



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 72689/2013 R.G. promossa da:

██████████ ██████████ (C.F. ██████████), ██████████ ██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), tutte con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████ ██████████ e dell'avv. ██████████ ██████████ (██████████) VIA ██████████ ██████████ ██████████; con elezione di domicilio in VIA ██████████ ██████████ ██████████ presso gli avvocati suddetti

ATTORI

CONTRO

COND. ██████████ ██████████ ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ ██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████ ██████████ MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 26 Maggio 2015.*



SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Incardinato ritualmente il giudizio per la impugnativa della delibera assembleare condominiale del 25/09/2013 e costituitosi il contraddittorio tra le parti, rigettate le preliminari eccezione di improcedibilità del giudizio e di nullità dell'atto di citazione introduttivo, assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c., depositate memorie, acquisiti documenti, disposta la comparizione personale delle parti ed esperito inutilmente il tentativo di conciliazione della lite, alla udienza del 5 Marzo 2015, le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale di causa e, all'esito della discussione orale, rilevato un difetto di procura del condominio convenuto e assegnato termine ai sensi dell'art.182 c.p.c. per sanarlo, la causa è stata rinviata alla odierna udienza.

Effettuati nelle more il deposito di procura e comparsa di costituzione in sanatoria e di deduzioni di replica agli stessi, alla odierna udienza le parti hanno nuovamente precisato le conclusioni e, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) - Va preliminarmente trattata la eccezione di carenza di legittimazione a conferire mandato e costituirsi in giudizio del Rag. [REDACTED], per conto del Condominio convenuto.

Come è noto, l'amministrazione di un condominio può legittimamente affidarsi ad un soggetto societario, di persone o di capitali, con indicazione espressa della persona fisica, facente parte della società affidataria, per rapporto societario o di dipendenza, che svolgerà le funzioni di amministratore per delega del legale rappresentante della società, così facendo salva l'esigenza dell'intuitus personae nei rapporti tra le parti, caratterizzante il mandato con rappresentanza, la cui normativa si applica al



rapporto tra amministratore e condominio. (Cass. civ. Sez. II, 23-01-2007, n. 1406; Cass. civ. Sez. II, 24-10-2006, n. 22840; Cass. civ. Sez. II, 24/12/1994, n. 11155).

Quando ciò non avvenga, come nel caso oggetto di esame, deve essere conferito mandato di amministratore ad una persona fisica specificamente indicata, la quale a sua volta può indicare sostituti nell'ambito di una organizzazione professionale più complessa.

Rileva questo Giudice che, risulta documentato in atti che con delibera del 10/06/2013 è stato nominato amministratore del Condominio convenuto lo [REDACTED] ed indicato quale sostituto il Rag. [REDACTED], mentre è il Rag. [REDACTED], con sua lettera del 20/06/2013 a ringraziare di essere stato nominato amministratore del Condominio convenuto.

Ugualmente risulta documentato in atti che tutti i documenti relativi alla attività di amministrazione condominiale provengono dallo "[REDACTED]" quale nome di fantasia di uno studio professionale, mentre le convocazioni sono anche firmate dal Rag. [REDACTED], titolare dello stesso studio professionale. A tanto non fanno eccezione le due e-mail scambiate tra uno degli attori, la sig.ra [REDACTED] e lo [REDACTED], le quali, soltanto, sono firmate dal [REDACTED]. Invece, non è stata provata in atti l'esistenza in capo allo [REDACTED] di una personalità giuridica distinta e diversa rispetto a quella della persona fisica nella quale lo stesso si identifica, ovverosia il [REDACTED].

Ancora, risulta provato che, solo con delibere assembleari del Condominio convenuto del 13/05/2014 e 24/09/2014, in corso di giudizio e dopo la costituzione del Condominio convenuto, veniva nominato espressamente quale amministratore il [REDACTED], senza più alcun riferimento allo [REDACTED].

Tali circostanze fanno ritenere provato che il mandato di amministrazione condominiale alla data della delibera impugnata era stato conferito allo [REDACTED] nella persona fisica nella quale lo stesso si identifica, ovverosia il [REDACTED], unico soggetto legittimato a agire e resistere in giudizio per il Condominio convenuto

Ritiene questo Giudice, pertanto, che tali rilievi consentono di far ritenere ritualmente incardinato il presente giudizio e costituito il contraddittorio, laddove l'atto di citazione è stato indirizzato nei confronti del Condominio convenuto in persona del [REDACTED], amministratore pro-tempore all'epoca della citazione. Mentre, non consentono di ritenere esistente la legittimazione a conferire mandato e costituirsi in giudizio, per conto del Condominio convenuto, del [REDACTED] alla



data della sua costituzione in giudizio.

Nelle more, a seguito di rilievo e concessione di termine in sanatoria disposta ex art.182 c.p.c. con ordinanza del 26 Maggio 2015 ed in ottemperanza di quest'ultima, è intervenuta, ritualmente e tempestivamente, la costituzione in giudizio del Condominio convenuto in persona del [REDACTED], con deposito di procura e delibera autorizzatoria e ratificatoria del 17/06/2015, venendo così ad essere sanato ogni difetto di rappresentanza rilevante ai fini della legittimazione alla costituzione in giudizio o quantomeno a quelli del conferimento del mandato alle liti per il Condominio convenuto e superata la relativa eccezione di parte attrice, che va disattesa.

2) – Ancora, preliminarmente, rilevato che i documenti contraddistinti dai nn.1 e 2 allegati alla comparsa di costituzione in giudizio del Condominio convenuto in persona del [REDACTED], sono di formazione anteriore al giudizio e comunque, alla scadenza dei termini previsti dall'art.183, VI comma, C.p.c., la loro produzione in giudizio è tardiva e irrituale. Ne consegue la loro inutilizzabilità ai fini della presente decisione.

3) - Nel merito, la domanda attorea è fondata e va accolta, sulla base di quanto si chiarirà.

E' principio fermo nella giurisprudenza, al quale l'odierno giudicante ritiene di uniformarsi, non rinvenendo motivi per differenziarsi, che in materia di delibere condominiali la convocazione di tutti i condomini è il mezzo attraverso il quale i partecipanti al condominio vengono invitati alla riunione e sono posti nella condizione di dare il loro apporto informato e consapevole alla formazione della volontà dell'ente condominiale, in vista di interessi comuni ed è per questo che la mancata o tardiva comunicazione anche ad uno solo dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, costituisce violazione di norme che disciplinano il procedimento, comportante 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. (Cass. civ. Sez. UU., 07/03/2005, n. 4806; Cass. civ., Sez. II, 24/07/2012, n. 12930).

L'omessa o tardiva convocazione è, pertanto, causa di annullamento delle delibere adottate a prescindere dal loro contenuto decisionale, preparatorio o programmatico, risultandone viziato il processo formativo per violazione del diritto di intervento e di voto del condomino.

4) - Rileva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa in applicazione dei principi dell'onere



della prova di quello di non contestazione, risulta provato che:

- parte attrice è condomina del condominio convenuto;
- l'amministrazione condominiale ha inviato l'avviso di convocazione a parte attrice in data 17 SETTEMBRE 2013 a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno, come risulta dalla busta depositata nel fascicolo della parte attrice sub doc. 2;
- l'ufficio postale ha consegnato il plico in data 23 SETTEMBRE 2013, come risulta dalla busta depositata nel fascicolo della parte attrice sub doc. 2;
- parte attrice non ha partecipato alla assemblea condominiale del 25 SETTEMBRE 2013 che veniva tenuta ugualmente in sua assenza, con assunzione di delibere relative all'ordine del giorno per il quale era stata convocata;
- a seguito della ricezione del verbale di tale assemblea parte attrice ha provveduto ad impugnare, ai sensi dell'art.1137 c.c., il deliberato assembleare.

Osserva questo giudice, che, se la presunzione di conoscenza prevista dall'art. 1335 cod. civ. per gli atti recettizi in forma scritta, tra i quali va inclusa anche la convocazione di assemblea condominiale, una volta che gli stessi siano giunti all'indirizzo del destinatario, opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo di destinazione dell'atto, rimane sempre a carico del mittente l'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà (Cass. Civ. sentenza n° 4352 del 1999; Cass. civ., Sez. II, 06/10/2011, n. 20482; Cass. civ., Sez. I, 27/10/2005, n. 20924; Cass. civ., Sez. III, 08/06/2012, n. 9303). Di conseguenza, l'avviso di convocazione previsto dall'ultimo comma dell'art. 66 disp. Att. Cod. civ. non solo deve essere inviato, ma anche ricevuto nel termine di almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, ivi previsto, proprio per il suo carattere di atto recettizio (Cass. civ., 22/11/1985, n. 5769). Mentre, infine, la prova della recezione dell'atto non può essere surrogata dall'esibizione di copia della stampa degli esiti della notificazione emergente dal sito "on line" di Poste italiane, poiché solo il timbro postale fa fede ai fini della regolarità della notificazione. (Cass. civ. Sez. VI - 5, 28/11/2014, n. 25285; Cass. civ. Sez. VI - 3 Ordinanza, 08/11/2012, n. 19387).

Infine, osserva questo Giudice che come è noto, in materia di delibere condominiali devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea,



che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto. D devono, 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 informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto. (Corte di Cassazione Sezioni Unite sent. n. 4806 del 7.3.2005).

Ne consegue, quindi, che la delibera condominiale adottata dal Condominio convenuto in data 25 SETTEMBRE 2013 è invalida, in quanto non furono invitati ad intervenire all'assemblea, nel termine di cui all'art. 66 comma 3 disp.att.c.c., tutti i partecipanti al Condominio e, nello specifico, parte attrice e, pertanto, la stessa, in accoglimento della domanda di parte attrice, deve essere annullata, in accordo ai principi giurisprudenziali sopra richiamati. Tale pronuncia assorbe ogni altra questione ed istanza.

4) - Le spese del presente giudizio, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico del condominio convenuto ed a favore degli attori, in solido tra di loro, determinandole sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda e le stesse si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- accoglie la domanda formulata dagli attori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] e, per l'effetto, annulla integralmente la delibera condominiale adottata dal CONDOMINIO [REDACTED], di [REDACTED] (MILANO), convenuto, in data 25/09/2013, come in motivazione;

- Condanna il CONDOMINIO [REDACTED], di [REDACTED] (MILANO), convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore degli attori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], in solido tra di loro, le spese e competenze di lite, che liquida in [REDACTED] per spese e [REDACTED] per compensi, oltre al 15% per spese generali, cpa e Iva



Sentenza n. 10258/2015 pubbl. il 11/09/2015
RG n. 72689/2013
Repert. n. 8728/2015 del 14/09/2015

come per legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 11 settembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: PISANI PIETRO PAOLO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 40b2d

