



SENT. N° 13013/12
REP. N° 10487/12

Sentenza n.

RG n. 53507/2008

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 53507/2008 promossa con ricorso ex art. 1137 c.c.

Da

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Milano, Via
██████████ presso lo Studio dell' Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende in virtù
della delega in calce al ricorso

- Ricorrente -

contro

Condominio di ██████████ Milano (C.F. ██████████) elettivamente domiciliato in Milano,
Via ██████████ presso lo Studio dell' Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende in virtù
della delega in calce alla comparsa di costituzione di nuovo difensore del 21.05.2010

- Resistente -

CONCLUSIONI

così come precisate all'udienza del 10.07.2012:

SB



Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex art 1137 c.c. il Sig. ██████████ conveniva in giudizio il Condominio di ██████████ Milano per far sospendere, a norma dell'art.1137 c.c., l'efficacia della delibera del 12.5.2008, nonché riconoscere e dichiarare che la delibera oggetto di impugnazione assunta in data 12 maggio 2008 è annullabile o comunque invalida, per i motivi esposti in fatto.

In data 27.01.2009 si costituiva in Cancelleria il Condominio convenuto depositando la comparsa di costituzione e risposta e relativo fascicolo documenti, con cui chiedeva il rigetto delle domande di parte ricorrente in quanto infondate in fatto e in diritto.

All'udienza del 16.02.2009 parte ricorrente insisteva sull'istanza di sospensione della delibera impugnata, mentre parte resistente si opponeva e chiedeva termini per memorie ex art. 183 VI comma cpc. Il Giudice rigettava l'istanza di sospensione della delibera, non sussistendo alla base i gravi motivi per la sospensione, e concedeva termini per memorie ex art 183 VI comma cpc e rinviava la causa al 18.06.2009. Alla fissata udienza le parti insistevano sulle rispettive istanze istruttorie ed il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 21.05.2010.

All'udienza fissata parte ricorrente depositava istanza di rimessione in termini ex art 153 comma 2 cpc chiedendo l'acquisizione della documentazione allegata, con l'ammissione dei mezzi istruttori richiesti. Parte resistente si costituiva con un nuovo difensore, il quale si opponeva all'istanza depositata da parte ricorrente ed insisteva per la concessione di termine per replicare e per la fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni; il Giudice rinviava la causa al 10.11.2010 concedendo a parte resistente i richiesti termini per osservazioni. All'udienza del 15.11.2010 parte resistente si opponeva alla richiesta di rimessione in termini di parte ricorrente, mentre parte ricorrente insisteva nel suo accoglimento ed il Giudice rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 19.09.2011.

In data 12.09.2011 parte ricorrente depositava una seconda istanza di remissione in termini ex art 153 II comma cpc con cui chiedeva l'ammissione dei documenti allegati all'istanza e a quella depositata all'udienza del 21.05.2010. All'udienza fissata parte resistente chiedeva il rigetto dell'istanza formulata da controparte e insisteva nella fissazione dell'udienza di precisazione delle conclusioni mentre parte ricorrente chiedeva l'accoglimento delle istanze. Il Giudice si riservava.



A scioglimento della riserva assunta, il Giudice non ammetteva la documentazione prodotta con la prima istanza in quanto tardiva, mentre ammetteva la documentazione prodotta con la seconda istanza in quanto formata successivamente allo spirare dei termini istruttori non ammettendo però le istanze istruttorie formulate; ritenuta la causa matura per la decisione rinviava per la precisazione delle conclusioni al 02.07.2012.

In data 28.06.2012 parte ricorrente depositava terza istanza di remissione nei termini ex art 153 II comma Cpc. All'udienza del 02.07.2012 parte ricorrente insisteva per l'accoglimento dell'istanza depositata, parte resistente chiedeva il rigetto dell'istanza formulata da controparte e chiedeva fissarsi udienza di precisazione delle conclusioni; il Giudice si riservava.

A scioglimento della riserva, il Giudice rigettava l'istanza e rinvia la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 10.7.2012.

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

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deve preliminarmente statuirsi in merito alle reiterate istanze ex art. 153 cpc formulate da parte ricorrente posto che sono state reiterate in sede di precisazione delle conclusioni .

Fermo il provvedimento del 11.10.2011 di non ammissibilità dei documenti di cui alla istanza del 21.5.2010 perché formati prima dello spirare dei termini istruttori, quanto ai documenti ammessi e prodotti con la seconda istanza del 12.9.2011 deve rilevarsi che gli stessi come anche tutte le istanze formulate con la detta memoria e con la terza istanza del 28.6.2012 devono ritenersi irrilevanti ai fini della decisione posto che riguardano la presunta dedotta incongruenza nei conteggi di ripartizioni delle spese condominiali quali l'erroneo riparto dei consumi relativi al riscaldamento o al refrigeramento e l'erroneo riparto delle spese inerenti le scale e gli ascensori. questioni ultronee rispetto ai motivi di impugnazione dedotti in sede di ricorso introduttivo

Quanto al merito

Reputa il Tribunale che l'impugnazione proposta dal Sig. [REDACTED] avverso la delibera dell'assemblea ordinaria del Condominio [REDACTED] Milano del 12.5.2008 sia da accogliere nei limiti in cui si possa ad evidenziare



Con cinque motivi di impugnazione, il Sig. [REDACTED] chiede la declaratoria di invalidità o annullabilità della delibera del 12.5.2008 lamentando 1. la mancata individuazione nel verbale d'assemblea dei condomini assenti, dissenzienti ed astenuti; 2. la violazione dell'art. 6 del regolamento condominiale per avere l'assemblea nominato quale consigliere il sig. [REDACTED] che non è condomino; 3. che l'assemblea ha deliberato al punto 8 dell'ordine del giorno (varie ed eventuali) in merito alla installazione di telecamere nei locali rifiuti, argomento non posto nell'ordine del giorno; 4. il negato accesso alla visione dei documenti contabili relativi al rendiconto dell'anno 2007 prima dell'assemblea impugnata; 5. il mancato rispetto del termine per la comunicazione del verbale assembleare in violazione dell'art. 7 lett e del regolamento.

Con il primo motivo di impugnazione, l'attore lamenta la mancata individuazione nel verbale d'assemblea dell'individuazione dei condomini dissenzienti ed astenuti.

Come noto in tema di delibere condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle quote millesimali di cui gli uni e gli altri sono portatori, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (Cass n. 24456/2009).

Nel caso che ci occupa dalla documentazione in atti deve rilevarsi che la delibera impugnata è annullabile poiché ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore e contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, non reca l'indicazione dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro con la conseguenza che la mancanza di tali dati non consente di stabilire con sicurezza, per differenza, (quanti e) quali condomini hanno espresso voto favorevole ed il valore dell'edificio da essi rappresentato, nonché di verificare che la deliberazione stessa abbia in effetti superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c. (Cass n. 24456/2009).

La delibera quindi va annullata.



Con il secondo motivo di impugnazione l'attore lamenta la violazione dell'art. 6 del regolamento condominiale per avere l'assemblea nominato quale consigliere il sig. [redacted] che non è condomino.

Tale motivo di impugnazione deve essere accolto: dalla documentazione in atti emerge che il regolamento condominiale prevede che i consiglieri debbano essere scelti tra i condomini e che il sig. [redacted] non è condomino, né il Condominio convenuto ha contestato la mancanza di qualità di condomino.

Posto quindi che è provata la violazione del regolamento condominiale allorché l'assemblea ha deliberato la nomina del sig. [redacted] dal momento che non rileva ai fini del rigetto del motivo di impugnazione la circostanza che i consiglieri nominati siano più di quelli previsti dal regolamento: ciò perché il consiglio di Condominio, come da regolamento, ha il compito di assistere l'amministratore nelle sue decisioni, di effettuare semestralmente la revisione dei conti e di tentare di dirimere eventuali controversie condominiali e quindi il sig. [redacted] se in carica, ha gli stessi poteri partecipativi al Consiglio di ogni altro consigliere e che quindi il suo voto sarebbe determinate come quello di qualunque altro consigliere.

Deve quindi dichiararsi l'annullamento del punto 2 della delibera del 12.5.2008.

Quale terzo motivo di impugnazione l'attore lamenta che l'assemblea ha deliberato al punto 8 dell'ordine del giorno (varie ed eventuali) in merito alla installazione di telecamere nei locali rifiuti, argomento non posto nell'ordine del giorno.

Il condominio sul punto si difende assumendo che nessuna delibera è stata resa dall'assemblea in senso tecnico.

Come noto l'art. 1105, comma 3, c.c., dettato per la comunione in generale ma applicabile al condominio in virtù della norma di rinvio contenuta nell'art. 1139 c.c., vuole che i partecipanti siano preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione (il cd. ordine del giorno). Ai fini della validità dell'ordine del giorno occorre che esso elenchi specificamente, sia pure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare, sì da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza, e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti.



Deve pertanto ritenersi viziata la delibera con la quale vengono deliberate argomentazioni senza che all'ordine del giorno fosse prevista in alcun modo la discussione dello specifico argomento, il cui carattere non certo ordinario rispetto allo schema legale di organizzazione condominiale ne imponeva invece la espressa enunciazione nell'avviso di convocazione e ne esclude la possibile riconducibilità alla categoria delle cosiddette "varie ed eventuali" di per sé indicante la possibilità di discussione, senza esiti deliberativi impegnativi, di argomenti di interesse comune.

Posto che dalla lettura del verbale assembleare in atti emerge che l'assemblea ha deliberato (e non ha solo proposto, come vorrebbe il condominio convenuto) l'installazione della telecamera nel locale rifiuti, dall'analisi della convocazione dell'assemblea, la deliberazione resa dall'assemblea in merito alla installazione di telecamere nel locale rifiuti non risulta posta all'ordine del giorno né rappresentava lo sviluppo logico connesso agli argomenti da trattare e posti all'ordine del giorno.

Ne consegue che tale delibera deve, in ogni caso, ritenersi viziata e quindi annullata.

Quale quarto motivo di impugnazione l'attore lamenta il negato accesso alla visione dei documenti contabili relativi al rendiconto dell'anno 2007 prima dell'assemblea impugnata.

Tale motivo di impugnazione non può trovare accoglimento posto che l'attore assume nelle proprie difese di essere stato messo nella condizione di visionare la documentazione contabile relativa alla delibera de quo unitamente al suo tecnico di fiducia non ritenendola però sufficiente.

Posto che l'attore non ha provato che la documentazione di cui lamenta la mancata visione fosse nella disponibilità del condominio (ndr dell'amministratore) tale motivo di impugnazione non può trovare accoglimento.

Quale quinto motivo di impugnazione l'attore lamenta il mancato rispetto del termine per la comunicazione del verbale di assemblea in violazione dell'art. 7 lett e del regolamento.

Anche tale motivo di impugnazione non può trovare accoglimento posto che la violazione del termine indicato nel regolamento all'art.7 lett.e non preclude alcun diritto del condomino posto che i termini di decadenza all'impugnazione decorrono ex art. 1137 c.c. dal giorno dell'assemblea per i partecipanti e dal giorno della ricezione del verbale assembleare per gli assenti.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo tenuto conto della materia trattata, dell'attività svolta e del parziale accoglimento dei motivi di



impugnazione, nonché dell'appesantimento del giudizio con il deposito di inutili istanze di remissione nei termini istruttori.

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:

- In accoglimento delle domande di parte attrice dichiara l'annullamento della delibera del 12.5.2008 nei limiti e per le motivazioni di cui in narrativa,
- rigetta ogni altra domanda
- condanna il Condominio convenuto alla refusione delle spese di lite che si liquidano a favore dell'attore in € [redacted] per spese ed € [redacted] per competenze, oltre oneri accessori ex lege
- sentenza esecutiva

Milano 23 novembre 2012

Il Giudice
Dott. Sabrina Bocconcello

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dr.ssa Annalisa DI FELICE

E' Copia Conforme
All'originale
Milano

26
IL CANCELLIERE

→ uso uff. 2
26-12