

2006/07



N. 2064/07	Sen.
N. 1962/07	Rep.
N.	F.N.

REPUBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

La Corte d'appello di Milano

sezione prima civile

composta dai seguenti Magistrati:

Presidente dott. Giuseppe Patrone

Consigliere dott. Domenico Urbano

Consigliere dott. Roberto Bichi rel.

riunita in Camera di Consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa n. r.g. 2975/2004, promossa, con atto di citazione in
appello notificato il 30 giugno 2004, da:

[redacted] difesa e rappresentata dagli avvocati Fortunato
Taglioretti e Lorenzo Gatti, con studio in Milano, [redacted]
domiciliatari,

appellante

contro

Condominio [redacted] di via [redacted] difeso e
rappresentato dagli avvocati Silvio e Matteo Rezzonico, con studio in
Milano, via Rossetti n.17, domiciliatari,

CONTRIBUTO
UNIFICATO

MI sez. dist. Rho

2006/07

[redacted]

2006/07

2006/07

10

appellato

oggetto: impugnazione delibera condominiale

conclusioni: v. allegati A e B

M




2

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 10 dicembre 2001 [redacted]

[redacted] conveniva avanti il Tribunale di Milano il Condominio [redacted]

[redacted] e, premesso di essere condomina del complesso immobiliare, esponeva che:

in data 19 ottobre 2001 l'assemblea condominiale aveva approvato il punto 9 all'ordine del giorno, concedendo autorizzazione ai condomini [redacted]

[redacted] per la posa di portone sezionale da installare su apertura da ricavare sul muro condominiale lato cortile, oltre ad ulteriori aperture a servizio di box da realizzare;

la deliberazione era stata assunta con la maggioranza dei presenti e dei millesimi rappresentati, ma senza il raggiungimento del *quorum* previsto dall'art. 1136 5° comma c.c.;

nella copia del verbale, trasmesso in data 10 novembre 2001, era stata omessa l'indicazione che l'autorizzazione dell'assemblea era "subordinata al preventivo ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative".

Sulla base di tali premesse, chiedeva l'accertamento dell'invalidità della delibera giacchè erano state deliberate "innovazioni" su parti comuni in difetto di maggioranza rispondente ai criteri di cui agli artt. 1120 e 1136 c.c.; inoltre la delibera era intrinsecamente viziata per la "irregolare redazione del verbale", che non aveva dato conto dell'effettiva volontà assembleare.



Si costituiva il condominio, il quale eccepiva l'inammissibilità dell'impugnazione - vertendosi in ipotesi di annullamento e avendo la condomina [redacted] votato a favore della deliberazione impugnata -; comunque, nel merito, contestava la fondatezza delle argomentazioni dedotte.

La causa era definita dal Tribunale, sezione di Rho, con sentenza n. 126 del 2004, con la quale erano rigettate le domande dell'attrice, condannata alla rifusione delle spese di giudizio.

Con atto di citazione notificato il 30 giugno 2004 [redacted] proponeva impugnazione avverso la predetta sentenza chiedendone l'integrale riforma con accoglimento della domanda di invalidazione della delibera e vittoria di spese.

Il condominio si costituiva e chiedeva il rigetto dell'impugnazione.

Motivi della decisione

Il Tribunale è pervenuto alla decisione qui impugnata rilevando che la denunciata invalidità del verbale, per omessa indicazione dell'effettivo contenuto volitivo dell'assemblea, è insussistente, risolvendosi in una enunciazione priva di obiettivo riscontro; pretesa omissione, inoltre, concernente un profilo assolutamente irrilevante.

Riguardo a tale ultimo profilo va ricordato che, come noto, il verbale dell'assemblea condominiale offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati, per modo che spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare contestando la rispondenza a verità di quanto



riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto. Principio cui si accompagna il rilievo che, poiché la delibera condominiale deve risultare in forma documentale, (art. 1136 ultimo comma cod. civ.) è inammissibile la prova testimoniale volta a dimostrare una volontà assembleare difforme da quella che risulta dal verbale (Cass. 2101/ 1997).



In applicazione di tali principi l'appellato rileva come la tesi di Corvini si risolva in una mera enunciazione, assumendosi, altresì, l'inconferenza delle prove orali dedotte.

Per altro, tali temi, ampiamente discussi nelle difese delle parti, appaiono eccentrici ai fini decisori, giacché il condominio nega la pretesa omissione non in quanto sostenga che l'autorizzazione all'effettuazione dei lavori era stata espressa anche, in ipotesi, per interventi privi delle necessarie autorizzazioni amministrative, ma evidenziando che tale regolarità è un ovvio presupposto che non dipende dalla determinazione dell'assemblea condominiale, ma direttamente dalla disciplina legislativa che non necessita certo, per la sua efficacia, di un qualche consenso da parte del condominio. Determinazione che trova esplicita espressione e nella missiva inviata dall'amministratore di data 6 dicembre 2001 e nella stessa successiva assemblea 14/6/2002, ove, affrontandosi il tema, l'assemblea riaffermava di non volere modificare la deliberazione assunta, e qui impugnata, autorizzando l'amministratore a resistere alla lite promossa da [REDACTED]

Ciò posto – ricordato che il vizio denunciato integra una ipotesi di annullamento - invero non è dato comprendere ove risieda l'interesse di [redacted] al promuovimento di azione di invalidazione della delibera per il preteso vizio omissivo denunciato.

Infatti, tutti concordano circa l'individuazione del contenuto negoziale espresso dall'assemblea: l'autorizzazione del condominio non esime certo dall'ottenimento delle autorizzazioni di competenza delle autorità comunali e amministrative. La pretesa omissione, quindi, non determina alcun effetto di disciplina, giacchè tali fasi amministrative trovano regolamentazione in disposizioni normative la cui efficacia non è subordinata certo all'espressione di volontà del condominio, comunque in tal senso conforme.

Può notarsi poi, per completezza che non risulta che gli effettuati lavori siano stati oggetto di eventuali interventi sanzionatori o repressivi delle autorità amministrative significativi di violazioni regolamentari di natura pubblicistica (sul punto *infra*).

Circa l'ulteriore profilo dell'impugnazione, il Tribunale ha rilevato che il dedotto motivo – erronea applicazione del quorum previsto dall'art. 1336 2° comma c.c. - si risolve in una ragione di annullamento della delibera , come tale non deducibile da chi abbia approvato la delibera; comunque ha il Tribunale argomentato circa l'infondatezza della doglianza, negando quelle violazioni alla disciplina codicistica e regolamentare denunciate.



M

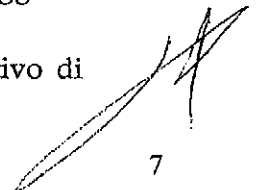
Come noto (v. Cass.SS.UU. n. 4086/2005) in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi annullabili, tra le altre, le delibere dell'assemblea condominiale " adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea , quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Nel caso di annullabilità della delibera condominiale, ove essa non sia impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (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.

L'applicazione di tale principio di diritto rende evidente la fondatezza della decisione del Tribunale.

Infatti, nella specie la [REDACTED] era presente ed ha approvato la decisione assunta dall'assemblea e di cui al punto 9 dell'ordine del giorno. Inequivocamente dallo stesso verbale emerge che l'assemblea ha deliberato positivamente ritenendo applicabile - e così constatando il raggiungimento del quorum deliberativo - la previsione di cui all'art. 1136 2° comma c.c.. Pertanto, ove e in quanto il singolo condomino reputi che, di contro, la delibera non è stata approvata da sufficiente maggioranza, dovendosi pretendere il maggiore quorum di cui all'art. 1136 5° comma c.c., viene ad integrarsi un motivo di



P


7

impugnazione da farsi valere alle condizioni e nei termini previsti dall'art. 1137 c.c.: condizioni che, nella specie, non sussistono, giacchè [redacted] era presente e consenziente e l'impugnazione è stata proposta decorso il termine di trenta giorni a far tempo dallo svolgimento dell'assemblea.

Deve comunque condividersi anche il secondo ordine di argomentazioni svolte dal Tribunale circa la non ricorrenza delle condizioni per l'applicazione della previsione di cui all'art. 1136 5° comma c.c..

Infatti, nella specie, come è agevole rilevare dall'esame delle foto prodotte attinenti alla situazione anteriore e posteriore ai lavori, nonché dal progetto e dai rilievi attestati (docc.9 e 12 e segg. appellante e 3 e segg. appellato) emerge come il condomino, all'uopo autorizzato, abbia proceduto alla trasformazione delle vaste aperture a finestra presenti sul muro condominiale, in corrispondenza della proprietà individuale, in porte per l'ingresso ai costruendi boxes, senza minimamente alterare la funzione propria del muro perimetrale. Infatti - ma invero sul punto non vi è stata neppure una specifica contestazione da parte di [redacted] l'efficacia strutturale e funzionale permane inalterata, essendo essa garantita da pilastri, non coinvolti nei lavori, che hanno comportato, sostanzialmente, solo la rimozione di tavolati sotto finestra. Inoltre tali lavori non hanno determinato nessuna alterazione volumetrica, né un qualche mutamento incidente sull'area antistante le aperture, che permane - né vi è prova in senso contrario - nella fruibilità di tutti i condomini nelle stesse condizioni *quo ante*.



Può osservarsi ulteriormente che appare , altresì, condivisibile la notazione del Tribunale circa la "novità" del problema dell'incidenza estetica dei lavori, giacchè tale profilo non era stato proposto in sede di impugnazione della delibera di cui all'atto di citazione, ma solo nella comparsa conclusionale di primo grado.



Per altro, appare davvero da escludersi quell'alterazione estetica architettonica qui denunciata, ove si consideri che la parte del muro perimetrale, insistente su cortile laterale interno, non contribuisce a definire, per la sua posizione, l'individualità estetica del fabbricato. Inoltre, stante le modalità e il risultato delle opere, il muro perimetrale non risulta alterato nel suo ritmo architettonico (permanendo la medesima scansione delle aperture) e neppure sotto il profilo del decoro e dell'eventuale gradevolezza , attese le caratteristiche di realizzazione degli interventi che ripetono la tipologia dello stabile e delle precedenti aperture .

Ed allora è di tutta evidenza , come notato dal Tribunale, che si verte in tema di utilizzazione del muro perimetrale non vietata né costituente quell'innovazione cui fa riferimento l'art. 1120 c.c.; vi è un ammissibile utilizzo del singolo che non altera la destinazione del bene comune, non lede i diritti di altri partecipanti alla comunione, ma consente , con costi a carico del singolo, il raggiungimento di una particolare utilità aggiuntiva - che non impedisce, però, la prosecuzione dell'uso e la destinazione del bene condominiale - per i locali

di singola proprietà, utilizzabili, alla stregua dell'art. 12 del Regolamento condominiale, quale ricovero per automezzi.

Le considerazioni svolte hanno carattere risolutivo e rendono evidente la superfluità e l'irrelevanza del capitolato e delle istanze istruttorie dedotte dall'appellante, inerenti a circostanze inidonee a determinare un diverso esito del giudizio. Ciò vale anche per quanto riguarda l'istanza ex art. 213 c.p.c., la quale appare inammissibile, giacchè del tutto esplorativa, in difetto di qualsiasi specifica indicazione circa, come detto, effettive violazioni amministrative, da nulla risultanti.

L'appellante lamenta infine che il giudice non abbia fatto ricorso alla compensazione delle spese. Invero, il motivo è destituito di fondamento. La soccombenza della condomina è integrale e, invero, discende dall'applicazione di principi nè innovativi nè, certo, oggetto di contrasti interpretativi.

Considerazione che induce , sempre in applicazione del principio di soccombenza, alla liquidazione delle spese specificata in dispositivo, a favore del condominio. La liquidazione deve effettuarsi secondo previsione tariffaria e quindi, diversamente da quanto esposto in nota spese (€ XXXXXXXXXX), con applicazione dello scaglione per le cause di valore indeterminabile, con parametrizzazione orientata al criterio medio-basso, tenuto conto dell'oggetto delle difese e della controversia.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando nel contraddittorio delle parti, disattesa o assorbita ogni diversa domanda o eccezione:

respinge l'appello proposto da [redacted] che condanna alla rifusione delle spese sostenute dall'appellato condominio, liquidate in € [redacted] per esborsi, € [redacted] per onorari e € [redacted] per diritti, oltre rimborso spese generali, iva e c.p.a..

Milano, 20 giugno 2007

il consigliere est. Il Presidente

[Handwritten signature]



IL CANCELLIERE C1
Concetta Malidona

[Handwritten signature]

CORTE D'APPELLO DI MILANO
DEPOSITATA NELLA CANCELLERIA
DELLA 3 SEZIONE 2007

Oggi

IL CANCELLIERE C1
Concetta Malidona

[Handwritten signature]