



SENT. N° 3770 / 13  
REP. N° 2990 / 13

Sentenza n.

RG n. 83438/2010

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 83438/2010 promossa con ricorso ex art. 1137 c.c.

Da

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

- Ricorrente -

contro

Condominio ██████████ Via ██████████, ██████████ (C.F. ██████████)  
elettivamente domiciliato in Milano, Via ██████████ presso lo Studio dell'Avv. ██████████  
██████████ come da procura a margine della comparsa di costituzione

- Resistente -

CONCLUSIONI

così come precisate all'udienza del 11.12.2012:



### Fatto e svolgimento del processo

Con ricorso ex art 1137 c.c. il Sig. [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] Via [REDACTED], [REDACTED] per sentire accertare l'invalidità delle delibere assembleari adottate dal Condominio [REDACTED], nell'assemblea del 17 novembre 2010, in quanto contrarie alla legge, per i motivi esposti nell'atto introduttivo e dichiarare la nullità delle stesse o in subordine l'annullamento con le conseguenze stabilite dalla legge.

All'udienza del 28.06.2011 si costituiva parte convenuta con cui eccepiva la carenza di legittimazione passiva del condominio e chiedeva di respingere le domande di parte ricorrente in quanto infondate in fatto e in diritto. Parte ricorrente, si opponeva ed eccepiva la tardività delle eccezioni ex art 167 comma 2 cpc sollevate da parte resistente e chiedeva termini per memorie ex art. 183 VI comma cpc a cui si associava anche parte resistente.

Il Giudice concedeva termini per memorie ex art. 183 VI comma cpc e rinviava la causa al 18.11.2011.

Esperita la fase istruttoria con l'escussione dei testi sui capitoli di prova ammessi all'udienza del 6.2.2012 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava la causa per la precisione delle conclusioni all'udienza del 11.12.2012.

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

Quale motivi di impugnativa il condomino Sig. [REDACTED] lamenta :

1. la mancata convocazione all'assemblea del 17 novembre 2010 con la quale il Condominio [REDACTED] di Milano aveva deliberato in merito ai punti esposti nell'ordine del giorno, adottando quindi una delibera senza che il ricorrente conoscesse l'esplicito ordine del giorno.
2. la mancanza dei quorum deliberativi
3. l'assenza a verbale del numero dei condomini presenti, intervenuti per delega e l'indicazione dei millesimi corrispondenti.



Nel costituirsi alla prima udienza il Condominio ha eccepito dapprima la carenza di legittimazione passiva, assumendo di contro che il ricorrente avrebbe dovuto convenire in giudizio la sola scala H, che ha deliberato.

Sul punto la difesa di parte ricorrente ha eccepito la tardività dell'eccezione per essersi costituito il condominio solo in sede di prima udienza e non nel rispetto dei termini ex art. 167 comma 2 cpc. L'eccezione è infondata posto che la questione relativa al difetto di legittimazione passiva è rilavabile d'ufficio.

Va poi detto che in tema di condominio negli edifici, con riguardo alle controversie attinenti a cose, impianti o servizi appartenenti, per legge o per titolo, soltanto ad alcuni dei proprietari dei piani o degli appartamenti siti nell'edificio (cosiddetto "condominio parziale"), non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, quale unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 c.c., di rappresentanza processuale in ordine a qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (salva, eventualmente, la restrizione degli effetti della sentenza, nell'ambito dei rapporti interni, ai soli condomini interessati, CASS 651\2000)

Ne consegue la legittimazione del Condominio convenuto.

Quanto al merito.

Quale primo motivo di impugnazione, il ricorrente lamenta la mancata convocazione all'assemblea che de quo.

In particolare il ricorrente assume la violazione del regolamento condominiale che all'art. 9 prevede la convocazione a mezzo raccomandata inviata almeno 10 giorni prima della fissata adunanza.

Dall'analisi del regolamento de quo ed in particolare dell'art.9 del regolamento emerge che il regolamento prevede "assemblee particolari" che riguardano beni comuni di interesse esclusivo di alcuni edifici (quindi dei condomini parziali) e questioni che riguardano i soli condomini dello stesso per le quali ai fini della validità della costituzione e della deliberazione valgono le norme del codice civile, mentre per quanto riguarda la convocazione nulla viene riferito, si ritiene che ai fini della convocazione anche di queste assemblee particolari debbano valere le norme generali contenute nel regolamento all'art. 9 ovvero la convocazione a mezzo raccomandata inviata almeno 10 giorni prima della fissata adunanza.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



Ciò posto come noto la disposizione del 6° comma dell'art. 1136 c.c., secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, implica che ogni condomino ha il diritto d'intervenire all'assemblea, e deve quindi essere messo in condizione di poterlo fare, con la conseguente necessità che l'avviso di convocazione deve essere ricevuto secondo quanto stabilito nel regolamento ed, in mancanza, del codice civile all'art. 66 disp att c.c. prima della data fissata per l'adunanza (Cass., 22 novembre 1985, n. 5769).

Nel caso in esame non risulta essere stato rispettato il termine di 10 giorni fissato dal regolamento per la convocazione del ricorrente, né adempiuta la prassi completa di consegna delle convocazioni. Ed invero dall'istruttoria espletata è emerso che nel caso de quo non si è avuto cura nemmeno di predisporre il consueto modulo da far sottoscrivere ai condomini ad attestazione della consegna della convocazione.

Poiché pertanto non risulta che il termine di cui al regolamento condominiale sia stato rispettato, la delibera risulta viziata.

Secondo l'arresto costante dei giudici di legittimità la violazione dell'obbligo di convocazione dell'assemblea nei confronti del singolo condominio determina non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, sicché questa, se non impugnata dai condomini assenti o dissenzienti nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, 3° comma, c.c., è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (Cass., 5 febbraio 2000, n. 1292; Cass., 2 ottobre 2000, n. 13013).

E' provato che il ricorrente abbia impugnato entro i termini di cui all'art. 1137 c.c., pertanto alla luce di tutte queste considerazioni il Tribunale ritiene di annullare la delibera resa in data 17.11.2010 dell'assemblea del condominio resistente.

La suddetta statuizione è assorbente di ogni decisione in merito agli altri motivi di impugnazione. Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo, tenuto conto dell'attività svolta e dell'esito del giudizio.

La sentenza è esecutiva ex lege.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



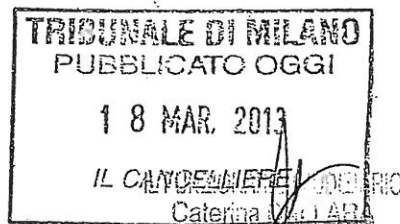
P. Q. M.

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

- annulla la delibera del 17.11.2010 resa dall'assemblea del condominio [redacted] per difetto di convocazione.
- condanna il condominio convenuto al pagamento in favore del sig. [redacted] dei spese legali che liquida in €.159,00 per spese ed €.1500,00 per compensi, oltre oneri accessori.
- Sentenza esecutiva ex lege.

Milano 16 marzo 2013

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 20 MAR. 2013

