

Nrg. 83784/10

SENT. N° 4040/15  
REP. N° 3340/15



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII

In composizione monocratica, nella persona del giudice Dott.ssa Anna Landriani ha emesso la seguente

SENTENZA

Nel giudizio promosso da

██████████ (CF ██████████) in p.l.r.p.t. rappresentata e difesa dall'Avv ██████████ presso il cui studio è elettivamente domiciliato in Milano, Via ██████████

Ricorrente

Contro

CONDOMINIO ██████████ MILANO, in p.l.r.p.t. ( ) rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ presso il cui studio in Milano Via ██████████ è elettivamente domiciliato

Convenuto resistente

Oggetto: impugnazione delibera assembleare

Conclusioni come da fogli allegati

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

Con ricorso ex art. 1137 c.c. la [redacted] conveniva in giudizio avanti questo Tribunale il Condominio di [redacted] Milano allo scopo di impugnare la delibera assembleare assunta in data 29.11.2010 e di chiedere l'accoglimento delle seguenti conclusioni : in via preliminare sospendere l'efficacia della delibera assembleare citata ai punti 5) e 6) dell'o.d.g.; in via principale dichiarare la nullità ovvero annullare la delibera ai punti 5) e 6) dell'o.d.g., disponendo in via istruttoria CTU tecnica al fine di valutare la congruità dei preventivi.

A sostegno delle sue domande [redacted] ha affermato di essere proprietaria di un locale sito nell'edificio condominiale in oggetto all'interno del quale dal 1940 sarebbe stata esercitata attività di trattoria che ha avuto regolare svolgimento sino al 2005 quando l'ASL ne avrebbe ordinato la chiusura prescrivendo l'adeguamento della canna fumaria.

In particolare [redacted] ha dichiarato di essersi accorta solo in quel momento che la canna fumaria ad uso esclusivo dell'esercizio era stata ostruita in seguito a lavori eseguiti in non meglio identificati appartamenti sovrastanti.

Dalla lettura del citato provvedimento dell'ASL (doc. 2 ricorrente) emerge, però la non veridicità di quanto affermato perché nel medesimo atto si legge che la prescrizione di cui al prot. N. 499/U del 17/3/03 chiedeva ai punti 1 e 2 di regolarizzare la funzionalità della canna fumaria e di presentare dichiarazione di integrità, pervietà, uso esclusivo e corretto posizionamento del condotto esalatore non era stata ottemperata da [redacted] e che, quindi, le irregolarità non solo erano note da due anni dalla ricorrente, ma anche che essa non aveva fatto alcunchè per porvi rimedio.

Già tali considerazioni privano di forza probatoria le tesi della ricorrente.

[redacted] lamenta la nullità e/o la annullabilità della delibera di cui al punto 5 con la quale è stata decisa la esecuzione dei lavori di ristrutturazione delle facciate dello stabile con assegnazione dell'incarico per la esecuzione degli stessi in favore di ditta

*Am*

██████████ che aveva presentato un preventivo di Euro 298.520,00 anziché quello proposto dalla stessa ██████████ della ditta ██████████ con un preventivo più basso di Euro 248.188,00.

La scelta di tale impresa sarebbe lesiva del diritto della ricorrente perché le avrebbe comportato un onere aggiuntivo pari a Euro 7.771,15 rispetto a ██████████ quanto avrebbe speso se fosse stata scelta la ditta dalla medesima proposta .

Inoltre ██████████ lamenta che l'assemblea avrebbe poi nominato una commissione per seguire i lavori cui erano chiamati a farne parte solo i condomini che avevano votato a favore dei lavori e che tale decisione sarebbe stata lesiva della minoranza dissenziente che non avrebbe avuto la possibilità di controllare i lavori.

Ancora ██████████ asserisce che l'assemblea avrebbe deciso di assegnare l'incarico di scegliere il DL alla suddetta commissione, che rappresentando la maggioranza non avrebbe tenuto conto delle proposte e delle osservazioni di ██████████.

Per tali motivi si chiede la nullità e/o l'annullamento della delibera di cui al punto 5).

Inoltre ██████████ lamenta la nullità e/o l'annullabilità del punto 6) dell'o.d.g. della medesima delibera con la quale è stata negata alla ricorrente l'autorizzazione a costruire una canna fumaria sulla facciata interna dello stabile, asserendo che tale deliberazione sarebbe ingiustificata perché tale manufatto non pregiudicherebbe l'aspetto architettonico dello stabile e rispetterebbe la disciplina in materia di distanze nonché perché la stessa sarebbe priva di motivazione.

La stessa afferma che essa avrebbe il diritto di installare la canna fumaria anche senza l'autorizzazione del condominio ma che avrebbe chiesto l'autorizzazione dell'assemblea in quanto richiesto dal Comune di Milano.

Infine ██████████ denuncia pretese irregolarità nello svolgimento dell'assemblea di condominio, preannunciando azioni di risarcimento danni.

Si è costituito il Condominio [REDACTED] chiedendo il rigetto delle domande della ricorrente.

Infatti [REDACTED] propone una azione di impugnativa della delibera de qua in considerazione del fatto che l'assemblea a maggioranza assoluta avrebbe assunto una decisione difforme dalla volontà di essa ricorrente ledendo per tale via i suoi diritti.

Il che è di per sé inammissibile in quanto il meccanismo delle maggioranze disciplinato dal codice civile, rappresenta l'essenza stessa del funzionamento del meccanismo collegiale.

Le delibere condominiali, analogamente a quelle societarie, sono affette da nullità solo se hanno un oggetto impossibile o illecito, non rientrante nella competenza dell'assemblea ovvero se incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Sono invece annullabili le delibere contrarie alla legge o al regolamento di condominio, tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento o che richiedano maggioranze qualificate per formare la volontà dell'organo collegiale, in relazione all'oggetto della delibera da approvare (cfr Cass 2.10.2000 n. 13013).

Nel caso in esame nessuna delle menzionate fattispecie è rinvenibile.

Inoltre ~~secondo~~ unanime giurisprudenza l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera dell'assemblea dei condomini per ragioni di merito attinenti alla opportunità e alla convenienza della gestione del condominio, è configurabile solo nel caso (non sussistente nel caso di specie) di decisione viziata da eccesso di potere che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune.

Il controllo dell'autorità sotto l'anzidetto profilo non può mai riguardare il contenuto di convenienza ed opportunità della delibera in quanto il giudice deve solo limitarsi a stabilire se la delibera sia o meno il risultato di un legittimo esercizio di poteri (cfr Cass 5.11.90 n. 10611)

Va altresì evidenziato il fatto che risulta ormai pacificamente consolidato il principio secondo il quale sulle delibere delle assemblee di condominio degli edifici il

sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione nel merito ed al controllo sulla discrezionalità di cui dispone l'assemblea quale organo sovrano della volontà dei condomini; ma deve limitarsi al riscontro della legittimità (cfr Cass 20.11.2001 n. 5889) X

Risulta quindi evidente che la delibera de quo risulta prima facie legittima giacchè nessun rilievo può essere mosso se la maggioranza dei condomini ha scelto l'impresa a cui affidare i lavori, la commissione, il professionista cui affidare la funzione di DL che peraltro essendo un coniuge di un condomino non può che agire nell'interesse del condominio.

Quanto alla decisione che ha negato a [REDACTED] la possibilità di installare la canna fumaria sulla facciata del cortile si ribadisce che la stessa non è altro che la legittima espressione di un potere devoluto al condominio da parte del Regolamento condominiale ( doc 6) che all'art. 2 stabilisce testualmente quanto segue" Sono vietate al singolo condomino non solo le innovazioni, anche le modificazioni delle cose comuni di cui all'art 1102 del cod. civ. non preventivamente consentite dall'assemblea . L'infrazione a questo divieto comporta l'obbligo della riduzione in pristino dell'immobile ed il risarcimento danni."

Il Condominio cita poi diversi procedimenti, tutti aventi esito negativo per [REDACTED], instaurati avanti questo Tribunale da [REDACTED], in particolare quelli ex art 700 c.p.c. aventi il medesimo oggetto del presente giudizio, tutti rigettati quanto all'autorizzazione all'installazione di tale manufatto.

Ai sensi del regolamento di condominio è evidente che l'uso delle cose comuni da parte del singolo condomino debba essere sempre autorizzato dall'assemblea dei condomini, non potendo il condomino provvedervi autonomamente, stante la derogabilità dell'art. 1102 c.c.

Quanto infine alla doglianza relativa a pretese irregolarità nello svolgimento della assemblea con riferimento alle deleghe si osserva quanto segue.

AM

Se è vero che i sigg.ri [redacted] e [redacted] delegati rispettivamente dai sigg.ri [redacted] e [redacted], non sono stati identificati a mezzo documento di identità, la ragione risiede nel fatto che i due delegati erano soggetti noti e conosciuti dall'amministratore e dai restanti condomini, tra cui il sig. [redacted] presente per [redacted], in quanto intervenuti in occasione di altre assemblee.

In secondo luogo, quanto alla mancanza di firma sulle deleghe conferite dai condomini [redacted] e [redacted] se ne deduce la assoluta irrilevanza ai fini della valida costituzione del quorum costitutivo e del quorum deliberativo dell'assemblea.

Infatti la sig.ra [redacted] è titolare di n. 10,78 mill. Su un totale di 895,83mill e 32 intervenuti su un totale di 35 partecipanti.

Né interviene l'invalidità della delibera quanto alla sig.ra [redacted] stante il suo voto contrario alla delibera di esecuzione dei lavori.

A tal fine occorre rilevare che sottraendo i millesimi della sig.ra [redacted] (10,78) e della sig.ra [redacted] (19,27) dal totale degli intervenuti in assemblea (895,83) si ottiene la presenza di 865,78 mill. e 30 condomini su 35 totali e quindi risultano comunque raggiunti i quorum.

Per tutti questi motivi, le domande della ricorrente sono infondate e vanno rigettate con la condanna alle spese.

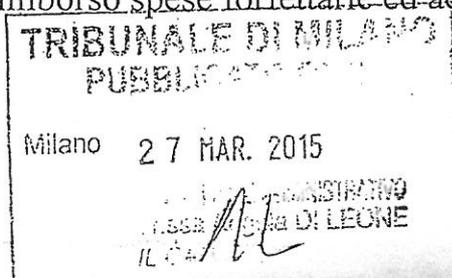
p.q.m.

Il Tribunale definitivamente pronunciando,

rigetta le domande di [redacted]

Condanna [redacted] al pagamento delle spese di lite che liquida in Euro 9.400,00 per compensi oltre 15% rimborso spese forfettarie ed accessori di legge

Milano 24.3.2015



Il Giudice  
[redacted]  
[redacted]