

SENT. n. 11822/12
REP. n. 9476/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 73832/2010

promossa da:

Il giudice, dott. Caterina Spinnler, nella causa promossa da:

~~Giacomo Taboni, Roman Sandu, Proshyn Oia, Coroforte Gianmari, Calducci Roberto, Annalisa
Barbara, Cissmane Ciss, Patricio Tulchan, Niri Ard, Joel Miranda Dos Santos e Alayo Lodola Yideta~~
rappresentati e difesi dall'avv. ~~Ottavio Beretti~~ ed elettivamente domiciliati presso lo studio in
Milano, ~~Via Moretto da Brescia n.3~~, attori

Contro

Condominio di ~~Via Aquileia n. 12/A~~ in ~~Baranzate~~, rappresentato e difeso dall'avv. ~~Margherita
Marciano~~ ed elettivamente domiciliato presso lo studio ~~Acis & Juris in Baranzate~~, via ~~Aquileia n.
12/A~~, convenuto

Sulle conclusioni delle parti, come da fogli dattiloscritti allegati

com

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I signori ~~Giacomo Taboni~~, ~~Roman Sandu~~, ~~Oroshyn Oleg~~, ~~Caroforte Gianmario~~, ~~Salducci Roberto~~, ~~Annalisa Barbara~~, ~~Oissmane Ciss~~, ~~Patricio Tulchan~~, ~~Miri Ardi~~, ~~Joel Miranda Dos Santos e Alayo Lodola Yideta~~, tutti condomini del condominio "Aquila 12/A" in Baranzate (MI), via Aquila 12/A hanno convenuto in giudizio il predetto condominio impugnando la delibera assembleare assunta in data 30.7.2010 e chiedendone l'annullamento per i motivi esposti nel ricorso introduttivo.

Il condominio ha resistito ed ha chiesto il rigetto di tutte le domande avversarie.

Negata la sospensione della delibera condominiale impugnata ed omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 14.6.2012 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione.

La domanda proposta dagli attori è fondata e va accolta per le ragioni di seguito esposte.

In primo luogo deve evidenziarsi che non sono legittimati ad impugnare, per difetto di interesse ad agire, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1137 c.c. e 100 c.p.c., i signori ~~Ciss Oissmane~~, ~~Barbara Annalisa~~, ~~Caroforte Gianmario~~ e ~~Miri Ardi~~ avendo costoro presenziato all'assemblea oggetto di impugnazione, esprimendo voto favorevole alle deliberazioni assunte.

La presenza degli anzidetti condomini risulta dal frontespizio allegato della delibera assembleare, nel quale sono indicati i nominativi dei singoli condomini con i relativi millesimi di proprietà con riferimento tanto a quelli presenti, che a quelli assenti (cfr doc. 8 di parte resistente).

Viceversa, i condomini ~~Salducci Roberto~~, ~~Alayo Lodola~~, che hanno presenziato all'assemblea esprimendo voto contrario alle deliberazioni di cui ai punti 1, 2 e 3, sarebbero decaduti dalla facoltà di impugnare, essendo stato il ricorso depositato oltre i trenta giorni dalla delibera assembleare impugnata, ma l'eccezione non è sollevata dalla parte resistente e non è rilevabile d'ufficio (cfr Cass. 15131/2001 : " La decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, prevista dal terzo comma dell'art. 1137 cod. civ., trattandosi di materia non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio dal giudice. (Nella specie, la S.C. ha confermato quanto deciso dal giudice di

merito che aveva dichiarato inammissibile l'eccezione di decadenza perché proposta dal condomino solo con la comparsa conclusionale e, dunque, tardivamente.)").

A sostegno della domanda di annullamento della delibera hanno allegato gli attori la violazione del disposto di cui all'art. 66 disp. att. c.c., per il mancato rispetto del termine di giorni 5 per la comunicazione dell'avviso di convocazione della deliberazione e dell'art. 21 del regolamento condominiale che impone che la convocazione avvenga mediante lettera raccomandata.

L'eccezione va disattesa con riferimento ai condomini, i signori **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]** e **[redacted]**, che, come si è detto, non sono legittimati ad impugnare la delibera, e dei condomini **[redacted]**, **[redacted]** che, con la loro presenza in assemblea hanno sanato il vizio di convocazione denunciato dai ricorrenti.

Ai ricorrenti **[redacted]**, **[redacted]** **[redacted]** e **[redacted]**, tutti residenti nel condominio convenuto, l'avviso di convocazione è stata consegnata mediante raccomandata a mano (cfr doc. 2 di parte convenuta).

Il disconoscimento della firma apposta sul documento 2 **[redacted]** non vale a dimostrare la mancata consegna della raccomandata ed a superare la presunzione di conoscenza di cui al disposto dell'art. 1335 c.c., potendo tal firma essere stata apposta da persona appartenente alla famiglia o a ciò delegata.

Viceversa ai ricorrenti **[redacted]** e **[redacted]** non risulta inviata tempestiva comunicazione di convocazione all'assemblea.

Il condominio, onerato della prova della tempestiva comunicazione (Cass. 8199/98 : "E a carico del condominio - o supercondominio - convenuto dal condomino per la declaratoria di nullità, assoluta e insanabile, della delibera perché adottata senza convocarlo, l'onere di dimostrare, anche mediante presunzioni, che invece tutti i condomini sono stati tempestivamente avvisati, ai sensi degli artt. 1105, terzo comma, e 1136, penultimo comma, cod. civ. "), non ha assolto a tale onere probatorio, avendo offerto prova unicamente dell'invio delle raccomandate di convocazione dell'assemblea, con la produzione di un foglio attestante l'invio delle anzidette raccomandate ad una serie di condomini, tra i quali anche il signor **[redacted]** ed il signor **[redacted]** in data 23.7.2010 (cfr doc. 6).

Non risulta provata la ricezione tempestiva delle raccomandate in parola.

Viceversa, dalla documentazione prodotta da parte ricorrente emerge che le anzidette convocazioni sono tardive, avendo i predetti condomini ricevuto le raccomandate in data

26.7.2010 per l'assemblea tenutasi il 30.7.2010 in seconda convocazione (cfr doc. 2 di parte ricorrente).

Trattandosi atti ricettizi, ciò che conta ai fini della tempestività della comunicazione (art.66 ultimo comma disp. att. c.c.) è la data di ricezione dell'atto e non quella dell'invio.

Per completezza si precisa che non risulta in alcun modo provato che l'avviso di convocazione dell'assemblea inviato a mezzo di raccomandata sia stato preceduto da avviso via fax inviato data 20.7.2010. Peraltro, tale comunicazione, quand'anche provata, si sarebbe illegittima, poiché contraria al disposto di cui all'art. 21 del regolamento condominiale, che prevede che la convocazione dell'assemblea venga comunicata a mezzo raccomandata.

La mancata convocazione di tutti i condomini viola il disposto di cui al penultimo comma dell'art. 1136 c.c. e costituisce vizio che determina l'annullamento della delibera assembleare. (Cass. S.U. 4806/2005 : " In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.")

All'omessa convocazione deve equipararsi la convocazione intempestiva, vale a dire quella effettuata nel mancato rispetto del termine fissato dall'art. 66 ultimo comma disp. att. c.c. (Cass. 5084/1993 "L'intempestiva comunicazione al condomino della data fissata per l'assemblea implica un'ipotesi di contrarietà alla legge, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., della deliberazione assembleare,

comportante l'annullamento della medesima a prescindere dal suo contenuto decisionale o meramente preparatorio o programmatico, risultandone viziato il processo formativo per violazione del diritto di intervento e di voto del condomino...").

Quanto sopra esposto sostiene l'accoglimento della domanda di annullamento della delibera assembleare del 30.7.2010 proposta dai ricorrenti.

Gli altri motivi di annullamento risultano assorbiti.

Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

P.Q.M.

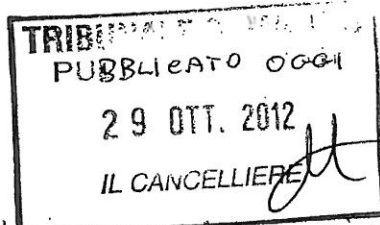
Il Tribunale di Milano, in funzione di Giudice Unico, definitivamente decidendo, così provvede:

annulla la delibera assunta dall'assemblea del condominio di via **Acquileia 12/A** in **Baranzate in** data 30.7.2010;

condanna la il condominio a rifondere le spese processuali sostenute dagli attori, che liquida in euro 5.500,00 per compensi professionali ed euro 430,32 per spese, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 29.10.2012

Il Giudice



de presente costituisce l'originale della sentenza
depositata e pubblicata il 29.10.2012 essendo andato
perduto il primo originale. Milano 31.10.2012
se guai ce
Cefm

de presente sentenza sostituisce l'originale depositata
e pubblicata il 29/10/12, essendo andato smarrito

31-10-12

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Caterina BALLARA

α uso ufficio
E' Copia Conforme

All'originale
31-10-12
Milano



IL CANCELLIERE