

R.G. N. 4544/2011

N. 434/15	Sen.
N. 431/15	Dep.
N. ....	F.N.

REPUBBLICA ITALIANA



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

SEZIONE 3<sup>^</sup> CIVILE

composta dai seguenti magistrati :

dr. Claudio D'Agostino	presidente
dr. Michele Montingelli	consigliere rel
dr. Licia Petrella	consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di appello instaurata con atto di citazione notificato in data 15/12/2011 da

[REDACTED]

( C.F. [REDACTED] )

e

[REDACTED]

( C.F. [REDACTED] )

e

[REDACTED]

( C.F. [REDACTED] )

rappresentati e difesi dall'avv.to Matteo Rezzonico, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, Via Rossetti 17

appellanti

c.

Condominio [REDACTED], [REDACTED]

( C.F. [REDACTED] )

rappresentato e difeso dall'avv.to [REDACTED], ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Via [REDACTED]

appellato

## MOTIVAZIONE

Con atto di citazione notificato in data 20/11/2009 [redacted] e [redacted] convenivano dinanzi alla Sezione Distaccata di Desio del Tribunale di Monza il Condominio [redacted] di [redacted] sito in via [redacted], chiedendo, nella loro qualità di condomini, che la delibera, adottata in occasione dell'assemblea del 18/3/2009, avente ad oggetto opere da realizzarsi, senza l'assenso dei proprietari, sui sottobalconi, pur trattandosi di porzioni di proprietà esclusiva, ed avente ad oggetto la realizzazione di opere senza previa individuazione dei criteri di riparto della spesa, fosse dichiarata nulla.

Gli attori lamentavano anche l'adozione da parte dell'amministratore, abusivamente in quanto fuori dal perimetro del mandato ricevuto dall'assemblea, di alcuni provvedimenti relativi alle opere cui si è fatto ora riferimento, e chiedevano che il giudice procedesse, quanto alle anomalie attinenti al deliberato assembleare, alla declaratoria di nullità, annullamento o comunque inefficacia della delibera in questione, e, quanto ai menzionati provvedimenti asseritamente adottati dall'amministratore in proprio, alla declaratoria di nullità e illegittimità degli stessi, con conseguente condanna del convenuto alla restituzione in loro favore delle somme illegittimamente versate, oltre interessi e rivalutazione monetaria, al conseguente risarcimento dei danni, nonché alla rifusione delle spese.

Si costituiva in giudizio il detto Condominio, sostenendo che le doglianze sollevate dagli attori, ove fondate nel merito ( fondatezza in ogni caso negata ), avrebbero legittimato quell'annullamento della delibera che può essere solo l'esito di un'impugnazione proposta nel rispetto del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., termine nel

caso di specie non rispettato ; in particolare il convenuto sottolineava come la mancata approvazione del piano di ripartizione della spesa non costituisse "ex lege" motivo di nullità, così come non potesse determinare tale vizio l'approvazione di lavori sui sottobalconi, dovendo reputarsi rientrare dette parti tra le parti comuni e non tra quelle di proprietà individuale e dovendo quindi ritenersi che la relativa delibera non avesse determinato quella conseguenza di incisione sulla proprietà individuale "conditio sine qua non" dell'ingenerarsi del vizio lamentato dai citati attori.

Lo stesso convenuto asseriva, inoltre, nello specifico, quanto alle residue doglianze aventi ad oggetto gli asseriti provvedimenti presi in proprio dall'amministratore, in primo luogo che il Condominio doveva reputarsi carente di legittimazione passiva, in secondo luogo che in ogni caso dette decisioni dell'amministratore, quand'anche si fosse voluto reputarle adottate in "eccesso di potere", non avevano determinato quella lesione dei diritti dei condomini condizione essenziale per deprivarle di efficacia, e in terzo luogo e comunque che lungi dal poter essere ritenute adottate in "eccesso di potere", le determinazioni cui l'amministratore era addivenuto dovevano considerarsi espresse in adempimento di uno specifico mandato conferitogli proprio nella summenzionata assemblea.

Il Condominio, infine, eccepiva, per ciò che attiene alla domanda di restituzione di somme indebitamente versate dagli attori, la litispendenza quanto alla posizione del [REDACTED], che aveva instaurato, in merito a tale questione, altra causa dinanzi al Giudice di Pace di Desio, eccepiva, per ciò che attiene alla domanda di risarcimento dei danni la sua nullità per indeterminatezza e per lesione del diritto di difesa dello stesso convenuto a causa della sua impossibilità di desumere le

**“ragioni di fatto e di diritto poste a fondamento di tali danni”, chiedendo che il giudice, nel merito in via preliminare, emettesse opportuna declaratoria in ordine alla eccezione sollevata dal Condominio convenuto in riferimento alla propria carenza di legittimazione passiva in relazione alla domanda proposta dagli attori sub punto B ) delle conclusioni attoree, in ordine alla dedotta nullità della domanda di risarcimento di danni ed in ordine alla eccezione di litispendenza.**

**Il Condominio chiedeva pure che venisse emessa ogni opportuna declaratoria in relazione alla decadenza degli attori per avere esercitato oltre il termine previsto l'azione di cui all'art. 1137 c.c., e che venissero in ogni caso rigettate le domande avanzate dai suddetti poiché infondate in fatto ed in diritto ; il tutto con vittoria di spese.**

**Con sentenza depositata in data 10/11/2011 la Sezione Distaccata di Desio del Tribunale di Monza rigettava la domanda degli attori poiché infondata in fatto ed in diritto e condannava gli stessi in via solidale alla rifusione in favore del convenuto delle spese di lite.**

**Con atto di citazione notificato in data 15/12/2011 gli attori in primo grado proponevano appello avverso tale sentenza, ribadendo le tesi svolte in primo grado e chiedendo che l'appellato venisse condannato alla rifusione in loro favore delle spese di entrambi i gradi di giudizio ; linea, questa adottata anche dal Condominio, il quale anch'esso reiterava le tesi svolte in primo grado, chiedendo la conferma della pronuncia di prime cure e la condanna delle controparti alla rifusione delle spese del grado.**

**La causa veniva indi rinviata all'udienza del 28/10/2014 per la precisazione delle conclusioni, che le parti ivi rassegnavano come da note depositate in atti.**

Tutto questo premesso, deve darsi atto di come l'appello - che deve reputarsi attinente alle doglianze sollevate nell'atto di citazione notificato in primo grado, e non già ad ulteriori doglianze che si intendessero successivamente introdotte, da leggersi in chiave di nuove "causae petendi", per le quali non v'è stata accettazione del contraddittorio da parte del convenuto, e che sono quindi da ritenersi tardive - debba essere disatteso, come appresso esposto.

Infatti, per quel che concerne il motivo di gravame attinente alla pretesa nullità della delibera di esecuzione di lavori aventi ad oggetto i sottobalconi, va rilevato che la documentazione fotografica esistente nel fascicolo dimostra in modo ad avviso di questa Corte inequivocabile come tali rivestimenti inferiori dei manufatti dei quali trattasi - vale a dire la porzione consistente nella superficie loro sottostante -, si inseriscano, nonostante questi ultimi risultino rientrare nella categoria dei balconi cosiddetti "aggettanti", nel prospetto dell'edificio e contribuiscano a renderlo esteticamente gradevole ; fatto, questo, che determina la riconducibilità di tali parti dell'immobile, secondo l'orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte che questo Collegio condivide ( cfr. Cass., n. 6624 del 30/3/2012 ; Cass., n. 14576 del 30/7/2004 ), alla comunione e non ad esclusiva proprietà, fatto, questo, che impedisce, quindi, di ritenere la delibera in argomento incidente sul diritto di proprietà esclusiva degli attori in primo grado, e fatto, questo, che impedisce, pertanto, di individuare profili di nullità della medesima, anziché profili di ipotetica annullabilità per far valere i quali va rispettato quel termine di cui all'art. 1137 c.c. nel caso che ci occupa invece non rispettato ; con la conseguenza che, in ordine al motivo in questione, la domanda originaria, attesa la tardività dell'esercizio dell'azione instaurata andava e va, propriamente, dichiarata inammissibile.

Per ciò che si riferisce alla doglianza riguardante l'approvazione dei lavori in argomento in assenza dell'approvazione dei criteri di riparto della spesa, prescindendo dal fatto che gli attori in primo grado non hanno indicato nell'atto introduttivo del giudizio i profili di errore in seno a tale ripartizione che avrebbero determinato una lesione dei loro diritti - circostanza, questa, che impedisce di verificare se essi vantassero un effettivo, concreto interesse all'esercizio dell'azione -, va rilevato che si tratta di questione certamente inidonea, per la sua natura, a determinare una nullità della delibera, ed invece potenzialmente atta a causare una sua annullabilità, ragion per cui vale in ordine alla domanda della quale nello specifico trattasi la stessa conclusione cui si è addivenuti in merito alla delibera avente ad oggetto gli interventi sui sottobalconi.

Per quanto riguarda le restanti doglianze, relative agli asseriti "abusi" che l'amministratore avrebbe posto in essere adottando decisioni in contrasto con il deliberato assembleare, va rilevato che in ordine a doglianze di tal genere, attinenti a decisioni assunte dal "gestore" eccedendo i propri poteri, e pertanto ledendo i diritti della Comunione che è deputato ad amministrare, legittimato passivamente non avrebbe potuto essere che l'amministratore medesimo, e non già, come si è ritenuto da parte degli attori che lo hanno citato, il condominio ; a questa analisi fornendo suffragio lo stesso dettato dell'art. 1133 c.c., il quale, nel prevedere, per detta fattispecie, la possibilità del ricorso all'assemblea condominiale, dimostra come la Comunione, da quest'ultima evidentemente rappresentata, in tal caso, in una situazione cioè in cui le determinazioni dell'amministratore potrebbero essere state assunte ledendo gli interessi della medesima, sia dal legislatore reputata "controparte" del "gestore", e non sua rappresentata ; ragion

per cui l'appello, seppur per questa ragione, diversa da quella posta a fondamento della decisione di primo grado, va respinto.

Null'altro rimanendo da osservare in ordine al contenuto del gravame, non rimane che condannare gli appellanti, soccombenti, alla rifusione, in favore del citato Condominio, delle spese del grado, che si liquidano in Euro ~~4.000,00~~, oltre oneri ed accessori di legge.

P. Q. M.

la Corte di Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da ~~.....~~, ~~.....~~ e ~~.....~~ contro il Condominio ~~.....~~ sito in ~~.....~~, Via ~~.....~~, avverso la sentenza della Sezione Distaccata di Desio del Tribunale di Monza depositata in data 10/11/2011, così provvede :

- 1 ) dichiara inammissibile l'iniziale originaria domanda per ciò che concerneva la pretesa lesione del diritto di proprietà esclusiva degli appellanti e per ciò che concerneva l'approvazione della delibera di cui in motivazione in assenza di criteri di riparto ;
- 2 ) respinge l'appello quanto ai restanti motivi ;
- 3 ) condanna ~~.....~~, ~~.....~~ e ~~.....~~, in solido, alla rifusione, in favore dell'appellato, delle spese del grado, che si liquidano in Euro ~~.....~~, oltre oneri ed accessori di legge.

Così deciso in Milano, in camera di consiglio, in data 26/1/2015.

IL CONS. EST.

IL PRESIDENTE

*M. J. ...*  
CORTE D'APPELLO DI MILANO

SEZIONE DISTACCATA DI DESIO  
Rosa pubblica ...

OGGI 28 GEN. 2015

6  
*J. Buella*  
R. ...

*J. Buella*