

SENT. N° 8351/12  
REP. N° 6818/12

SENTENZA N.

N. 21056/2010 R.G.

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 15 marzo 2010 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notifiche presso la Corte di Appello di Milano

DA

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted],  
[redacted] e [redacted],

rappresentati e difesi dagli avv. [redacted], [redacted], [redacted],  
[redacted] e [redacted] in forza di procura a margine dell'atto di citazione ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Milano, Via [redacted]

- ATTORI -

CONTRO

[redacted] n. [redacted] in persona dell'amministratore *pro tempore* [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Milano, [redacted]

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli separati allegati

4

## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio gli attori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno impugnato la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di [REDACTED] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 13 febbraio 2010, con cui l'assemblea dei condomini ha approvato, al punto numero 1 dell'ordine del giorno, l'esecuzione di plurimi interventi di natura straordinaria interessanti le parti comuni dell'edificio condominiale con particolare riguardo, per ciò che interessa in questa sede, al tetto ed alla facciata condominiali, avendo la parte attrice limitato l'impugnazione della delibera unicamente con riguardo ai lavori interessanti tali parti comuni (per reperire la delibera vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice).

Plurimi sono i profili di doglianza mossi dalla parte attrice avverso la delibera impugnata: è stata contestata sia la genericità dell'ordine del giorno che, a detta di parte attrice, non avrebbe consentito ai condomini l'adozione di scelte ponderate a causa di una cattiva informazione preventiva sugli argomenti da trattare posti all'ordine del giorno, sia l'omessa indicazione, in seno al verbale assembleare, dei nominativi dei condomini assenzienti e dissenzienti con i relativi millesimi all'atto della indicazione dei risultati delle singole votazioni, omissione che, a detta di parte attrice, non avrebbe consentito l'individuazione dei condomini che avevano votato a favore o contro ai fini della legittimazione ad impugnare e/o per la verifica di eventuali conflitti di interesse, sia infine la contrarietà degli interventi approvati sia alla legge n. 10 del 1991, per non essere stati i predetti interventi previamente corredati con la necessaria certificazione energetica richiesta dalla legge, sia al rispetto del decoro architettonico dello stabile condominiale atteso che, a detta di parte attrice, l'apposizione del rivestimento a mattoncini oggetto dell'approvazione avrebbe modificato in modo radicale l'aspetto architettonico nonché l'estetica del fabbricato.

Si è costituito il giudizio il Condominio di [REDACTED] [REDACTED] in Milano che ha contestato in fatto e diritto il merito delle avverse pretese sostenendo che la delibera

*ex adverso* impugnata era da ritenersi del tutto immune dalle censure mosse dalla difesa di parte attrice; il Condominio convenuto eccepiva altresì che, attesa l'adozione in data 29 aprile 2010 e 13 dicembre 2010 di due successive delibere con cui l'assemblea condominiale aveva definitivamente approvato i lavori straordinari oggetto della delibera del 13 febbraio 2010 impugnata nella presente sede ratificandone pertanto il contenuto, andava dichiarata la cessazione della materia del contendere con sostanziale reiezione delle pretese attoree per sopravvenuto difetto di interesse.

Questi i fatti di causa e le rispettive posizioni difensive delle parti, il Giudice osserva quanto segue.

Da ciò che emerge dagli atti di causa, gli attori hanno impugnato le due successive delibere, datate rispettivamente 29 aprile 2010 e 13 dicembre 2010, con cui l'assemblea condominiale del Condominio di Via [redacted] in Milano ha definitivamente approvato i lavori straordinari oggetto della delibera del 13 febbraio 2010 impugnata nella presente sede (per reperire l'atto di impugnazione vedi il doc. n. 17 del fascicolo di parte attrice): gli attori hanno fatto valere avverso le due successive delibere i medesimi profili di doglianza - con esclusione della censura afferente l'omessa indicazione, in seno ai verbali assembleari, dei nominativi dei condomini assenzienti e dissenzienti con i relativi millesimi all'atto della indicazione dei risultati delle singole votazioni - azionati in questa sede, circostanza che fa ritenere che non possa dichiararsi nel presente caso, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa di parte convenuta, l'intervenuta cessazione della materia del contendere con riguardo all'odierna impugnazione sussistendo un interesse attuale e concreto della parte attrice all'eventuale caducazione della delibera del 13 febbraio 2010 impugnata con il presente giudizio.

Passando al merito della vicenda l'impugnazione azionata dagli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] è da accogliere non tanto per l'asserita genericità dell'ordine del giorno che, a detta di parte attrice, non avrebbe consentito ai

condomini di adottare scelte ponderate in una materia assai delicata quale l'approvazione di rilevanti opere straordinarie a causa dell'insufficiente informazione a questi ultimi data sugli argomenti da trattare posti all'ordine del giorno, quanto piuttosto per l'omessa indicazione, in seno al verbale assembleare della delibera del 13 febbraio 2010 con cui sono stati approvati i lavori di rifacimento del tetto e della facciata condominiali, dei nominativi dei condomini assenzienti e dissenzienti con i relativi millesimi all'atto della trascrizione dei risultati delle singole votazioni con cui sono state approvate le concrete modalità di esecuzione dei lavori.

Quanto al primo profilo di doglianza, ad avviso di chi scrive l'ordine del giorno indicato ai fini della celebrazione dell'assemblea oggetto di causa non si palesa generico, atteso che, da quanto risulta trascritto nel relativo verbale, i condomini sono stati messi nelle condizioni di trattare – ed hanno poi effettivamente trattato e discusso – sotto la guida dell'amministratore tutti i punti in modo analitico e completo, come si evince dalla indicazione punto per punto dei singoli argomenti poi in concreto votati; si consideri comunque che gli argomenti che sono poi stati discussi e approvati con la delibera gravata in questa sede dovevano essere a conoscenza dei condomini visto sia lo stato compromesso della facciata e delle altre parti comuni dello stabile che necessitavano di adeguati interventi di messa in sicurezza (vedi le foto di cui al doc. n. 9 del fascicolo di parte convenuta), sia il tenore delle precedenti delibere assembleari con cui si era iniziato a parlare della necessità di intervenire a salvaguardia delle parti condominiali ammalorate (vedi le delibere di cui ai docc. n. 4 e 5 del fascicolo di parte convenuta).

Sotto tale specifico profilo in definitiva la delibera impugnata si palesa immune da censura.

Al contrario da accogliere risulta l'impugnazione nella parte in cui gli odierni attori hanno invocato l'annullabilità della delibera per cui è causa facendo leva sulla insufficiente indicazione, in seno al verbale assembleare del 13 febbraio 2010, dei nominativi dei condomini che hanno votato a favore e contro l'approvazione dei lavori interessanti il tetto e la facciata condominiale.

Occorre premettere che una delibera assembleare non può dirsi assunta illegittimamente per il solo fatto che non sono stati indicati nominativamente tutti i condomini con i relativi millesimi di proprietà e le rispettive intenzioni di voto: è infatti possibile indicare soltanto coloro che hanno votato contro o che si sono astenuti con i rispettivi millesimi di proprietà, salvo poi indicare genericamente che i rimanenti condomini hanno votato a favore, sempre che, dal contenuto del verbale e, quindi, sulla base dell'elenco delle presenze, sia possibile accertare il numero ed il nominativo di chi abbia votato a favore ai fini del computo delle maggioranze per teste e per valore prescritte dalla legge.

Ad avviso di chi scrive il tenore del verbale della delibera del 13 febbraio 2010 con cui è stato riportato l'esito delle votazioni relative al rifacimento del tetto e della facciata del Condominio di [REDACTED] in Milano non è risultato dotato del necessario contenuto in punto indicazione dei voti a favore e contro richiesto dalla legge ai fini della validità delle delibere condominiali.

Devesi infatti evidenziare che, nella parte in cui il verbale ha riportato l'esito della votazione relativa al tetto, è stato indicato dapprima l'approvazione dei relativi lavori all'unanimità dei consensi salvo poi trascrivere che *"con la maggioranza di 32 Condomini per [REDACTED] viene approvato il rifacimento completo del tetto ed una spesa massima stimata di [REDACTED] (per la seconda soluzione 18 voti per 333,783 millesimi)"* (vedi la terza pagina del verbale assembleare di cui al doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice), mentre che, nella parte in cui il verbale ha riportato l'esito della votazione relativa alla facciata, sono state distintamente riportate sia l'approvazione dei relativi lavori sia le concrete modalità di attuazione di questi ultimi mediante il rivestimento in mattoncini con la esclusiva indicazione del numero dei condomini - e dei relativi millesimi - che hanno votato a favore in assenza della indicazione nominativa di chi in concreto ha esercitato il voto favore o contro (vedi la quarta pagina del verbale assembleare di cui al doc. n. 1 del fascicolo di parte attrice). In entrambi i casi non è stato pertanto possibile né risalire ai nominativi dei condomini che hanno esercitato in concreto il diritto di voto esprimendosi a favore o

contro, né accertare con chiarezza ed evidenza se il riporto dei millesimi formanti la maggioranza per valore sia stato indicato correttamente, né infine verificare se sussistevano profili di conflitto di interesse di qualche condomino votante con riguardo all'approvazione delle singole statuizioni assembleari.

Questo Giudice ritiene condivisibile l'orientamento espresso dalla Suprema Corte di Cassazione secondo cui, pur non avendo l'art. 1136 c.c. previsto espressamente che il verbale assembleare debba riprodurre, ai fini della validità delle deliberazioni adottate, i nomi dei singoli partecipanti alla votazione, assenzienti e dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, si palesa ciononostante essenziale l'individuazione dei partecipanti assenzienti e dissenzienti sia per la verifica dell'esistenza delle maggioranze richieste per le delibere adottate, sia per l'individuazione dei condomini dissenzienti unici legittimati, assieme agli assenti, ad impugnare le delibere che siano viziate da annullabilità, sia per il controllo circa potenziali conflitti di interesse intercorrenti tra singoli condomini e collettività condominiale, sia infine per innegabili esigenze di trasparenza e garanzia nel procedimento di formazione della volontà del consesso assembleare condominiale (vedi la sentenza della Suprema Corte numero 810 del 29 gennaio 1999).

Nel caso al vaglio del presente giudizio il verbale assembleare si è limitato a riportare il risultato complessivo della votazione a favore dell'approvazione dei lavori di rifacimento del tetto e della facciata condominiale indicando sì il numero ed i millesimi dei votanti a favore e contro ma omettendo di inserire contestualmente il nominativo dei singoli condomini che hanno esercitato il voto: tale omissione, a parere di questo Giudice, ha complessivamente disatteso le esigenze sopra esposte, determinando un vizio di annullabilità della deliberazione adottata tale da comportarne la caducazione.

L'accoglimento *in parte qua* dell'impugnazione esime questo Giudice dal vagliare i successivi profili di doglianza sollevati da parte attrice.

Accolta l'impugnazione proposta dagli odierni attori, le spese di lite, nella misura indicata in dispositivo, seguono la soccombenza e sono da addossare al Condominio di Via [redacted] in Milano convenuto.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

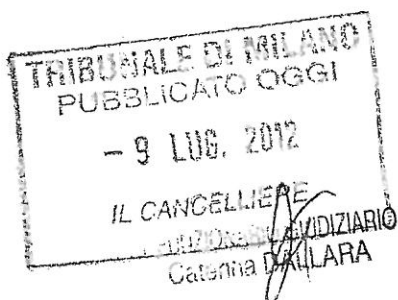
- 1) In accoglimento dell'impugnazione spiegata dagli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], annulla la delibera dell'assemblea straordinaria del Condominio di [redacted] in Milano, tenutasi in seconda convocazione in data 13 febbraio 2010, nella parte in cui, al punto n. 1 dell'ordine del giorno, ha approvato i lavori relativi al tetto ed alla facciata condominiali;
- 2) condanna il Condominio di [redacted] in Milano al pagamento, a favore degli attori [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], delle spese di lite liquidate in Euro [redacted] per anticipazioni, Euro [redacted] per spese, Euro [redacted] per diritti ed Euro [redacted] per onorari di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 12,50 %, I.V.A. se ed in quanto dovuta e C.P.A. come per legge.

Milano, 9 luglio 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*



La presente copia è conforme all'originale  
PER L'UFFICIO

Milano, 11 LUG. 2012

