011 si costituiva in cancelleria il Condominio convenuto depositando la comparsa di costituzione e il relativo fascicolo documenti e chiedendo il rigetto delle domande di parte ricorrente .

All'udienza del 7.02.2011, respinta l'istanza di sospensione delle delibera, venivano concessi i termini di legge per deposito di memorie ex art 183 VI comma Cpc .

All'udienza dell'8.7.2011, il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione poiché superflui ai fini del decidere i mezzi istruttori dedotti dalle parti, rinviava per la precisione delle conclusioni.

Alla udienza del 9.3.2012 le parti precisavano le conclusioni e il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Come primo motivo di impugnazione, il ricorrente lamenta la difformità dell'ordine del giorno dalla effettiva deliberazione posto che non contemplava alcuna delibera circa lo spegnimento di parte dell'illuminazione del cortile condominiale in uso dal ricorrente.

Il ricorrente quindi lamenta che la delibera sia stata invalidamente presa per vizi nella forma (argomento non posto all'ordine del giorno).

Come noto ai fini della validità della delibera di un'assemblea condominiale non è necessaria una analitica e minuziosa elencazione degli argomenti da trattare e dei possibili sviluppi della discussione in ordine ai vari punti, occorrendo, più semplicemente, che siano preventivamente resi noti ai condomini i termini delle varie questioni da affrontare.

Come noto infatti *"Per una partecipazione informata dei condomini a una assemblea condominiale al fine della conseguente validità della delibera adottata è sufficiente che nell'avviso*



di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per essere comprensibili, senza necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea, secondo un apprezzamento di fatto rimesso al giudice del merito, insindacabile in sede di legittimità, se congruamente motivato sia in ordine alla completezza dell'ordine del giorno medesimo, sia in ordine alla pertinenza della deliberazione dell'assemblea al tema in discussione in esso indicato".(Cass 21298\2007)

Ciò posto, questo Tribunale dall'attento esame della delibera impugnata e della documentazione in atti ritiene che la delibera in merito alla illuminazione del cortile non poteva essere resa dall'assemblea posto che nell'ODG non vi è nessuna indicazione nemmeno in via del tutto indicativa o generica del detto argomento trattato che, avendo richiesto – per pacifica ammissione delle parti- una specifica deliberazione nel corso dell'assemblea del 16.10.2009, avrebbe dovuto essere oggetto di indicazione nell'avviso di convocazione permettendo quindi al ricorrente di valutare la sua partecipazione e deliberazione sul punto .

Il Tribunale pertanto ritiene non sufficientemente chiaro e specifico l'avviso in quanto lo stesso non menzionava essere all'ordine del giorno l'esame della decisioni in merito allo spegnimento dell'illuminazione del cortile condominiale, illuminazione garantita invece in una precedente delibera.

Sul punto quindi la domanda è fondata e quindi deve essere accolta.

Quanto al secondo motivo di impugnazione, il ricorrente lamenta l'erronea applicazione delle tabelle millesimali di proprietà in merito al rifacimento degli intonaci esterni del vano ascensore.

E' noto che l'art. 1123 c.c., nel consentire la deroga convenzionale ai criteri di ripartizione legale delle spese condominiali, non pone alcun limite alle parti, con la conseguenza che deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca le spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.

In tale ultima ipotesi, ove una clausola del regolamento di condominio stabilisca per una determinata categoria di condomini l'esenzione dal concorso in qualsiasi tipo di spesa (comprese quelle di manutenzione) in ordine ad una determinata cosa comune, essa comporta il

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



superamento nei riguardi di detta categoria di condomini della presunzione di comproprietà su detta parte del fabbricato.

Ciò posto va osservato che le spese relative alla manutenzione nel caso in esame vanno ripartite come da tabelle di ripartizione delle spese di manutenzione allegata al regolamento condominiale e non con le tabelle di proprietà .

Infatti nel caso de quo, ritenuto che il rifacimento dell'intonaco -esterno sebbene anche solo della porzione esterna del vano ascensore- non fa venir meno la natura manutentiva dell'intervento, va rilevato che tale intervento riguarda una facciata del condominio e pertanto una spesa di manutenzione da ripartire secondo le specifiche tabelle di manutenzione indicate nel regolamento condominiale.

Pertanto, sussistendo la violazione delle norme regolamentari per la ripartizione delle spese per la manutenzione dell'intonaco della facciata, sul punto la delibera va annullata.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

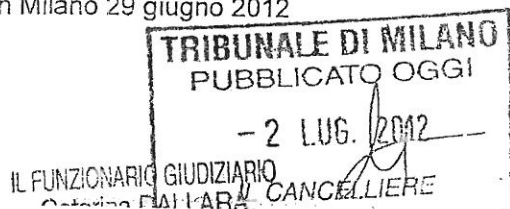
La sentenza è esecutiva ex lege.

P. Q. M.

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

- annulla la delibera assunta in data 8.6.10 dal Condominio di [REDACTED] Milano nella parte in cui al punto 1 dell'ordine del giorno si stabilisce lo spegnimento di 2 lampade nella zona cortile
- annulla la delibera assunta in data 8.6.10 dal Condominio di [REDACTED] Milano nella parte in cui al punto 5 dell'ordine del giorno ripartisce le spese di rifacimento del intonaco del vano esterno ascensore secondo le tabelle di proprietà.
- condanna il Condominio convenuto alla refusione delle spese di lite a favore del ricorrente che liquida in € [REDACTED] per spese, € [REDACTED] per diritti ed € [REDACTED] per onorari oltre spese generali del 12,50 % ex art. 14 TF oltre IVA e CPA.
- Sentenza esecutiva ex lege

Così deciso in Milano 29 giugno 2012



Il Giudice
Dott.ssa Sabrina Bucconcello