

Proc. 51729/2013 rg

SENT. N° 14556/14/11
REP. N° 12604/14

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 4/12/2014 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

██████████ (c.f. ██████████) rappresentata e difesa da sé stessa, ex art. 86 cpc, e dall'avvocato ██████████, elettivamente domiciliata presso lo studio della prima in Milano, ██████████;

ATTRICE

CONTRO

CONDOMINIO ██████████ di Piazza ██████████ Milano (c.f. ██████████) in persona dell'amministratore avvocato ██████████, rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████ ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano via ██████████;

CONVENUTO

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa con lettura immediata della sentenza ex art. 281 sexies cpc, nonché la modifica dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, escludono una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

Venendo perciò al merito della causa è sufficiente evidenziare che l'avvocato [redacted], che agisce in proprio ex art. 86 cpc e possiede una cantina posta nel piano interrato situato sotto la proiezione verticale dell'edificio abitativo denominato Condominio [redacted] - cioè uno degli edifici condominiali facenti parte dell'ampio complesso immobiliare esistente in piazza [redacted] Milano - ha impugnato in questa odierna sede processuale la deliberazione condominiale assunta dal citato Condominio in data 28/5/2013, con cui la relativa assemblea ha proceduto a nominare amministratore condominiale del [redacted] l'avvocato [redacted].

I motivi posti dall'avvocato [redacted] a sostegno della propria impugnativa attengono: 1) l'irregolare, erronea e/o contraddittoria individuazione e convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea del 28/5/2013, cui l'attrice è stata convocata sebbene la cantina di sua proprietà non si trovi nel [redacted] e non sia in alcun modo raggiungibile dal [redacted], essendo infatti allocata in un sito sotterraneo del tutto autonomo da quest'ultimo edificio; sito in cui si trovano peraltro anche alcuni boxes i cui proprietari non sono stati invece convocati all'assemblea de qua; 2) la nullità della nomina del [redacted] ad

amministratore, del quale non è stato fissato il relativo compenso, professionista che inoltre, a giudizio dell'attrice, si trova in una situazione di conflitto di interessi relativamente agli altri condomini del Supercondominio di piazza [redacted], di cui, infatti, il [redacted] era già amministratore.

L'avvocato [redacted] ha infine concluso chiedendo il risarcimento dei danni morali ed esistenziali da lei patiti a causa della necessità di difendersi continuamente e quindi anche nel caso odierno, dalla sequela ininterrotta di deliberazioni illegittime assunte nel corso degli anni dalle assemblee del complesso immobiliare di piazza [redacted] in Milano.

Il Condominio [redacted] si è costituito in giudizio ed ha chiesto il rigetto delle domande dell'attrice osservando in particolare, per quanto concerne l'individuazione e la convocazione dei partecipanti all'assemblea del 28/5/2013, che *"..da sempre.. i proprietari delle cantine partecipano alle spese condominiali di detti singoli palazzi .."* ed eccependo quindi al riguardo l'esistenza di una consolidata prassi che giustifica la partecipazione della Fracchia, quale proprietaria di cantina, alle deliberazioni condominiali del [redacted].

Nel successivo corso del giudizio questo Giudice ha disposto la comparizione personale delle parti per meglio comprendere quali rapporti strutturali sussistano esattamente tra il complesso delle cantine e dei boxes sotterranei di cui fa parte la cantina dell'attrice ed il [redacted].

All'udienza del 9/10/2014, pertanto, parte convenuta ha avuto modo di precisare che *"... il complesso box/cantine di cui fa parte la cantina dell'avvocato [redacted], per la sua particolare conformazione, risulta dislocato non solo sotto il [redacted], e sotto il [redacted]*

u
ma anche sotto aree comuni a tutti gli edifici (del complesso immobiliare/supercondominio di [redacted] - NDR) quali ad esempio le zone sistemate a verde, i cortili, e i percorsi di camminamento..." mentre l'avvocato [redacted], dal canto suo, allo stesso riguardo ha affermato che "...nessuno è in realtà in grado di dire qual è la situazione effettiva riguardo al posizionamento dei box e delle cantine in relazione ai palazzi condominiali ..." in quanto il costruttore avrebbe modificato dopo la loro presentazione gli originali progetti edilizi condonando poi le relative opere.

Ebbene, alla luce di quanto precede e segnatamente dai chiarimenti ottenuti dalle parti circa i rapporti esistenti tra il complesso boxes/cantine di cui fa parte la cantina dell'attrice e il [redacted], deve rilevarsi quanto segue.

L'attrice [redacted] è stata indebitamente convocata alla riunione assembleare del 28/5/2013 in cui l'avvocato [redacted] è stato nominato amministratore del Condominio [redacted].

X A prescindere, infatti, in questa sede, dal soffermarsi sulla annosa questione se il complesso immobiliare di piazza [redacted] dia luogo o meno ad una struttura oggettivamente supercondominiale, deve rilevarsi che alla luce del mero stato dei luoghi, emergente dalla documentazione prodotta e dai chiarimenti ottenuti dalle parti, il complesso boxes/cantine di cui fa parte la cantina dell'attrice possiede chiaramente una totale autonomia dalle altre strutture del restante complesso immobiliare (palazzi, giardino, ecc.), autonomia che giustifica sul piano della regolamentazione e della spesa il totale rinvio all'art. 1123, 3 co, cod. civ.

u

La [redacted], pertanto, non aveva alcun titolo per essere convocata all'assemblea del 28/5/2013, cui avrebbero potuto partecipare i soli condomini del [redacted] X

Al riguardo il Condominio convenuto non può appellarsi alla circostanza che la convocazione della [redacted] in assemblea si giustificava in base ad una prassi consolidata e ciò in quanto si tratterebbe di una prassi contra legem, già stigmatizzata peraltro da una specifica pronuncia giurisdizionale.

La questione, infatti, era stata a suo tempo affrontata ed approfondita con la sentenza 1144/08 della Corte d'appello di Milano (doc. 13 attrice), in cui venne rilevata, appunto, l'illegittimità di una ripartizione ed approvazione delle spese condominiali che non tenesse conto, tra l'altro, dell'autonomia del complesso boxes/cantine di cui ci stiamo occupando rispetto alle altre strutture del complesso immobiliare di piazza [redacted].

In considerazione di tutto ciò, le domande avanzate dalla attrice potranno trovare solo parziale accoglimento e cioè limitatamente all'accertamento dell'irregolare ed erronea convocazione assembleare del 28/5/2013, convocazione che è stata estesa indebitamente alla Fracchia nonostante la sua cantina si trovasse in un struttura immobiliare del tutto autonoma rispetto al sovrastante [redacted] [redacted], come del resto la Corte d'appello di Milano aveva già rilevato con la sentenza sopra citata, prodotta in giudizio dall'attrice.

La [redacted], infatti, ha indubbiamente un interesse ad agire anche in vista del mero accertamento dell'irregolarità della convocazione assembleare, in quanto la relativa pronuncia avrà come effetto quello di ribadire in sede giudiziale l'estraneità della attrice alla partecipazione ed alla gestione del Condominio [redacted].

Non potrà invece accogliersi la richiesta di annullamento della deliberazione stessa (aspetto costitutivo della pronuncia richiesta) e ciò in quanto, da un lato, l'invalidazione di una assemblea condominiale può avere luogo solo allorché non risultino convocati ad essa tutti gli aventi diritto (art. 1136, penultimo comma, cod. civ.) e non risulta che questo sia il caso nella fattispecie che ci occupa, dove sono state convocate invece persone in eccesso rispetto agli aventi titolo, mentre, dall'altro lato, l'odierna attrice non ha alcun interesse ad agire per la rimozione del [redacted] dall'amministrazione del [redacted], atteso che la [redacted] non può essere chiamata a contribuire alle spese condominiali del palazzo medesimo, le quali, infatti, sono di esclusiva pertinenza di coloro che abitano all'interno di esso.

Non può nemmeno accogliersi la domanda di risarcimento dei danni morali ed esistenziali che l'attrice assume di avere riportato per essere stata costretta, nel corso degli anni, a salvaguardare sé stessa e la legalità della vita condominiale attraverso l'impugnazione di numerose deliberazioni assembleari condominiali di carattere illegittimo.

Al riguardo, infatti, è sufficiente rilevare che - prescindendo da ogni ulteriore considerazione sulla fondatezza della domanda risarcitoria in questione - l'illecito aquiliano presuppone, per la sua configurabilità, non solo il danno patito da un soggetto per la condotta di un altro soggetto, ma richiede altresì "...un danno ingiusto..", ossia che la condotta dell'agente sia di carattere antigiuridico.

Ebbene, un tale carattere non può certo ravvisarsi nelle espressioni di voto volte all'approvazione di determinate deliberazioni

condominiali, espressioni di volto che integrano, infatti, un tipico esempio di "esercizio del diritto".

Le spese del giudizio, alla luce dell'andamento della lite, devono compensarsi per un terzo e per due terzi devono porsi a carico del Condominio [redacted], con liquidazione come da dispositivo.

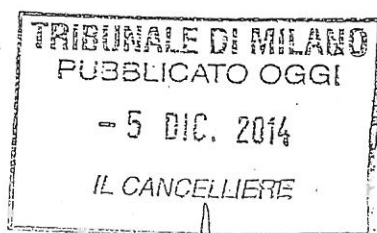
P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda e/o eccezione rigettate, così dispone:

- accerta che la convocazione assembleare del 28/5/2013, relativa al Condominio [redacted] del complesso immobiliare di piazza [redacted] in Milano, è avvenuta in modo irregolare ed erroneo essendo stata estesa a soggetti non aventi titolo per parteciparvi;
- accerta la carenza di interesse ad agire dell'attrice in relazione all'annullamento della deliberazione assunta all'esito dell'assemblea sopra indicata;
- rigetta la domanda risarcitoria formulata dall'attrice;
- condanna il Condominio [redacted] a rifondere all'attrice 2/3 delle spese di lite, liquidando il relativo importo in € 5.000,00, oltre iva e cassa.;
- compensa per 1/3 tra le parti le spese di lite.

Milano, 4/12/2014

il giudice
dottor Pierdomenico Santolini



IL FUNZIONARIO
CANCELLIERE