



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 8296/2014 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED]  
[REDACTED] presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

COND. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il  
patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio  
in PIAZZA [REDACTED] MILANO presso lo studio dell'avvocato  
suddetto

CONVENUTO

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*
- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come rese in atti e in formato digitale nel fascicolo telematico.*



### 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.

Incardinato ritualmente il giudizio con atto di citazione notificato il 7/2/2014, assegnato lo stesso a questa sezione e costituitosi il contraddittorio tra le parti con la costituzione del Condominio convenuto; alla prima udienza rigettata l'istanza di sospensione del giudizio ai sensi dell'articolo 295 c.p.c. e assegnati alle parti i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c.; depositate nelle more tali memorie; all'esito successiva udienza rigettate le richieste istruttorie e rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni; alla successiva udienza disposta la comparizione personale delle parti al fine di interrogarle liberamente tentare la conciliazione della lite; alla udienza del 29 giugno 2015 verificata l'impossibilità di giungere ad una definizione conciliativa della stessa, la causa alla odierna udienza per la discussione e la decisione della controversia, con termine per note illustrative, nelle more. Depositate le stesse, al termine della odierna udienza, 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) – Il presente giudizio prende le mosse dalla impugnativa della delibera assembleare del condominio convenuto del 6/11/2013, per la pretesa nullità dell'avviso di convocazione per violazione dei criteri di legge di cui all'articolo 66 dip. Att. C.c., relativamente al punto 1) dell'ODG, inerente le “*tabelle millesimali ascensore e scale*”; nonché per violazione del quorum deliberativo richiesto per l'approvazione delle tabelle; nonché infine per violazione dei criteri di leggere la redazione delle tabelle. Si costituiva in giudizio il condominio che contestava radicalmente le deduzioni, eccezioni e richieste dell'attore e ne chiedeva il rigetto.

Nel corso del giudizio interveniva sentenza di questa sezione del tribunale di Milano numero 14300/2014, Dott. MANUNTA, che definiva il giudizio R.G. 830/2012 relativo all'impugnativa della



delibera adottata dal condominio oggi convenuto in data 29/9/2011 con la quale erano state adottate tabelle millesimali per il riparto delle spese dell'ascensore.

La anzidetta sentenza ha statuito di rigettare l'impugnativa per intervenuta decadenza dalla stessa per la tardività della sua proposizione e incidentalmente ha accertato la validità delle tabelle oggetto della delibera assembleare impugnata. La stessa sentenza è passata in giudicato a seguito della mancata proposizione di gravame, come pacificamente dichiarato dalle parti in atti di causa.

Le anzidette tabelle, come pacificamente dichiarato da parte convenuta, sono state oggetto di nuova approvazione "*a causa della mancanza di un criterio di divisione delle spese tra i condomini che utilizzano tale servizio*" nell'assemblea il cui deliberato è oggetto della presente impugnativa.

2) - Rileva questo Giudice che la fattispecie in questione riguarda beni ricompresi in Condominio e disciplinati dalla normativa di cui agli artt.1117 e ss. C.c., con riguardo alle attribuzioni della assemblea ed alla validità delle sue delibere, ai sensi degli artt.1135 e ss. C.c. ed alla ripartizione delle spese, tenuto conto del dettato degli artt.1123 c.c. e 68 disp. Att. C.p.c.. Con riferimento a tale quadro normativo anche nella formulazione *ratione temporis* applicabile al caso di specie in considerazione della intervenuta riforma della normativa condominiale prima della delibera impugnata, sono principi ormai fermi nella giurisprudenza, con i quali l'odierno giudicante concorda, che:

- 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, 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);

- in tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art.



1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c.. (Cass. civ., Sez. II, 21/05/2012, n. 8010; Cass. civ., Sez. II, 19/03/2010, n. 6714; Cass. civ., Sez. II, 27/07/2006, n. 17101; Trib. Milano, Sez. XIII, 17/07/2012);

- in tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ.. (Cass. civ. Sez. Unite, 09/08/2010, n. 18477; Cass. civ. Sez. II, 25/09/2013, n. 21950; Cass. civ. Sez. II, 23/04/2014, n. 9232; Cass. civ. Sez. II, 26/02/2014, n. 4569).

- affinché la delibera di un'assemblea condominiale sia valida, è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, specificatamente gli argomenti da trattare, si da far comprendere i termini essenziali di essi e consentire agli aventi diritto le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione alla deliberazione (Cass. civ., Sez. II, 07/08/2012, n. 14223, Conf. a Cass. 22-7-2004, n. 13763; Cass. 27-3-2000, n. 13763; Cass. 19-2-1997, n. 1511), seppure la disposizione dell'art. 1105 c.c., comma 3 - applicabile anche in materia di condominio di edifici - la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato il risultato dell'esame del punto da parte dell'assemblea, della discussione conseguente e dello sviluppo di questa (Cass. civ., Sez. II, 07/08/2012, n. 14223; Cass. 25-11-1993 n. 11677).

E' ugualmente principio costante espresso dalla giurisprudenza di legittimità che, sulle delibere dell'assemblea di condominio edilizio il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che si estende anche al riguardo dell'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo d'essere. Anche in tale evenienza, il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea (Cass. civ., Sez. II, 20/06/2012, n. 10199 ; Cass. civ., Sez. II, 30/07/2004, n. 14560;



Cass. civ., Sez. II, 26/04/1994, n. 3938; Cass. n. 731 del 27 gennaio 1988).

3) - Chiarito il quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e tenuto conto degli elementi di fatto accertati in atti, ritiene questo Giudice che le domande attoree, nel merito, non sono fondate, sulla base dei seguenti rilievi.

Relativamente alla doglianza di parte attrice in merito alla mancata informativa inerente l'oggetto della delibera con specifico riferimento al punto 1) dell'O.d.g., che rileva sotto il profilo della annullabilità della delibera impugnata, la stessa non merita accoglimento, tenuto conto della normativa *ratione temporis* applicabile all'oggetto del presente giudizio ed in particolare della disciplina dell'art. 1105 terzo comma c.c. regolante la materia condominiale oggetto di esame, in forza del richiamo operato dall'art. 1139 c.c..

Tale normativa richiede, per la validità delle deliberazioni, che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione, che è sufficiente che sia indicato in termini essenziali per essere comprensibile (Cass. Civ. sez II, 19/10/2010, n° 21449; Cass. Civ. sez. II, 37 2004, n°14560; Cass. Civ. sez. II n. 13763/2004). Tale comprensibilità è riscontrabile con riferimento all'ordine del giorno oggetto della convocazione assembleare depositata nel fascicolo di parte attrice sub doc. 2), con riferimento al punto 1) dell'Odg. oggetto di impugnativa, nel quale era previsto che si dovesse discutere di "*tabelle millesimali ascensore e scale*", laddove l'assemblea condominiale ha provveduto, a maggioranza, nell'assenza della parte odierna attrice ad approvare le nuove tabelle oggetto di giudizio, siccome rilevano in atti le seguenti circostanze:

- l'innovazione costituita dalla installazione dell'ascensore esterno a servizio del Condominio convenuto è anteriore alla redazione delle tabelle millesimali relative che erano state discusse e approvate dalla delibera assembleare del 29/9/2012;
- le stesse e il deliberato assembleare che le aveva approvate, erano state oggetto di impugnativa da parte dell'odierno attore, conclusa con la sentenza del Tribunale di Milano n° 14300/2014, Dott. MANUNTA, che definiva il giudizio R.G. 830/2012, anzidetta;
- all'attore in data 4/11/2013, prima dell'assemblea condominiale il cui deliberato è oggetto della odierna impugnativa, erano state trasmesse dalla amministrazione condominiale le stesse tabelle in allegato a e-mail depositata in atti di causa del fascicolo di parte attrice sub doc.3;
- le tabelle anzidette, così trasmesse all'odierno attore, erano state approvate nuovamente proprio a seguito della predetta impugnativa.



Circostanze che fanno ritenere conosciuto dal condomino oggi attore l'oggetto della discussione che si sarebbe prefigurata in condominio nell'ambito di tale punto all'ordine del giorno, laddove i condomini sono stati chiamati a discutere e deliberare in ordine a questione e documenti già conosciuti in precedenza e, comunque, soddisfatto il requisito di comprensibilità dell'ordine del giorno della convocazione. Ne consegue il rigetto della domanda di parte attrice sul punto.

X 4) - Con riferimento poi alla delibera di approvazione delle tabelle, tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e degli elementi di fatto accertati in atti oppure pacifici e non contestati dalle parti, ritiene questo Giudice che il condominio convenuto ha validamente approvato le stesse con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, 2° comma c.c., essendo stato espresso il voto favorevole di 16 condomini sui 30 componenti il condominio, per un totale di 580,050 millesimi su 1027,20.

Tale circostanza integra i requisiti già richiesti dalla giurisprudenza di legittimità innanzi citata prima della riforma del condominio e oggi specificati dalla normativa *ratione temporis* applicabile al caso oggetto in esame, per la validità della approvazione della tabella.

Infatti, la tabella risulta redatta utilizzando i criteri previsti dall'articolo 1124 c.c. ai fini della ripartizione delle spese dell'ascensore, siccome ripartisce gli oneri per metà in funzione del piano e per metà in funzione dei millesimi di proprietà, laddove, invece, le doglianze formulate dall'attore con particolare riferimento ai valori attribuiti alle unità abitative dell'ultimo piano, attengono l'applicazione di criteri che non comportano una deroga agli anzidetti criteri di legge, in mancanza di un dato normativo specifico sul punto. Ne consegue che la tabella così redatta non necessita dell'approvazione unanime di tutti i condomini. X

D'altra parte, come è noto, in assenza di motivi di illegittimità della delibera quali quelli elaborati e specificati dalla sopra richiamata giurisprudenza, è precluso l'esame e la valutazione sulla opportunità, necessità, convenienza di quanto deliberato ed impugnato in atti. Diversamente opinando, verrebbe operata una inammissibile valutazione del merito e un controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, laddove l'autorità giudiziaria si deve limitare al riscontro della legittimità della delibera che può estendersi anche riguardo all'eccesso di potere.

Per quanto sopra rilevato e ritenuto sul punto oggetto di impugnativa, conseguentemente, la delibera impugnata non evidenzia in atti i profili di illegittimità della delibera impugnata sollevati da parte attrice sul punto, neppure sotto l'aspetto dell'eccesso di potere.



Ne consegue che sulla base di tali rilievi la domanda attorea sul punto va rigettata.

5) - Infine, va disattesa e rigettata anche la domanda di condanna al risarcimento per cd. lite temeraria ai sensi dell'art. 96 c.p.c. formulata da parte convenuta a carico di parte attrice, tenuto conto della particolarità del caso di specie, a fronte delle quali legittimamente e senza apparente intento ostruzionistico ha agito in giudizio parte attrice.

Infatti la stessa ha legittimamente operato la impugnativa della delibera oggetto di esame che è del tutto diversa e distinta rispetto a quella in precedenza impugnata nel giudizio R.G. 830/2012, mentre le stesse tabelle, come espressamente dichiarato da parte convenuta sono state oggetto di nuova approvazione "a causa della mancanza di un criterio di divisione delle spese tra i condomini che utilizzano tale servizio". Da tali rilievi consegue il rigetto della domanda di condanna ex art. 96 c.p.c..

6) - Le spese del presente giudizio, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., tenuto conto delle considerazioni in fatto e diritto sopra svolte e del rigetto integrale delle domande di parte attrice, vanno poste a carico di quest'ultima e a favore del convenuto Condominio, determinandole sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda e vengono liquidate come in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

- rigetta le domande formulate dall'attore [REDACTED];
- rigetta la domanda del Condominio di VIA [REDACTED] MILANO, convenuto, di condanna dell'attore [REDACTED] al risarcimento ai sensi dell'art. 96 c.p.c.;
- condanna l'attore [REDACTED] a corrispondere al Condominio di VIA [REDACTED] MILANO, convenuto, le spese e competenze di lite, liquidate in € [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

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

Milano 11 dicembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

Stampa: *Caratterizzato con il software Antifalsario*  
P.P. PISANI  
14 DIC 2015  


