



N. R.G. 74159/2014

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. 74159/2014 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e [REDACTED], con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED] VIA [REDACTED] MILANO; elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO [REDACTED] (C.F.), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
[REDACTED], elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

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

Con atto di citazione notificato in data 1.12.2014 gli attori hanno impugnato la delibera adottata dall'assemblea condominiale del Condominio [REDACTED] del 23.6.2014 punti 1 e 2 dell'Odg ed hanno chiesto al Tribunale adito di "accertare e dichiarare in tutto o in parte la nullità e/o annullabilità e/o inefficacia delle delibere assembleari adottate dai condomini del Condominio sito in Milano, [REDACTED], riportate con verbale inoltrato agli attori a mezzo raccomandata ricevuta in data 18 luglio 2014, con pronuncia di ogni ulteriore provvedimento inerente e conseguente".

A fondamento delle proprie pretese gli attori lamentano l'omessa "corretta e tempestiva" convocazione dell'assemblea, la difformità della data di assemblea indicata nell'intestazione del verbale rispetto a quella "indicata nel corpo del verbale stesso" con conseguente incertezza sul giorni in cui effettivamente i condomini si siano riuniti"; la mancata allegazione del preventivo della ditta [REDACTED] all'avviso di convocazione, la violazione del regolamento condominiale in relazione alla spese ripartite e di cui al detto preventivo vigente, la violazione del quorum deliberativo, la deliberazione di un "intervento straordinario di verifica ed intervento sui balconi" e della redazione di una nuova tabella dei millesimi di riscaldamento, argomenti non posti all'ordine del giorno, la violazione dell'art 9 del regolamento che imputerebbe la spesa relativa ai balconi incombessse per intero a carico del condomino proprietario;

Si è costituito regolarmente in giudizio il Condominio con comparsa di costituzione contesta l'assunto avversario e chiedendo il rigetto delle domande attoree.

Alla prima udienza del 31.3.2015 i procuratori di parte attrice dichiaravano di disconoscere la sottoscrizione della ricevuta di cui all'allegato 9 del Condominio che chiedeva ammettersi la procedura di verifica. Concessi i richiesti termini ex art. 183 c.p.c., all'udienza del 22.6.2015 le parti insistevano nelle rispettive istanze, sulle quali il Giudice si riservava. Con ordinanza in data 2.7.2015 il Giudice, a scioglimento della riserva, dato atto che "i mezzi istruttori dedotti dalle parti sono irrilevanti ai fini del decidere, stante la disposizione regolamentare", non ammetteva alcun mezzo di prova e fissava per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 26.9.2016.

Nelle more il Condominio dava atto della cessazione della materia del contendere in merito all'odierna impugnativa poiché era intervenuta in data 30.11.2015 altra delibera sui medesimi argomenti posti all'ordine del





giorno; successivamente gli attori depositavano sentenza n. 1650/2016 emessa dal Giudice d.ssa Zuffada a definizione dell'altra impugnazione ex adverso proposta e copia di atto di citazione notificato dai medesimi attori di impugnazione della delibera del 30.11.2015.

All'udienza del 26 settembre 2016, le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione con assegnazione dei termini di legge per conclusionale e memoria di replica.

Va preliminarmente statuito in merito all'eccezione svolta dal condominio di cessata la materia del contendere in merito all'impugnativa della delibera de quo posto che è intervenuta delibera del 30.11.2015 (doc 42)

Dalla documentazione in atti emerge che l'assemblea del 23.6.2014 oggetto dell'odierna impugnativa aveva come ordine del giorno: *1. visione preventivi di rifacimento del terrazzo proprietà [redacted] e delibera conseguente; 2. Risoluzione contratto [redacted] e stipula contratto con società [redacted] discussione e delibera conseguente*; l'assemblea del 30.11.2015 ha deliberato al punto 3 dell'Odg in merito ai preventivi per il rifacimento del terrazzo proprietà [redacted], mentre non risulta che abbia deliberato nulla in relazione al punto 2 dell'Odg della delibera del 23.6.2014.

Ciò posto va dichiarata la cessazione della materia del contendere in merito al motivo di impugnazione relativo al punto 1 dell'Odg della delibera del 23.6.2014 posto che nelle more del giudizio è intervenuta una delibera del 30.11.2015 con la quale l'assemblea ha deliberato solo su tale argomento posto all'ordine del giorno nella delibera de quo.

Come noto, "La cessazione della materia del contendere, quale evento preclusivo della pronuncia giudiziale, può configurarsi solo quando, nel corso del processo, sopravvenga una situazione che elimini completamente ed in tutti i suoi aspetti la posizione di contrasto tra le parti, facendo in tal modo venir meno del tutto la necessità di una decisione sulla domanda quale originariamente proposta in giudizio ed escludendo così sotto ogni profilo l'interesse delle parti ad ottenere l'accertamento, positivo o negativo, del diritto, o di alcuno dei diritti inizialmente dedotti in causa", (Cass. Sent. n. 12844 del 3.9.03). Inoltre è noto che la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge determina la cessazione della materia del contendere ed al Giudice che dichiara cessata la materia del contendere - in conseguenza dell'avvenuta sostituzione della stessa durante la pendenza della lite - spetta il regolamento delle spese processuali; ne discende che la relativa





pronuncia deve essere fondata sulla valutazione delle probabilità normali di accoglimento della domanda secondo il principio della soccombenza virtuale (o potenziale).

Per quanto sopra considerato, va dichiarata la cessazione della materia del contendere del punto 1 dell'Odg della delibera del 23.6.2014, posto che la delibera del 30.11.2015 allo stato risulta valida ed efficace perché non sospesa né annullata e sul punto dovrà statuirsi valutando il merito dei motivi di impugnazione ai soli fini della soccombenza virtuale, unitamente alla valutazione della fondatezza dei motivi di impugnazione del punto 2 dell'Ordine del giorno della delibera de quo.

Quale primo motivo di impugnazione parte attrice lamenta la non corretta e tempestiva convocazione.

Dall'esame degli atti e delle risultanze processuali, è emerso quanto alle questioni relative alla omessa convocazione che il Condominio convenuto ha dedotto di aver consegnato a mani per il tramite del custode del condominio l'avviso di convocazione e di aver poi inviato via mail il medesimo avviso agli attori.

Posto che:

- è documentalmente provato che il regolamento condominiale all'art.7 prevede che "presupposto della valida costituzione dell'assemblea è l'avvenuto invito a tutti i condomini mediante lettera raccomandata";
- inoltre è pacifica, perché non contestata se non nei limiti della dedotta sua disapplicazione nel tempo, l'operatività di tale disposizione regolamentare tra i condomini ;

ciò posto questo Tribunale ritiene che la norma regolamentare non sia interpretabile in maniera differente da quella che prevede rigorosamente l'invio a mezzo posta raccomandata della convocazione e quindi non sia ammesso equipollente, ovvero invio a mezzo mail , come vorrebbe parte convenuta anche tenuto conto della nuova disposizione normativa sul punto .

Tale determinazione del Tribunale è fondata sul presupposto che allorquando è stato redatto il regolamento condominiale, di natura contrattuale, è stata precisata la modalità di convocazione specificando l'invio della raccomandata; altrimenti, nel caso in cui i redattori del regolamento avessero inteso dare ulteriori modalità di convocazione, li avrebbero specificati elencandoli ovvero non li avrebbero specificati affatto e il Condominio si sarebbe quindi dovuto attenere alle norme di legge.





Né sul punto vale l'eccezione che tale disposizione regolamentare è sempre stata disapplicata posto che il regolamento è di natura contrattuale ed ogni sua modifica richiede idonea assemblea con votazione all'unanimità dei partecipanti la condominio .

Ciò posto è pacifico perché non contestato dal Condominio che nessuna raccomandata sia stata inviata agli attori.

Come noto, è ormai consolidato in giurisprudenza che:

- 1) l'assemblea deve esser convocata a mezzo di comunicazione scritta che deve pervenire ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione (art.66 disp.att.c.c.,ultimo comma)
- 2) la convocazione deve essere fatta a tutti gli aventi diritto, a nulla valendo sul punto la "prova di resistenza" posto che tutti i condomini devono essere posti nella condizione di decidere se partecipare o meno alla deliberazione
- 3) l'inosservanza di una di tali prescrizioni comporta la annullabilità della delibera, che può esser fatta valere entro 30 giorni, dalla delibera per i dissenzienti e dal ricevimento del verbale assembleare per gli assenti.

Considerato quindi che la convocazione per le assemblea oggetto del presente giudizio non risulta essere state regolarmente inviate agli attori, ne consegue la annullabilità della delibera de quo punto 2 dell'Odg.

Posto che la statuizione in merito alla illegittima convocazione è assorbente di ogni altro motivo di impugnazione per i quali quindi nessuna decisione deve essere resa sugli altri motivi di impugnazione .

Quanto alle spese anche in termini di soccombenza virtuale in relazione al punto 1 dell'ODG seguono il criterio della soccombenza e vengono poste a carico del Condominio convenuto a favore degli attori e si liquidano come da dispositivo.

La sentenza è esecutiva.

