



N. R.G. 67531/2013

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 67531/2013 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████),

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliati in VIA ██████████, ██████████ presso il difensore avv. ██████████

ATTORI

contro

COND. VIA ██████████ con il patrocinio dell'avv. ██████████, elettivamente domiciliato in VIA ██████████ MILANO presso il difensore avv. ██████████

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.





Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

I sig.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio di via [REDACTED] [REDACTED] hanno notificato atto di citazione per la dichiarazione di invalidità della delibera assembleare assunta in data 10.7.2013, con specifico riferimento ai punti 1 e 2 della delibera per irregolarità formali (dovute alla dedotta mancata indicazione dei nominativi dei condomini che hanno votato a favore o contro) e per violazione del principio di chiarezza e trasparenza del bilancio approvato.

Si è costituito regolarmente in giudizio il Condominio convenuto chiedendo il rigetto delle domande attoree perché ritenute infondate in fatto ed in diritto.

Respinte le richieste di prove testimoniali formulate dal condominio, all'udienza del 19.10.2015 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Quanto al primo motivo di impugnazione, gli attori lamentano la mancanza nel verbale dell'indicazione dei condomini che hanno votato a favore e i nominativi di coloro che hanno votato contro o si sono astenuti, con la conseguenza che non è possibile determinare il quorum deliberativo .

Il condominio si difende contestando la mancanza dell'indicazione dei condomini favorevoli o dissenzienti o astenuti e producendo copia del verbale dell'assemblea da cui si evince che è in uso da sempre nel condominio riportare nel solo libro verbale delle assemblee l'elenco delle votazioni nominative dei singoli condomini partecipanti al consesso.

Premesso che nessuna contestazione è stata svolta in relazione al *quorum costitutivo*, dell'assemblea condominiale tenutasi il 10.7.2013, dalla lettura del verbale assembleare prodotto da parte attrice e quindi ad essa inviato dall'amministratore risulta l'omessa indicazione dei nominativi dei condomini che si sono astenuti e quelli desistenti, posto che in esso è indicato solo il numero dei condomini che hanno votato a favore, contro e astenuti e le relative quote millesimali .

Ne consegue che il dato letterale della copia del verbale assembleare inviata ai condomini, elemento quest'ultimo che deve essere privilegiato nell'interpretazione delle delibere assembleari (cfr da ultimo Cass. 4501/2006) non permette di verificare l'esatta indicazione del quorum deliberativo .





Infatti la sola indicazione dei nominativi dei condomini e della loro votazione in sede di libro verbale assembleare non basta a sostenere la conclusione del condominio convenuto per la quale l'omessa indicazione dei nominativi dei votanti nel verbale inviato ai condomini era in uso da tempo e tale verifica poteva essere fatta traendone rilevanza dalla lettura del detto libro verbale, poiché non dà ragione della compiuta indicazione del voto dei singoli con riferimento alle delibere oggi impugnate tale da permettere di verificare gli assenti i quorum deliberativi. In altri termini, se le delibere gravate avessero avuto l'indicazione per lo meno dei nominativi dei dissenzienti e degli astenuti, tali dati avrebbero permesso di verificare i rispettivi quorum. 

Dunque la tesi del condominio, per la quale la mancata indicazione del quorum deliberativo costituirebbe una mera omissione, tale da non viziare le delibere impugnate, non appare fondata sulla base delle risultanze documentali (verbale assembleare). 

 Poiché "il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati", "spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto." (cfr Cass. 11536/1999; conforme Cass. 12119/1992). Nel caso che ci occupa, poiché il condominio, allo scopo di paralizzare l'impugnativa delle delibere assembleari, assume, contrariamente a quanto risulta dal verbale, che le delibere impugnate sarebbero state approvate con i quorum ex lege previsti, spetta al condominio dare prova di tale assunto e non può giovargli, in ragione del carattere viziato delle delibere, della presunzione di validità delle stesse per il solo fatto che tale dato è riportato nel solo libro verbale.

Sul punto si veda Cass. 810/1999: "Dalla non conformità alla legge dell'omissione dell'indicazione normativa dei singoli condomini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio e della riproduzione di tali elementi nel relativo verbale discende l'esclusione della presunzione di validità della delibera assembleare priva di quegli elementi indispensabili ai fini della verifica della legittima approvazione della delibera stessa e la cui validità non costituisce oggetto dell'onere probatorio del condomino legittimato ad impugnarla". In definitiva, non potendosi in alcun modo evincere dal verbale assembleare quale sia stato il quorum deliberativo, essendo stato indicato esclusivamente il quorum deliberativo dell'assemblea ed omessa ogni indicazione circa i condomini che si sono astenuti o che hanno votato contro, così da poter ricavare a contrario i votanti a favore (cfr. Cass. 18192/2009), deve disporsi l'annullamento delle delibere gravate. 



Sentenza n. 1822/2016 pubbl. il 11/02/2016

RG n. 67531/2013

Repert. n. 1385/2016 del 11/02/2016



La presente statuizione è assorbente di ogni decisione in merito al secondo motivo di impugnazione.

In ragione della soccombenza, deve disporsi la condanna del condominio convenuto al pagamento delle spese processuali sostenute dagli attori, come liquidati in dispositivo.

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

- annulla le delibere assunte dall'assemblea del Condominio [redacted] del 10.7.2013 con riferimento ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno;
- condanna il condominio convenuto a rifondere agli attori le spese del giudizio, che liquida in Euro [redacted] per compensi ed Euro [redacted] per anticipazioni, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.
- Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, 10.2.2016

Il Giudice

dott.ssa Sabrina Bocconcello

Copia conforme all'originale
UFFICIO

16 FEB 2016



[Handwritten signature]

