



N. R.G. 25655/2017

**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
**TREDICESIMA CIVILE**  
**VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 25655/2017**

tra

ATTORE/I

e

CONVENUTO/I

\*\*\*\*

Oggi **19 febbraio 2019** ad ore **10,00** innanzi al dott. Sabrina Bocconcello, sono comparsi gli attori  
l'avv. \_\_\_\_\_ oggi sostituito dall'avv. Iannizzotto e per il \_\_\_\_\_  
Maccagni \_\_\_\_\_ oggi sostituito dalla dott.ssa \_\_\_\_\_

Il Giudice

In esito alla discussione orale, pronuncia sentenza *ex art. 281 quinquies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice





REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice do  
la seguente nunciato ex art. 281 *quinques* c.p.c.

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **25655/2017** promossa da:

[redacted] con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO ,  
elettivamente domiciliato [redacted] presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO  
[redacted] con il patrocinio dell'avv. REZZONICO MATTEO,  
elettivamente domiciliato in [redacted] presso il difensore avv. REZZONICO MATTEO

**ATTORI**

contro

[redacted] con il patrocinio [redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso il  
difensore avv. [redacted]

**CONVENUTO/I**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.





### SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente controversia prende origine dalla impugnativa da parte degli attori della delibera assembleare emessa dal condominio convenuto il 20.4.2017 con riferimento alla approvazione del punto 2 dell'odg approvazione preventivo per la sostituzione caldaia, installazione ripartitori, progetto di termoregolamentazione, spese tecniche e del relativo riparto.

Parte attrice lamenta l'illegittimità delle delibera de quo sul presupposto :

1. Dell'eccesso di potere dell'assemblea per aver deliberato la sostituzione della caldaia, la canna fumaria, le pompe e la installazione dei termoregolatori, quando la caldaia esistente era funzionante quindi non vi era urgenza nella installazione e i termoregolatori non erano necessari perché presenti in condominio sottocontatori per ogni appartamento come previsto dalla norma
2. errata ripartizione delle spese deliberate in violazione dell'art. 30 del regolamento e dell'art., 1123 c.,c
3. mancata istituzione di un fondo ex art. 1135 c.c. c. 1 n.4
4. eccesso di deleghe al condominio Fodri in violazione dell'art. 24 del regolamento

Il Condominio convenuto si costituiva chiedendo il rigetto delle domande attoree.

Esperito con esito negativo la mediazione , in esito al deposito delle memorie ex Art. 183 VI comma cpc la causa veniva rinviata ex art. 281 quinquies cpc per la discussione.

All'udienza del 19.2.2019 a seguito della discussione viene data lettura della sentenza.

Nel merito della controversia, va preliminarmente evidenziato che quanto alla eccezione di improcedibilità la stessa è stata superata con la sua introduzione, nelle more del giudizio, su disposizione del Giudice.

Quanto ai motivi di impugnativa dedotti da parte attrice , gli stessi sono fondati ma solo in parte come meglio di seguito indicato.





Come noto "Il ricorso, previsto dall'art. 1137 cod. civ., all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea condominiale da parte del condomino dissenziente è ammesso soltanto per motivi di legittimità, cioè solo quando l'attore assuma che la deliberazione sia contraria alla legge o al regolamento. Pertanto i poteri del giudice ordinario in materia sono limitati al sindacato di legittimità e non al merito, quindi non all'opportunità e all'equità della deliberazione, sicché è da escludere che il giudice possa sostituire la sua pronuncia di merito a quella nulla o illegittima dell'assemblea, dovendosi egli, invece, limitare a dichiarare l'illegittimità e la nullità della stessa" (cfr. Cass. n. 10199/12; n. 5905/87). In altri termini, il sindacato giudiziale volto a valutare la validità della delibera impugnata è di mera legittimità, potendo il giudice compiere un accertamento delle situazioni di fatto alla base delle determinazioni assembleari, nei limiti in cui ciò sia necessario per accertare la conformità a legge della delibera.

Ciò premesso e venendo alla disamina dell'impugnazione proposta, l'allegazione attorea in ordine al primo motivo di impugnazione della delibera de quo verte sulla illegittimità della stessa in relazione alla sostituzione della caldaia condominiale, della canna fumaria, delle pompe nonché la installazione dei termoregolatori, quando la caldaia esistente era funzionante quindi non vi era urgenza nella installazione e i termoregolatori non erano necessari perché presenti in condominio sottocontatori per ogni appartamento.

Dalla documentazione in atti è risultato provato che la scelta di eseguire le opere deliberate è stata supportata dalla relazione tecnica, non contestata dagli attori, che ha peraltro confermato la inadeguatezza dei sottocontatori tanto da determinare l'installazione dei termoregolatori come previsto dalla norma.

Ne consegue che non risultando violata alcuna norma, non può ravvisarsi alcun eccesso di potere dell'assemblea e quindi il motivo di impugnazione non è fondato.

Quanto al secondo motivo di impugnazione gli attori lamentano la errata ripartizione delle spese deliberate in violazione dell'art.30 del regolamento e dell'art.1123 c.c.affermando che l'assemblea ha approvato una ripartizione pro capite anzicchè pro quota millesimale

L'assunto non è fondato e non merita accoglimento posto che dalla lettura del verbale emerge che l'assemblea ha deliberato la ripartizione per l'esecuzione delle opere relative ai lavori da eseguire nelle parti comuni pro quota millesimale ed ha approvato i soli costi per i ripartitori da installare negli appartamenti, per il progetto di termoregolamentazione e attestato prestazione energetica da rilasciare per ogni appartamento indicando la





partecipazione della spesa pro capite, quindi in funzione delle esigenze di ogni singolo proprietario, lasciando quindi implicitamente alla scelta di ogni singolo condominio l'esecuzione delle opere all'interno dei loro appartamenti.

Anche il terzo motivo di impugnazione "eccesso di deleghe al condominio" in violazione dell'art. 24 del regolamento risulta infondato posto che dalla lettura del verbale e dalla sua redazione emerge che ogni delegato è associato al nome del delegante e quindi il [redacted] stato delegato solo dalla [redacted] dalla propria [redacted] e così via.

Il quarto motivo di impugnazione relativo alla mancata istituzione di un fondo ex art. 1135 c.c. c. 1 n.4. risulta fondato e merita accoglimento.

Dall'esame dei documenti in atti e dalla lettura dei verbali assembleari prodotti non risulta provata la costituzione del fondo speciale istituito ad hoc per la voce di spesa straordinaria così come obbligatoriamente previsto dall'art. 1135 c.1 n.4 c.c.

A nulla vale sul punto la deduzione di parte convenuta della preesistenza di un fondo di cassa che è stato istituito dal condominio e che viene ogni anno incrementato, perchè tale fondo non risulta essere stato esplicitamente destinato, come richiesto dalla norma ove ne impone l'istituzione "obbligatoriamente", per quella voce di spesa specifica, a garanzia quindi di quei lavori.

Ne consegue che va annullata la delibera di cui al punto 2 dell'odg del 20.4.2017 per mancata istituzione del fondo speciale.

Le spese di lite seguono il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c. , vanno poste a favore degli attori ed a carico del Condominio convenuto, determinate sulla base dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, tenuto conto del parziale accoglimento delle domande attoree e vengono liquidate come in dispositivo.

Sentenza esecutiva





**P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- annulla la delibera del 20.4.2017 punto 2 dell'odg per le motivazioni di cui in narrativa.
- Condanna il Condominio Convento a corrispondere in favore degli attori, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €.4.500,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge oltre anticipazioni per €332,80=.
- Sentenza esecutiva.

Milano 19.2.2019

Il Giudice

