



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

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16000370/2013 R.G. promossa da:

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

ATTORI

contro

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio



dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED]
[REDACTED] MILANO; con elezione di domicilio in presso lo studio dell'avvocato
suddetto **CONVENUTO**

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

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come rese alla udienza del 09 Ottobre 2015 ed 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 della causa.

La presente controversia prende le mosse dalla impugnativa, avvenuta con atto di citazione ex art. 1137, II comma c.c. consegnato agli ufficiali giudiziari in data 7/6/2013 e notificato in pari data al convenuto CONDOMINIO, della delibera condominiale del 16/4/2013, con riferimento al punto 6 dell'ordine del giorno, chiedendone la declaratoria della nullità in quanto sarebbe decisione sottratta alla competenza dell'assemblea condominiale, e, in subordine l'annullamento della stessa relativamente al punto impugnato, per difetto del quorum previsto dalla legge. Il convenuto Condominio, ritualmente citato, si costituiva in giudizio e impugnava e contestava puntualmente e specificamente le avverse deduzioni e richieste, eccependo preliminarmente la tardività della impugnativa e concludeva per il rigetto delle relative domande.

Costitutosi il contraddittorio e assegnato il giudizio alla sezione distaccata di Rho del Tribunale di Milano e successivamente, prima dell'inizio della trattazione, rimessa al Tribunale di Milano ed assegnata questo giudice, a seguito della soppressione della sezione distaccata anzidetta, nelle more disposta come per legge; all'esito della prima udienza di trattazione, questo Giudice adito assegnava



alle parti termini di legge ai sensi dell'articolo 183, VI comma c.p.c.. Depositate nelle more tali memorie a cura delle parti, alla successiva udienza del 13/2/2014 veniva disposta consulenza tecnica d'ufficio e convocato il c.t.u. che accettava l'incarico come da quesito conferitogli in atti; eseguite le operazioni peritali alla successiva udienza veniva disposta la convocazione personale delle parti ai sensi dell'articolo 185 c.p.c. su richiesta dei legali delle stesse; svolta la stessa e verificata in tale occasione l'impossibilità di giungere alla conciliazione della lite, all'esito, ritenuta la causa matura per la decisione, veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 9/10/2015; raccolte le conclusioni delle parti a tale udienza, all'esito la causa veniva rinviata a quella odierna per la discussione e decisione ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c., assegnando alle parti termine per il deposito di note illustrative. Depositate le stesse nelle more, al termine della odierna udienza la causa viene decisa con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – 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, sono principii ormai fermi nella giurisprudenza, 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);
- le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica e applicazione in concreto dei criteri



legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza (Cass.civ. Sez.II, 21/5/2012 n.8010;Cass.civ., Sez.II,22/7/1999, n.7890).

Come è noto, poi, con riferimento al sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio edilizio, lo stesso 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).

2) - Nel merito del presente giudizio e tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie, sopra richiamato, la domanda attorea è solo parzialmente fondata e va accolta nei termini e limiti di seguito specificati.

Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa, dalla documentazione prodotta e dalla relazione peritale del CTU Ing. ██████████, precisa, esaustiva e pienamente condivisa dall'odierno Giudicante, tenuto conto dei principi dell'onere della prova e di quello di non contestazione emerge che:

- oggetto di impugnativa è pacificamente il punto 5 della delibera del 16/4/2013 seppure parte attrice lo indichi come numero 6, siccome le parti concordano che il presente giudizio attiene alla delibera che in tale data ha statuito il rifacimento dei frontalini e delle ringhiere metalliche dei balconi delle proprietà private prevedendo anche il taglio delle stesse ringhiere;

- a favore della delibera hanno votato 12 condomini rappresentanti 381,45 millesimi sui 16 presenti rappresentanti 519,04 millesimi;

- i suddetti frontalini prima dell'intervento di rifacimento erano ricoperti dalle ringhiere metalliche fino alla loro linea di base, mentre, adesso, a seguito del taglio della parte inferiore delle stesse, essi risultano scoperti, visibili e verniciati con lo stesso colore della facciata, come risultante dalla documentazione fotografica depositata in atti e dai rilievi compiuti dal c.t.u.;



- tali frontalini, sia prima che dopo l'intervento, non presentano fregi e decorazioni.

Tali circostanze di fatto, unitamente ai rilievi fotografici in atti, fanno ritenere che, come rilevato dal C.T.U., prima dell'intervento deliberato, i frontalini avessero una funzione puramente strutturale e non svolgessero alcuna funzione decorativa della facciata non essendo integrati nell'architettura della stessa, perché i parapetti metallici dei balconi prevalevano su di essi; mentre gli stessi parapetti fossero, a loro volta, invece, integrati in tale architettura, avendo sia funzione strutturale che di elementi dei prospetti dell'edificio, decorativi degli stessi.

Come è noto, con riguardo i beni comuni in condominio, l'art. 1117 c.c. pone una presunzione di condominialità per i beni ivi indicati, la cui elencazione non è tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, che deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune, laddove tali parti siano necessarie quindi, per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero, siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune. Tale presunzione può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che non può essere data dalla mancata menzione di uno di tali beni tra le parti comuni dell'edificio o se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. (Cass. civ., Sez. II, 26/07/2012, n. 13262; Cass. civ., Sez. II, 27/05/2011, n. 11812; Cass. civ., Sez. II, 02/08/2010, n. 17993; Cass. civ., Sez. II, 28/02/2007, n. 4787).

Ancora, come è parimenti noto si ritiene pacificamente che i balconi aggettanti costituiscono un prolungamento della corrispondente unità immobiliare ed appartengono, di conseguenza, in via esclusiva al proprietario di questa; tuttavia è ugualmente pacifico, ormai, l'orientamento per cui i rivestimenti della fronte, i frontalini e i pilastri quali elementi decorativi devono essere compresi tra le parti comuni dell'edificio, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole, costituendo parte della sua estetica; così che, in tali casi le spese di rifacimento degli stessi vanno ripartite tra tutti i condomini (Cass. civ., Sez. 2, n. 6624 del 30/04/2012; Cass. civ., Sez. 2, n. 15913 del 17/07/2007; Cass. civ., Sez. 2, n. 14576 del 30/07/2004).

Ne consegue che, tenuto conto delle loro caratteristiche e della loro funzione, nonché delle caratteristiche della facciata prima dell'intervento di manutenzione, sopra evidenziate e dei sopra



richiamati principi giurisprudenziali ed in mancanza di prova contraria, i frontalini in questione debbono ritenersi costituire parte privata del balcone di proprietà dei singoli condomini e il loro rifacimento non poteva formare oggetto di una delibera condominiale, esulando dalla competenza della assemblea.

Ne consegue, altresì, che la delibera oggetto di impugnativa sul punto rifacimento dei frontalini, non poteva essere emessa e tale vizio rileva sotto il profilo della sua nullità e lo stesso può essere fatto valere, come è noto, non solo dai condomini contrari o assenti, ma anche da quelli presenti e votanti a favore, anche oltre il termine di decadenziale di 30 giorni previsto dall'articolo 1137 c.c..

Di qui l'accoglimento della domanda attorea sul punto proposta da condomini presenti e votanti contro e dai condomini assenti.

4) - In considerazione degli stessi rilievi in fatto e principi giurisprudenziali sopra richiamati e sempre tenuto conto delle loro caratteristiche e della loro funzione, nonché delle caratteristiche della facciata, sopra evidenziate ed in mancanza di prova contraria, deve ritenersi che i parapetti metallici in questione costituivano parte integrante della facciata condominiale e elemento decorativo della stessa e il loro rifacimento poteva formare oggetto di una delibera condominiale, non esulando dalla competenza della assemblea.

Ne consegue, altresì, che la delibera oggetto di impugnativa sul punto rifacimento dei frontalini, poteva essere emessa e tale vizio non rileva sotto il profilo della sua nullità, mentre, eventuali profili di annullabilità della stessa, come è noto, potevano essere fatti valere solo dai condomini contrari o assenti, e soltanto nel termine di decadenziale di 30 giorni previsto dall'articolo 1137 c.c..

Nel caso che ci occupa parte attrice ha sollevato, in via subordinata un profilo di annullabilità della delibera impugnata sul punto, deducendo il mancato raggiungimento del quorum ai fini della sua valida approvazione, mentre parte convenuta ha eccepito la decadenza dalla impugnativa degli odierni attori per il decorso del termine di decadenziale anzidetto, in quanto alcuni degli attori erano presenti all'assemblea ed altri ne avrebbero avuto conoscenza in data 7 maggio 2013, a fronte di una impugnativa proposta con atto di citazione solo in data 7/06/2013.

Tale eccezione, per quanto sopra richiamato in punto di diritto, va accolta solo limitatamente ai condomini [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted], presenti in assemblea, che devono essere dichiarati decaduti dal potere di impugnare la delibera sul punto ai fini che ci occupano.



Invece, la stessa eccezione non potrà essere accolta e va rigettata relativamente agli altri attori, assenti alla assemblea che ha preso la delibera impugnata, siccome, tenuto conto della documentazione depositata in atti ritiene questo Giudice che il condominio convenuto non ha fornito prova di aver comunicato il verbale assembleare relativo alla delibera impugnata in data 7/5/2013 come dallo stesso eccepito e, invece, contestato da parte attrice.

Come è noto, ogni comunicazione avente carattere ricettizio, tra le quali rientra anche quella in oggetto, deve giungere nella sfera di conoscenza o almeno di conoscibilità del destinatario per spiegare i suoi effetti e determinare il momento iniziale ai fini della maturazione delle eventuali decadenze. Cosicché, da un lato si avvera la presunzione di conoscenza prevista dall'art. 1335 cod. Civ., una volta che l'atto ricettizio sia giunto all'indirizzo del destinatario, per il solo fatto oggettivo dell'arrivo; dall'altro, rimane sempre a carico del mittente l'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario ed il momento dello stesso, 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).

Nel caso che ci occupa, parte convenuta non ha fornito prova della ricezione del verbale assembleare da parte degli attori in data 7/5/2013, quale data apposta sulla comunicazione di sua trasmissione e neppure in data successiva. Ne consegue che, in mancanza di prova contraria, deve presumersi che tale atto non sia giunto nella disponibilità del destinatario prima di una data successiva a quella del 7/5/2013. A fronte di tale ricostruzione, l'impugnativa oggetto di esame risulta essere stata tempestiva, perché nel momento in cui parte attrice ha consegnato agli ufficiali giudiziari il proprio atto di citazione, in data 7/6/2013, con indicazione "urgente scade oggi", non risulta provato che la stessa avesse superato il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c. per esercitare il suo diritto, laddove, peraltro, la notifica si è perfezionata in pari data.

Ne consegue il rigetto della eccezione di parte convenuta sul punto.

5) - Nel merito della domanda formulata in via subordinata da parte attrice sul punto, osserva questo giudice che vertendosi in tema di lavori deliberati e svolti con riferimento alle ringhiere in questione, per le loro caratteristiche documentate in atti e descritte in CTU, gli stessi assumono il carattere di lavori di manutenzione straordinaria, tenuto conto della modifica apportata alle ringhiere con il taglio della loro parte inferiore ma, d'altra parte, tenuto invece conto della loro entità economica, invero



modesta in rapporto al numero di condomini costituenti il condominio, non rivestono il carattere della "notevole entità" previsto dal 4° comma dell'art.1136 c.c..

Ne consegue che gli stessi non dovevano essere deliberati con la maggioranza prevista dal combinato disposto dei commi 2 e 4 dell'articolo 1136 c.c. che, com'è noto, prevede ai fini della approvazione di una delibera il voto a favore di un numero di condomini che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Nel caso che ci occupa, invece, ai fini della approvazione di una delibera quale quella in esame basta la maggioranza semplice prevista dalla 3° comma di tale norma che, com'è noto è determinata da un terzo dei condomini, rappresentanti almeno un terzo del valore dell'edificio condominiale.

In sede di approvazione della delibera impugnata, una tale maggioranza è stata raggiunta, siccome a favore della delibera hanno votato 12 condomini rappresentanti 381,45 millesimi sui 16 presenti rappresentanti 519,04 millesimi e ne consegue il rigetto della domanda sul punto.

6) – Le spese del presente giudizio vanno compensate per la metà tra le parti, tenuto conto del solo parziale accoglimento delle domande attoree e la rimanente metà va posta a carico del CONDOMINIO convenuto, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c.. Le stesse vanno determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda e sono liquidate, per tale restante parte, in dispositivo. Ugualmente vanno compensate per la metà quelle di C.T.U, già in precedenza liquidate con separata ordinanza e provvisoriamente poste a carico solidale delle parti di causa, e la restante metà va posta a carico del Condominio, convenuto, che va condannato a rimborsarla a parte attrice, se da questa già corrisposta al C.T.U., in quanto eccedente rispetto alla sua quota parte oggetto di compensazione.

P.Q.M.

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

-accoglie la domanda di parte attrice come in motivazione e, per l'effetto dichiara la nullità della delibera impugnata del 16/4/2013 con riferimento al capo 5) dell'O.d.g. della stessa delibera sul punto rifacimento dei frontalini;

- dichiara l'inammissibilità della impugnazione proposta dagli attori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] con



Sentenza n. 1236/2016 pubbl. il 28/01/2016
RG n. 16000370/2013
Repert. n. 900/2016 del 29/01/2016

riferimento al capo 5) dell'O.d.g. della delibera del 16/4/2013 sul punto rifacimento delle ringhiere metalliche, per violazione del termine decadenziale previsto dall'art. 1137 c.c.;

- rigetta le altre domande formulate da parte attrice, come in motivazione;
 - condanna il CONDOMINIO convenuto, in persona del suo Amministratore, legale rappresentante pro-tempore, a pagare in favore degli attori, in solido tra di loro, la metà delle spese e competenze di lite che liquida, per tale parte, in €.150,00 per spese e €. 2.500,00 per compensi, oltre alle spese generali in misura pari al 15 % dei compensi ed a cpa e Iva di legge; compensa la rimanente metà delle spese e competenze di lite tra le parti di causa;
 - compensa per la metà le spese di C.T.U, già in precedenza liquidate e provvisoriamente poste a carico solidale delle parti di causa e pone a carico del Condominio convenuto la restante metà, condannandolo a rimborsarla in favore degli attori, in solido tra di loro, se da questi già corrisposta al C.T.U..
- Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 28 gennaio 2016.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO



30 GEN 2016

