

SENT. 49/10



162509/05  
17/1/10 Rep

SENT. N.....

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO

In composizione monocratica, in persona della Dott. ssa Carmen Manucra, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al N. 162509 del Ruolo Generale per gli affari contenziosi dell'anno 2005

████████████████████, nata a ████████████████████, residente in ██████████, Via ██████████ (C. F.: ██████████), rappresentata e difesa dall'Avv. Matteo REZZONICO, ed elettivamente domiciliata in Rho Largo Kennedy n. 1, giusta procura stesa a margine del ricorso in riassunzione depositato il 24 settembre 2009;

- attrice -

Contro

████████████████████ di Via ██████████ (C. F.: ██████████) in persona dell'Amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli Avv. ti ██████████, ██████████, ██████████, ed elettivamente domiciliato in ██████████, ██████████, giusta procura stesa a margine della comparsa di costituzione e risposta del 23 gennaio 2006;

- Convenuto -

OGGETTO : IMPUGNAZIONE DELIBERA CONDOMINIALE  
CONCLUSIONI

Nell'interesse dell'attrice venivano rassegnate le seguenti conclusioni:

*“Voglia l'Ill. mo Tribunale adito, contrariis reiectis, così giudicare:*

*In via principale e nel merito: A) per tutte le motivazioni espresse nella narrativa dell'atto di citazione, dichiarare nulle ovvero annullare e, comunque, dichiarare illegittime e/o inefficaci, le delibere assunte dall'assemblea del Condominio convenuto in data 20.5.0, al punto 3. dell'O.d.g., ed in data 26.9.05 al punto 1 dell'O.d.G;*

*In via istruttoria: ove ritenuto opportuno e necessario, ammettere prova per interpello e testi sui capitoli articolati da parte attrice nella memoria istruttoria ex art. 184 c.p.c. datata 14.12.06 e con i testi ivi indicati;*

*in ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari di causa, anche relativi al procedimento di A.T.P.;*

*Salvis juribus.”*

Nell'interesse del Condominio convenuto, così si concludeva:

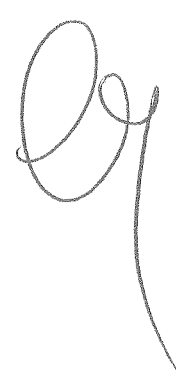
*“Rigettare la domanda proposta dalla sig.ra Bertuccioli perché infondata in fatto ed in diritto dichiarando inammissibile ed improponibile l'impugnazione della delibera del 20/05/04 perché tardiva e comunque perché sul punto si è formato il giudicato.*

*Dichiarare cessata la materia del contendere relativamente all'impugnativa della delibera del 26/09/05 essendo stata la predetta delibera revocata sul punto oggetto dell'impugnazione:*

*Respingere la domanda della sig. ra Bertuccioli riguardante il risarcimento dei danni conseguenti alle infiltrazioni .*

*Condannare la sig.ra Bertuccioli al pagamento delle spese, diritti, ed onorari del giudizio.*

*In Via istruttoria : si insiste occorrendo dal proporre l'opposizione essendo avvenuta la notifica della citazione oltre, ed in caso di ammissione delle prove dedotte dall'attrice, ammissione di prova contraria e controprova così come dedotte nella memoria di replica ex art. 184 c.p.c.*



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato il 12 novembre 2005, la sig. ra [REDACTED] evocava innanzi il Tribunale di Milano, sezione distaccata di Rho, il Condominio [REDACTED] di [REDACTED] in persona del suo Amministratore *pro tempore*, affinché, effettuati i necessari ed opportuni accertamenti, verificata la sussistenza dei motivi di nullità e/o annullabilità e/o illegittimità e/o inefficacia delle delibere condominiali del 20 maggio 2004 e 26 settembre 2005, statuisse in accoglimento delle conclusioni precisate in epigrafe.

Premesso di essere proprietaria di una porzione immobiliare facente parte del convenuto complesso sito in [REDACTED], Via [REDACTED] - precisamente di due unità abitative site al 6° e 7° piano, quest'ultima dotata di due terrazze con funzioni di lastrico solare - l'attrice eccepiva la nullità della delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 20 maggio 2004, laddove, nell'approvare l'esecuzione dei lavori relativi all'impianto di riscaldamento, previa sostituzione delle tubazioni esistenti sotto la pavimentazione del terrazzo di sua proprietà, avrebbe deciso la ripartizione delle spese ai sensi dell'art. 1126 cod. civ. non su base millesimale.

Tale criterio, a dire dell'istante, infatti, sarebbe stato errato in ragione della pertinenzialità condominiale delle tubazioni da sostituire, così come emersa in sede di ATP dalla stessa promosso, circostanza che avrebbe imposto l'adozione di un criterio di ripartizione di spesa sulla scorta delle tabelle millesimale in uso al condominio

Ma non solo. L'attrice col medesimo atto proponeva impugnazione avverso l'ulteriore delibera del 26/9/05, nella parte in cui le venivano addebitate le spese legali e tecniche asseritamente sopportate dal Condominio per resistere alla di lei iniziativa processuale per ATP.

Infine, rilevava l'illegittimità di tale delibera anche sotto altro profilo, ovvero laddove le attribuiva soltanto una parte delle somme rimborsate dall'assicurazione del Condominio a titolo di risarcimento danni conseguenti alla rottura di un tubo condominiale .

Pertanto, ritenuta la sussistenza dei presupposti di legge, insisteva per l'accoglimento delle epigrafate conclusioni.

Con comparsa del 23.01.2006, si costituiva il convenuto Condominio, il quale per il tramite dei propri procuratori, criticava in radice ogni argomentazione posta a base dell'iniziativa processuale avversaria, esordendo nella relativa confutazione, dall'eccezione preliminare di decadenza dell'attrice dalla spiegata impugnativa, proposta con atto notificato ben oltre il termine di legge, ovvero a ben oltre trenta giorni dall'emissione della delibera censurata.

Sempre in via pregiudiziale, rilevava l'improponibilità dell'azione avversaria anche sotto altro profilo : precisava, infatti, di avere ottenuto dall'intestato Tribunale l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti dell'attrice, resasi morosa del pagamento dell'ultima rata delle spese relative al rifacimento del terrazzo, decreto poi divenuto esecutivo per mancanza di opposizione.

Pertanto, eccependo la sussistenza del giudicato sostanziale sulla questione oggetto del contendere, e ciò in ragione della mancata contestazione del titolo originante la predetta pretesa creditoria condominiale – quale appunto la delibera del 20.05.04 – insisteva sulla improponibilità della domanda attorea.

In ogni caso, evidenziava l'infondatezza dell'impugnazione proposta anche nel merito, sottolineando l'approvazione stessa dei lavori da parte dell'attrice che nulla osservava sugli stessi né in occasione della seduta del 20.05.2004 né successivamente, lavori resisi necessari ad ovviare noti problemi infiltrativi.



Infine, con riguardo alla delibera del 29.09.2005, evidenziava come la relativa impugnativa fosse invero superata dalla revoca della stessa avvenuta in data 18.01.2006, in sede di assemblea straordinaria : pertanto, concludeva chiedendo che sul punto venisse dichiarata cessata la materia del contendere.

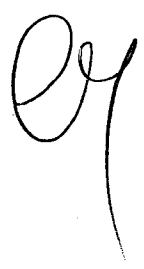
Quanto invero alla questione risarcitoria, e precisamente alla lamentela dell'attrice circa la corresponsione in suo favore di importi inferiori rispetto a quelli che le sarebbero stati riconosciuti dal perito assicurativo della ██████████ in relazione ai danni subiti dall'appartamento di sua proprietà, sottolineava ancora una volta l'infondatezza della pretesa avversaria evidenziando come del danno di cui trattasi la stessa avesse sottoscritto "*..un verbale di quantificazione conservativo del danno....*" verbale da cui risulta inequivocabilmente come la stessa avesse "*...concordato l'ammontare dei danni in €. 920,00 = e cioè nella somma che poi le è stata accreditata...*"<sup>1</sup>.

Per tutte queste ragioni, insisteva per il rigetto della proposta impugnazione.

Ebbene, queste, in estrema sintesi, le rappresentazioni offerte dalle parti alla cognizione di questo interprete, rappresentazioni di cui si va ad esaminare la fondatezza.

● Dell'invalidità della delibera del 20.05.2004, 3°P. O.d.G.

Parte attrice assume la nullità e/o annullabilità e/o illegittimità della delibera assunta in data 20 maggio 2004, in relazione alla questione di cui al punto 3) dell'ordine del giorno, laddove l'Assemblea dei condomini approvava la ripartizione dei costi di rifacimento del terrazzo ai sensi dell'art. 1126 cod. civ., assumendo che tale intervento fosse in realtà un intervento riparativo dell'impianto di



<sup>1</sup> Cfr. pag. 8 comparsa di costituzione ;

riscaldamento, ed in quanto tale da porsi a carico di tutti condomini su base millesimale.

L'assunto dell'attrice non è fondato.

Ed invero, dalla semplice lettura del verbale assembleare del 20.05.2004<sup>2</sup> ma soprattutto dal rendiconto consuntivo straordinario relativo al rifacimento del terrazzo, di cui al verbale assembleare del 26.09.2005 – ove risulta il dettaglio dei singoli lavori concretamente eseguiti - è possibile evincere come oggetto dell'intervento riparativo di cui trattasi non fosse semplicemente la sostituzione delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento ma un intervento molto più complesso di rifacimento del terrazzo, e ciò anche inevitabilmente, in ragione della collocazione stessa delle tubature da sostituire, poste al di sotto dei lastrici solari e del volume costruito di proprietà ██████████

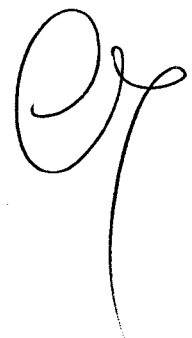
Ed in effetti, sia dal detto verbale che ancor più dalla relazione peritale in atti, emerge chiaramente tale collocazione delle tubature:

sul punto il CTU, nel descrivere lo stato dei luoghi, precisava testualmente come "*.... le tubazioni che compongono il tratto terminale dell'impianto di riscaldamento viaggiano in orizzontale sia sotto la pavimentazione dei due lastrici solari e sia sotto la pavimentazione del volume costruito di proprietà della ricorrente ...*", una collocazione che, ai fini della relativa sostituzione, non avrebbe che potuto comportare la rimozione della pavimentazione e conseguentemente, la relativa ricostruzione.

La rassegnata conclusione, del resto, trova pieno riscontro nella richiamata relazione peritale ove il CTU, nel precisare le modalità operative dell'intervento riparativo approvato dall'assemblea,

---

<sup>2</sup> Cfr. verbale assembleare del 20.05.2004:"3° P. O.d.G. . L'amministratore illustra la problematica relativa alle tubazioni del riscaldamento ubicate sotto la pavimentazione del terrazzo. Si segnala la precarietà della situazione, tutte le tubazioni devono essere sostituite in quanto estremamente deteriorate. Sulla soletta sono presenti n. 2 strati di pavimentazione che gravano sulla struttura stessa del terrazzo ...."



puntualizzava come “..per l'esecuzione di detti interventi si è proceduto alla rimozione della pavimentazione, taglio della guaina impermeabilizzante, rottura del massello in calcestruzzo per la messa a nudo della rete orizzontale di tubazioni ..” , ovvero descriveva un intervento demolitorio che, all'esito della sostituzione delle tubature, ne avrebbe necessariamente richiesto uno ricostruttivo, così come nei fatti accaduto, come si evince dai contenuti dell'estratto delle singole lavorazioni allegato al rendiconto consuntivo.

D'altronde, che le condizioni generali della guaina impermeabilizzante fossero state valutate dal CTU in termini di sufficienza, a poco potrebbe rilevare ai fini della proposta impugnazione, laddove, comunque, ai fini dell'intervento riparativo approvato, dal taglio della stessa – e quindi dal suo ripristino - non si sarebbe potuto prescindere.

Pertanto, così qualificato l'intervento riparativo di cui trattasi, non potrebbe che ritenersi corretto il criterio di ripartizione della relativa spesa ex art. 1126 cod. civ. adottato dal Condominio.

● Invalidità della delibera assembleare 26.09.2005

Parte attrice impugna la delibera del 26.09.2005, per tre ordini di motivi : censura l'approvazione del rendiconto consuntivo ed il relativo riparto, di cui al punto 1° dell'O.d.G., in quanto viziata da nullità, per le medesime ragioni poste a base dell'impugnativa della delibera del 20.05.2004, vale a dire, per avere l'assemblea adottato il criterio riparto di cui all'art. 1126 cod. civ. in luogo di quello su base millesimale; censura il medesimo punto dell'O.d.G, altresì, laddove le sarebbero state addebitate spese legali e tecniche ( onorari architetto Parini) sopportate dal condominio per resistere all'ATP, nonché nella parte in cui le avrebbe riconosciuto una somma inferiore rispetto a quella liquidata dalla Compagnia assicurativa in relazione ai danni

dalla stessa patiti a seguito di infiltrazioni dipendenti da un tubo condominiale.

Gli assunti dell'attrice non sono fondati, e, per l'effetto, non possono trovare riconoscimento.

Con riguardo al primo motivo, si richiamano le considerazioni *ut supra* già svolte a proposito dell'impugnazione della delibera del 20.05.2004, e della corretta ripartizione dei costi dell'intervento riparativo alla luce della qualificazione dello stesso.

Con riguardo invero alla censura della delibera nella parte in cui veniva approvato l'addebito all'attrice dei costi sopportati dal Condominio per spese legali e spese tecniche, resisi necessari al fine di resistere all'ATP dalla stessa promosso, si osserva come la questione risulti superata dalla revoca della stessa, avvenuta con successiva delibera del 18.01.2006.

Detta revoca, infatti, al di là della censurabilità o meno della successiva delibera, valutazione quest'ultima che esula completamente dalla cognizione di questo interprete, chiamato in questa sede a pronunciarsi unicamente sulla legittimità di quella emessa il 26.09.2005, non potrebbe che far venir meno l'oggetto del contendere.

Infine, relativamente all'asserito accredito all'attrice di una somma minore rispetto a quella liquidata dalla Compagnia assicurativa, tale assunto non solo è rimasto assolutamente sprovvisto di qualunque supporto probatorio, ma risulta addirittura inequivocabilmente smentito dal "*verbale di quantificazione conservativo del danno*", prodotto al doc. 4) allegato dalla difesa del Condominio, verbale redatto alla presenza dell'attrice e dalla stessa sottoscritto, nell'ambito del quale il danno dalla stessa patito veniva quantificato nella misura di €: 920,00#, ovvero esattamente nella misura alla stessa corrisposta, emergente dalla delibera impugnata.





Per tutte le superiori considerazioni l'impugnazione proposta da [redacted] non può trovare accoglimento.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

La sentenza va dichiarata provvisoriamente esecutiva.

**P.Q.M.**

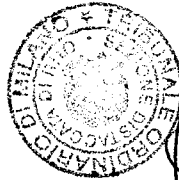
il Tribunale di Milano, Sezione distaccata di Rho, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra contraria istanza disattesa, così decide:

- Rigetta l'impugnazione proposta da [redacted] nei confronti del Condominio [redacted] per le ragioni meglio precisate nella parte motiva;
- Condanna l'attrice alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto, che liquida in €. 232, 00# per spese, €. 2.524,00# per diritti ed €. 6.385,00# per onorari, oltre IVA e CPA e spese generali come per legge.
- Sentenza esecutiva.

Rho, 07 dicembre 2010

Il Giudice onorario  
Dott. ssa Carmen Manucra

CANCELLERIA  
Sensina F.lli



*[Handwritten signature of Dott. ssa Carmen Manucra]*

FATTO AVVISO  
TELEFONICO  
il 18/02/11  
L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO  
ROSANNA SPERA

TRIBUNALE ONORARIO DI MILANO  
SEZIONE DISTACCATA DI RHO  
Rho, 18/02/11  
L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO F2  
ROSANNA SPERA