

8 Sito

10923

2012

REPUBBLICA ITALIANA

\*\*\*

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 10923/12  
REP. N° 3303/12

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 23072/2010

Avv. R. Scattolone  
TRIBUNALE DI MILANO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
23 OTT. 2012  
RICHIESTA N. 2557/12  
COPIA CONFORME  
CON SENZA URGENZA  
APPLICARE MARCHE PER DIRITTI  
Euro

promossa da:

[redacted], [redacted] e [redacted], rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliati in Milano, via [redacted], attori

Contro

Condominio [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato presso lo studio in Milano, [redacted], convenuto

Sulle conclusioni della parti, come da fogli dattiloscritti allegati

Avv. Scattolone  
TRIBUNALE DI MILANO  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
23 OTT. 2012  
RICHIESTA N. 2557/12  
COPIA CONFORME  
CON SENZA URGENZA  
APPLICARE MARCHE PER DIRITTI  
Euro

ADM

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I signori [redacted], [redacted] e [redacted], proprietari di due appartamenti privi di box, ubicati, rispettivamente, quanto ai coniugi [redacted], nel lotto F e, quanto ai coniugi [redacted], nel lotto B del complesso condominiale composto da più lotti costituenti un unico condominio in [redacted], via [redacted] n. [redacted], [redacted] e via [redacted] n. [redacted], hanno impugnato la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data [redacted] con riferimento al punto 7 del ODG relativo all'approvazione dei criteri di ripartizione delle spese straordinarie relative ai lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione dei box, con domanda diretta ad ottenere la declaratoria di nullità/annullamento dell'anzidetta delibera e la condanna del condominio alla restituzione delle somme versate in esecuzione del riparto operato in forza della delibera impugnata.

A sostegno dell'impugnazione ha dedotto quanto segue : 1 ) l'illegittimità del criterio di ripartizione delle spese operato dall'assemblea condominiale, sull'affermazione che, trattandosi di spese di rifacimento del giardino sovrastante boxes di proprietà esclusiva, le spese avrebbero dovuto venire ripartite applicando analogicamente i criteri di cui all'art. 1126 c.c. oppure quelli indicati dall'art. 1125 c.c. e non con ripartizione millesimale tra tutti i condomini ; 2 ) l'annullabilità della delibera per omessa indicazione del numero dei votanti, dei nominativi e delle rispettive quote millesimali.

Il condominio si è costituito resistendo alle domande proposte dagli attori e chiedendone il rigetto.

Concessi i termini di legge per il deposito delle memorie di cui all'art. 183 VI comma c.p.c. ed. omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 23.5.2012 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

1 - La deliberazione impugnata è annullabile per omessa indicazione, con riferimento alla votazione inerente il punto dell'ordine del giorno gravato, del numero dei votanti, dei loro nominative e dei rispettivi millesimi di proprietà.

COM  
MUN

Più precisamente da una lettura del verbale assembleare si evince che, con riguardo ai quorum costitutivo dell'assemblea, è stato indicato il numero totale dei condomini presenti ed il totale dei millesimi di appartenenza, riferiti sia ai condomini presenti in proprio ( 74 condomini corrispondenti a 411,26 millesimi ) e che a quelli presenti per delega ( 63 condomini per 347,36 millesimi ), omettendo tuttavia l'indicazione nominativa degli stessi e dei rispettivi millesimi. In sede di votazione del punto 7 dell'ordine del giorno, riferito appunto ai criteri di ripartizione dei lavori straordinari, si legge " approvato a larga maggioranza con il voto contrario del sig. ██████████ e delle deleghe da lui rappresentate e del sig. ██████████ e delle deleghe da lui rappresentate ".

L'omessa indicazione del numero dei votanti e dei corrispondenti millesimi di proprietà non consente di verificare il rispetto del quorum deliberativo di cui all'art. 1136 c.c., non essendo dato ricavare da quanto riportato a verbale - " approvato a larga maggioranza "- chi siano i condomini consenzienti e quelli dissenzienti.

Per quanto la legge non preveda un obbligo specifico di indicazione nominativa dei condomini e delle relative quote millesimali a pena di invalidità della delibera assembleare, tuttavia è necessario che dal verbale assembleare si possa ricavare, anche a contrario, il quorum deliberativo ( Cass. 18192/2009: " In tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, "nominatim", dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il "quorum" richiesto dall'art. 1136 cod. civ.")

Sul punto si evidenzia che la corte di Cassazione, con orientamento costante, ha affermato il principio per il quale " In tema di delibere di assemblee condominiali, è annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti, dissenzienti, assenti o dal valore delle rispettive quote " ( cfr Cass. S.U. 4806/2005 ). L'anzidetto principio di diritto, affermato anche da precedenti pronunce giurisprudenziali, risponde alla necessità di verificare l'esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2,3, e 4 c.c., ai fini della validità della delibera, tale indicazione è inoltre necessaria in relazione al potere di impugnativa della delibera, riservato ai soli condomini assenti o dissenzienti, ed alla

verifica di eventuali situazioni di conflitto di interessi ( cfr Cass. 810/1999: " In tema di condominio degli edifici, ai fini della validità delle deliberazioni assembleari devono essere individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali, pur in assenza di una espressa disposizione in tal senso. Tale individuazione è, infatti, indispensabile per la verifica della esistenza della maggioranza prescritta dall'art. 1135, secondo, terzo e quarto comma, cod.civ., ai fini della validità dell'approvazione delle deliberazioni con riferimento all'elemento reale (quota proporzionale dell'edificio espressa in millesimi ). Inoltre, essendo il potere di impugnazione riservato ai condomini dissenzienti ( oltre che agli assenti ), è necessario indicare fin dal momento della espressione del voto i partecipanti al condominio legittimati ad impugnare la deliberazione. Nè mancano altre ragioni per le quali si rende necessaria la identificazione dei condomini consenzienti e di quelli dissenzienti, soprattutto ove si consideri l'interesse dei partecipanti a valutare l'esistenza di un eventuale conflitto di interessi. Dalla non conformità a legge della omissione della indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e di quelli contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio e della riproduzione di tali elementi nel relativo verbale discende la esclusione della presunzione di validità della delibera assembleare priva di quegli elementi, indispensabili ai fini della verifica della legittima approvazione della delibera stessa , e la cui non veridicità costituisce oggetto dell'onere probatorio del condomino legittimato ad impugnarla " ).

Nel caso di specie, l'indicazione del solo quorum costitutivo e l'ulteriore specificazione che la delibera è stata assunta " a larga maggioranza " , non consente di ricavare il quorum deliberativo. Infatti, lo stesso verbale assembleare consente di escludere che la delibera sia stata assunta all'unanimità; allo stesso tempo, non si comprende se il voto contrario sia stato espresso dai soli condomini ████████ ed ██████ e dalle deleghe da essi rappresentate, oppure anche da altri condomini; è stata omessa ogni indicazione circa gli astenuti; infine, non viene riportato il numero di millesimi rappresentati in proprio e per delega dai condomini ████████ ed ██████

Per quanto sopra esposto deve concludersi per l'annullabilità della delibera impugnata.

2 – Sostiene il condominio che la delibera gravata non avrebbe contenuto deliberativo, bensì meramente dichiarativo, limitandosi a ripartire le spese secondo i criteri indicati nel regolamento condominiale, con la conseguenza che l'annullamento della deliberazione non verrebbe ad incidere sulla ripartizione delle spese.

L'assunto è infondato in quanto il regolamento condominiale non indica i criteri di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria relative al rifacimento dell'impermeabilizzazione dei soffitti dei box e del sovrastante del giardino condominiale.

Infatti, il disposto di cui al titolo IV lett. D del regolamento, riferito alle "spese inerenti i box e spazi al piano sotterraneo", attiene - come riconosciuto anche dallo stesso condominio in comparsa di risposta - esclusivamente agli oneri di pulizia ed illuminazione degli anzidetti ambienti, ma non alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi. Le spese relative al giardino non sono regolamentate neppure dalla lettera B dello stesso titolo IV del regolamento, invocato dal condominio. Infatti, la lettera B relativa alle "spese a carico dei singoli fabbricati", che sancisce il criterio di riparto per millesimi di proprietà, riguarda le sole spese di manutenzione ordinaria, di gestione e di consumo di ciascuno stabile e non contiene riferimento alcuno al giardino pensile sovrastante i box oggetto del presente giudizio.

Tra l'altro, essendo il giardino parte comune supercondominiale, le relative spese non rientrano tra quelle regolate dalla menzionata disposizione regolamentare, che attiene alle spese a carico dei singoli fabbricati.

Tanto meno le anzidette spese sembrano regolate dal disposto di cui alla lettera A del titolo IV, riguardante le spese a carattere generale, non applicato dalla delibera gravata, avendo la disposizione ad oggetto spese di gestione, consumo e gestione di natura ordinaria.

Dunque deve escludersi che la delibera impugnata abbia natura "meramente confermativa" del disposto di cui al titolo IV lett. B del regolamento condominiale, come sostenuto dal condominio, non contenendo la menzionata disposizione regolamentare riferimento alcuno alle spese oggetto di giudizio.

Dunque, trattandosi di delibera a contenuto dispositivo e non meramente dichiarativo, al suo annullamento consegue il venire meno del criterio di ripartizione delle spese oggetto della delibera gravata, con conseguente diritto degli attori alla ripetizione delle somme corrisposte al condominio in forza dell'anzidetta delibera, maggiorate degli interessi con decorrenza dalla domanda

3 - L'ulteriore motivo di impugnazione, che attiene al merito della delibera e, segnatamente, all'asserita illegittimità del criterio di ripartizione delle spese applicato dalla delibera gravata, risulta assorbito dall'annullamento della delibera per motivi che attengono alla legittimità del procedimento deliberativo.

4 – Le spese di lite vengono regolate secondo il principio della soccombenza, nella misura liquidata in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:  
respinta ogni altra domanda ed eccezione, annulla la deliberazione assunta dall'assemblea del condominio [redacted] in data 26.2.2010 relativamente al punto 7 del ODG relativo all'approvazione dei criteri di ripartizione delle spese relative ai lavori straordinari deliberati dall'assemblea del 22.1.2010;  
condanna il condominio a restituire agli attori le somme versate al condominio in forza dell'anzidetta delibera, maggiorate degli interessi dalla domanda;  
condanna il condominio a rifondere le spese processuali sostenute dagli attori, liquidate in euro [redacted] per spese ed euro [redacted] per compensi, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 8.10.2012.

Il Giudice.

