

SENTENZA N.  
R.G. 62796/2007



SENT. N° 8267/09  
REP. N° 6762/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di I grado iscritta al N. 62796/2007 R.G. promossa da:

[redacted] (c.f. [redacted]) [redacted] (c.f. [redacted])  
[redacted] (c.f. [redacted])

elettivamente domiciliati in via Rossetti n. 17, Milano, presso e nello studio dell'avv. Matteo Rezzonico che li rappresenta e difende

**ricorrenti**

**contro**

[redacted] ) elettivamente domiciliati in via G. Serbelloni 11, Milano, presso e nello studio dell'avv. Giovanni Simone che lo rappresenta e difende

**resistente**

CONCLUSIONI

I procuratori delle parti hanno concluso come da fogli allegati alla udienza del 26/11/2008

TRIBUNALE DI MILANO  
IL CANCELLIERE  
AW. SIMONE  
- 6 LUG. 2009  
RICHIESTA N. [redacted]  
COPIA CONFORME  
CON-SENZA URGENZY  
APPLICARE MARCHE PER DEPOSITO  
Euro [redacted]

DIRITTI DI CANCELLERIA  
Circ. n° 8/943/35 del 10/4/1989  
Ministero della Giustizia  
PAGAMENTO ASSISTITO  
13 LUG. 2009  
Milano. IL CANCELLIERE

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nella presente causa introdotta con ricorso ex art. 1137 c.c. i sig.ri [redacted] e [redacted] premesso di essere proprietari di una unità immobiliare ciascuno nel Condominio di [redacted] Milano, proponevano impugnazione avverso le delibere assunte dal Condominio convenuto in data 30/07/2007, e 24/09/2007, aventi ad oggetto la nomina, in qualità di amministratrice, della dott.ssa [redacted] in sostituzione della precedente amministratrice dott.ssa [redacted]

A fondamento dell'impugnazione i sig.ri [redacted] esponevano: che la delibera del 30/07/2007 era stata assunta con millesimi 608,943 e parità di teste, contrari i ricorrenti che votavano a favore della riconferma della precedente amministratrice, dott.ssa [redacted] che, pertanto, ritenendo i ricorrenti illegittima la nomina della dott.ssa [redacted] ai sensi dell'art.1136 c.c., veniva indetta nuova assemblea in data 24/09/2007 per ridiscutere la nomina dell'amministratore; che in detta assemblea, riportando la votazione il medesimo risultato, i condomini [redacted] e [redacted] titolari di mm. 608,943, deducevano la validità della nomina della nuova amministratrice, dott.ssa [redacted] ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1105 co.2 e 1129 co.1 c.c..

Tanto premesso i ricorrenti chiedevano, in via preliminare, la sospensione della delibera assembleare del 30/07/2007, qualora si ritenesse avere contenuto decisorio, e del 24/09/2007, stante il fumus boni iuris e il periculum in mora; nel merito, di dichiarare nulle, annullabili e comunque invalide e inefficaci la delibera assembleare del 30/07/2007, qualora si ritenesse avere contenuto decisorio, e la delibera assembleare del 24/09/2007 con ogni ulteriore e conseguente pronuncia.

Il Giudice fissava la prima udienza di comparizione delle parti in data 17/03/2008.

Avendo i ricorrenti, successivamente, fatto istanza di fissazione di udienza di comparizioni delle parti in data anteriore al 17/03/2007 al fine della concessione della sospensione delle delibere impugnate, il Giudice anticipava la prima udienza all'11/02/2008.

Atteso che l'istanza e il decreto di anticipazione della prima udienza venivano notificati tardivamente al Condominio, il Giudice, non aderendo all'istanza di sospensione, inaudita altera parte, formulata dai ricorrenti, rinviava all'udienza del 17/03/2008 per l'instaurazione del contraddittorio.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED] contestando in fatto e in diritto il merito delle pretese avanzate da parte ricorrente ed esponendo: che il Condominio di [REDACTED] da ritenersi un condominio minimo stante il numero dei condomini non superiore a quattro. In tale ipotesi, qualora si verifici una situazione di parità di teste, è valido il principio della maggioranza dei millesimi ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 1105 co 2 e 1129 co.1 c.c..

Tanto premesso, il Condominio di [REDACTED] chiedeva, in via preliminare e nel merito, il rigetto delle avverse domande e in via subordinata, nella denegata ipotesi di cui le delibere condominiali di data 30/07/2007 e 24/09/2007, dovessero venir giudicate nulle e/o annullabili e/o invalide e/o inefficaci, provvedere comunque alla nomina giudiziale di un amministratore ad acta, munito di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione"

Radicatosi il contraddittorio, il Giudice rigettava l'istanza di sospensione delle delibere impugnate da parte ricorrente.

Non veniva svolta alcuna istruttoria orale essendo la causa di natura documentale.

Alla fissata udienza del 26/11/08, la causa era trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

### MOTIVAZIONI

Secondo la giurisprudenza del Supremo Collegio l'art. 1136 c.c. che condiziona la regolare costituzione dell'assemblea e la validità delle sue delibere a maggioranze qualificate con riferimento sia al numero dei partecipanti al condominio sia al valore dell'edificio condominiale, *"mostra di volere escludere dal suo campo di applicazione i condomini costituiti da non più di due partecipanti, nei quali non*

sarebbe mai possibile la formazione di una maggioranza in rapporto al numero dei partecipanti e, quindi, resterebbe esclusa la possibilità, per l'assemblea, di costituirsi e deliberare con i criteri della norma in esame" (Cass. n. 4721/2001).

E' di tutta evidenza che nel condominio minimo, il condominio costituito da soli due condomini, tali maggioranze non potranno essere raggiunte, a cui segue non il venir meno del condominio, ma l'inapplicabilità dei criteri previsti dall'art. 1136 c.c. in tema di costituzione dell'assemblea e di validità delle delibere.

Nella specie, in forza della norma di rinvio ex art. 1139 c.c. che, dettata per l'ipotesi di mancanza di una specifica disciplina nelle norme che regolano il condominio, è indubbiamente estensibile anche all'ipotesi di inapplicabilità delle norme sul condominio, "le deliberazioni del condominio, ivi comprese quelle attinenti alla nomina dell'amministratore, sono soggette alla regolamentazione prevista per l'amministrazione della comunione in generale dagli art. 1105 e 1106 c.c." (Cass. n. 535/78).

A ben vedere, però, l'impossibilità per l'assemblea di deliberare a maggioranza può verificarsi anche nei condomini con un numero di partecipanti superiori a due e precisamente, come nel caso che ci occupa, con un numero di quattro. Infatti, nella specie, possono preconstituirsi delle fazioni contrapposte dotate di eguale partecipazione numerica che rende impossibile deliberare con i criteri fissati dall'art. 1136 c.c..

L'ipotesi del condominio minimo è, quindi, del tutto simile ad altre nelle quali le maggioranze in concreto non si formano. Atteso che al verificarsi delle suindicate fattispecie è esclusa la possibilità per l'assemblea di costituirsi e deliberare validamente a maggioranza con i criteri stabiliti dall'art. 1136 c.c., deve applicarsi al caso la normativa sulla comunione in generale in forza del rinvio ai sensi dell'art. 1139 c.c..

Nella presente causa, il Condominio di [redacted] Milano, con le delibere assunte in data 30/07/2007 e 24/09/2007, aventi ad oggetto la nomina della dott.ssa [redacted] quale nuova amministratrice o la riconferma dell' amministratrice in carica dott.ssa

riportando la votazione, a parità di teste, mm. 608,943 a favore della dott.ssa  
ha nominato la stessa amministratrice.

Ad avviso dei ricorrenti detta nomina risulterebbe invalida ai sensi dell'art. 1136 co. 2 e 4 c.c. richiedendo la norma, ai fini della nomina dell'amministratore, una duplice maggioranza basata sia sul numero dei partecipanti al Condominio sia sul valore dell'edificio. In mancanza del doppio quorum deliberativo previsto dall'art. 1136, co.2 e 4, c.c., seguirebbe il diritto della dott.ssa ad amministrare in regime di prorogatio il Condominio di Milano.

Osserva il Giudice che la prorogatio dei poteri dell'amministratore, fondata sulla presunzione di una conformità della prorogatio alla volontà dei condomini e sull'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore, è circoscritta alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale ed è correlata alla finalità di assicurare il trapasso dal vecchio al nuovo amministratore. Una dilatazione temporale di essa oltre il periodo ragionevolmente necessario ad assicurare la nomina del nuovo amministratore introdurrebbe, in tema di amministrazione condominiale, l'istituto della conferma tacita della carica di amministratore in palese violazione dell'art. 1129 c.c., norma inderogabile che limita ad un anno la durata della carica di amministratore di condominio, nonché degli artt. 1135 e 1136 c.c. che impongono la nomina o la conferma esplicita dell'amministratore.

Le ragioni che sono alla base dell'istituto della prorogatio non sono dunque riscontrabili nel caso che ci occupa: non si riconosce in detta fattispecie né l'inerzia dei condomini in merito alla nomina dell'amministratore, né una presunzione di una conformità della prorogatio alla volontà degli stessi avendo i condomini e con mm. 608,943, espresso voto favorevole alla nomina della nuova amministratrice, dott.ssa.

La paralisi dell'amministrazione del Condominio di è determinata dalla contrapposizione di posizioni soggettive in seno all'assemblea che non consentono di deliberare con i criteri fissati dall'art. 1136 c.c. e che trovano soluzione, non certo con l'istituto della prorogatio, bensì, in forza del rinvio ai sensi dell'art. 1139 c.c.,

applicando alla specie la normativa prevista dagli artt. 1105 e 1106 c.c. per l'amministrazione della comunione in generale.

Anche nella presente fattispecie infatti si riscontra, come nel condominio minimo, l'inapplicabilità delle norme sul condominio in merito alle delibere assembleari attinenti la nomina dell'amministratore e, pertanto, in via analogica, per il rinvio ex art. 1139 c.c., trovano applicazione nel caso di specie le norme dettate in materia di comunione, nello specifico gli artt. 1105 e 1106 c.c.

Alla stregua delle considerazioni esposte segue il rigetto delle doglianze di parte ricorrente.

Sussistono giusti motivi per compensare le spese tra le parti, rilevato che in dottrina e giurisprudenza manca un orientamento prevalente ai fini della soluzione della problematica esaminata.

#### P.Q.M.

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa promossa come in epigrafe, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) rigetta l'impugnazione proposta da parte ricorrente avverso le delibere dell'assemblea del Condominio di [REDACTED], Milano, assunte in data 30/07/2007 e 24/09/2007;
- 2) compensa le spese tra le parti.

Così deciso in Milano, il 15/06/09

Il Giudice

Agata Buttarelli

