

N. 88911/08 R.G.

Cofu

SENT. N° 3504/12
REP. N° 2906/12

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED], **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, con l'Avv. **[REDACTED]** che li
rappresenta e difende
elettivamente domiciliati in **[REDACTED]** presso lo studio del difensore;

- ATTORI -

CONTRO

[REDACTED] **[REDACTED]** in persona dell'amministratore pro tempore,
con l'Avv. **[REDACTED]** che lo rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in **[REDACTED]** presso lo studio del difensore;

- CONVENUTO -

Il procuratore degli attori chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore del convenuto chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

MOTIVI DELLA DECISIONE

Devono essere in primo luogo esaminati i rapporti tra la delibera impugnata e quella del 4.11.1993; in proposito si rileva quanto segue.

La delibera assembleare del Condominio di [REDACTED] del 3.12.2008, al punto 6, conferma che il locale rifiuti deve essere posto al piano seminterrato e autorizza l'[REDACTED] a presentare l'integrazione richiesta dal Comune di Milano, utilizzando anche altri spazi comuni al fine di ottenere la superficie idonea richiesta. Seguono ulteriori prescrizioni.

Il contenuto quindi è duplice:

- di parziale conferma dell'individuazione del luogo ove collocare i rifiuti al piano seminterrato;
- di approvazione di incarichi integrativi all'amministratore.

In quanto tale non si tratta di delibera meramente riproduttiva di altra precedente, ma di decisione a contenuto integrativo; ciò anche alla luce del contenuto precettivo della delibera del 1993, che stabilisce da un lato di approvare tutti i lavori eseguiti per rendere regolamentare il locale in cantina destinato alla raccolta dei rifiuti, dall'altro di collocare provvisoriamente i medesimi al margine del cortile, quindi in ogni caso in zona diversa da quella specificamente individuata dall'assemblea del 2008.

Non risulta del resto che siano stati emessi provvedimenti abilitativi da parte dell'ASL nel periodo successivo alla delibera del 1993; non si è quindi realizzata la regolarizzazione amministrativa auspicata in tale sede, ove è già nota la condizione di inidoneità della cantina.

Devono essere successivamente esaminati i dati documentali disponibili.

- L'11.3.2008 un funzionario dell'ASL Città di Milano esegue un sopralluogo presso lo stabile su richiesta di [REDACTED], rilevando l'assenza di spazi condominiali idonei alla raccolta dei rifiuti, fatta eccezione per l'ex locale portineria;
- lo stesso ente il 4.4.2008 diffida il condominio a regolarizzare il proprio sistema di raccolta dei rifiuti, alla luce del sopralluogo eseguito e delle violazioni riscontrate al vigente Regolamento Edilizio;
- il 21.11.2008 il Comune di Milano diffida il condominio dall'iniziare o proseguire le opere di cui alla D.I.A. presentata il 28.5.2008 sino all'acquisizione di idoneo titolo edilizio esplicito, anche eventualmente in deroga, evidenziando le irregolarità derivanti dalla collocazione del servizio di raccolta dei rifiuti in cantina e richiamando espressamente la relazione ASL del marzo 2008;
- il 3.12.2008 l'assemblea condominiale delibera che il locale rifiuti debba essere collocato al piano seminterrato, anche eventualmente utilizzando il locale carbonaia o altri spazi comuni;

- il 9.1.2009 l'amministratore condominiale chiede all'ASL l'effettuazione di un nuovo sopralluogo, evidenziando che nel corso del precedente – alla presenza del solo condomino richiedente - non tutti gli spazi condominiali sono stati controllati;
- il 14.1.2009 l'amministratore deposita presso gli uffici comunali la richiesta di permesso di costruire, avente ad oggetto la realizzazione di un nuovo locale rifiuti al piano seminterrato in sostituzione di quello esistente, con il relativo prolungamento della corsa dell'ascensore;
- il 5.2.2009 l'ASL effettua un nuovo sopralluogo, alla presenza dell'amministratore condominiale, dando atto dell'esistenza di un locale posto in cantina non visionato nel corso del precedente sopralluogo;
- successivamente a tale sopralluogo, tuttavia, l'ASL non ha modificato o revocato il proprio precedente provvedimento del 4.4.2008, né esistono atti documentali dai quali evincere che sia stato formulato dal predetto ente un parere favorevole all'idoneità dei locali nel seminterrato, alla luce degli esiti del nuovo sopralluogo, alla raccolta dei rifiuti;
- l'8.2.2010 il Comune indica inoltre la difformità rispetto alla normativa tecnica di settore della scala che dal cortile porta al piano cantinato;
- permane dunque il contrasto tra il contenuto del punto 6 della delibera condominiale del 3.12.2008 con la diffida ASI del 4.4.2008. per analoghe ragioni è viziata la decisione di cui al punto 5 dell'ordine del giorno, essendo stato destinato a fini locatizi l'unico locale individuato dall'ASL come idoneo alla raccolta dei rifiuti.

È infine parzialmente fondata la domanda di annullamento delle decisioni di cui al punto 7 del verbale dell'assemblea del 3.12.2008. La giurisprudenza ha in proposito stabilito che non occorre che l'avviso di convocazione dell'assemblea elenchi specificamente, in modo analitico e minuzioso, gli argomenti da trattare, essendo sufficiente far comprendere ai condomini i termini essenziali e consentire le conseguenti determinazioni anche relativamente alla partecipazione, diretta o indiretta, alla deliberazione. Nel caso di specie l'elenco riprende in parte temi già trattati dai condomini nel corso della discussione (adeguamento del locale immondizia e riparto delle spese); la delibera è dunque viziata solo con riferimento ai restanti punti (n. 2, 3, 4, 5) che non risulta siano connessi ad altri affrontati nel corso della discussione. ✕

Le osservazioni che precedono assorbono gli ulteriori profili dedotti in giudizio dalle parti.

Le determinazioni in tema di spese processuali tengono conto del mancato riconoscimento delle ragioni degli attori nel procedimento cautelare e nel giudizio di reclamo, per assenza in entrambi i casi del requisito del periculum in mora, nonché della soccombenza del condominio nel giudizio di merito.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Dichiarò l'annullamento dei punti 5, 6 della delibera del 3.12.2008 del Condominio di [redacted].
- 2) Dichiarò l'annullamento del punto 7 della delibera del 3.12.2008 del Condominio di [redacted] con riferimento ai capi 2, 3, 4, 5.
- 3) Condannò il Condominio di [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore degli attori, liquidate in € 400,00 per spese, € 2.200,00 per diritti, € 6.000,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 23.3.2012.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

