N. R.G. 77633/2012



# REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato la seguente

# **SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 77633/2012 promossa da:

FRANCESCO CARDILLO (C.F. CRDFNC57D16E479K), ILARIANTONIO PINERI (C.F. PNRLNT32L11C285M ) ARMANDO BUSSI (C.F. BSSRND29E25F205B ) ELISABETTA DE DCSLBT46C60F205X), **CESARE** (C.F. **GUGLIELMO D'ARAGONA** (C.F. DRGGLL30B08F205F), FLAVIA BUSSI (C.F. BSSFLV63R62F205Q ), **GIANDOMENICO** MRGGDM24T41F205V **MEREGALLI** (C.F. ) MARIA **FRANCA SOTGIA** (C.F. STGMFR45R59L140W ), ANDREA TREVISANI (C.F. TRVNDR74D29F205W), GRAZIELLA CSTGZL37H44L781B), **ANDREA CONTI CASTAGNA** (C.F. **GIULIO** (C.F. CNTNRG39C17B157R), SARAH COVOLLA (C.F. CVLSRH70B59F205Z), **GIOVANNI** FONTANA (C.F. FNTGNN36E29C153I), SALVATORE FERNANDO ANTONIO LAZZARO (C.F. LZZSVT47D04F027A), con il patrocinio dell'avv. PARISI EUGENIA FRANCESCA MARIA ed elettivamente domiciliato in VIA A. LAMARMORA, 22 20122 MILANO presso il difensore avv. PARISI EUGENIA FRANCESCA MARIA

**ATTORI** 

contro

CONDOMINIO "LOTTO 3", DI VIA VITERBO , 9/11 MILANO ( CF 95675250153 ) con il patrocinio dell'avv. TORRACO PAOLO ed elettivamente domiciliato in VIA RONCAGLIA, 14 20146 MILANO presso il difensore avv. TORRACO PAOLO

**CONVENUTO** 

# **CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

#### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I signori Francesco Cardillo, Ilariantonio Pineri, Armando Bussi, Elisabetta de Cesare, Guglielmo d'Aragona, Flavia Bussi, Giandomenico Meregalli, Maria Franca Sotgia, Andrea Trevisani, Graziella Castagna, Andrea Giulio Conti, Mario Salvagnini , Sarah Cavolla, Giovanni Fontana e Salvatore Fernando Antonio Lazzaro, tutti proprietari di appartamenti nello stabile condominio Lotto n.3 di via Viterbo 9/11 a Milano, hanno impugnato la delibera assunta dall'assemblea condominiale in data 16.10.2012 chiedendone, in via preliminare, la sospensione e, nel merito, la declaratoria di nullità l'annullamento con riferimento ai punti 1,2,3,4,5 e 6 dell'ordine del giorno.

Il condominio si è costituito opponendosi alle domande proposte dai ricorrente e chiedendone il rigetto con vittoria di spese.

All'udienza del 17.9.2012 Mario Salvagnini ha rinunciato agli atti del giudizio ex art. 306 c.p.c. e la rinuncia è stata accettata dal procuratore del condominio.

Omessa ogni attività istruttoria, all'udienza del 17.12.2014 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito della comparse conclusionali e delle memorie di replica.

I motivi di impugnazione dedotti dai ricorrenti attengono a vizi che riguardano il procedimento di convocazione dell'assemblea, le maggioranze prescritte dal regolamento e le modalità di redazione del verbale assembleare , dunque, ove sussistenti, sono idonei a fondare una pronuncia di annullamento della delibera assembleare e non di nullità ( Cass. S.U.4806/2005: In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell' assemblea

condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell' assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell' assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell' genericamente affette da irregolarità assemblea, quelle procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso convocazione dell' assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio." )

Pertanto a norma dell'art. 1337 c.c., la legittimazione ad impugnare compete solo ai condomini dissenzienti o assenti.

Di conseguenza, con riferimento alla delibera di cui al punto 1 dell'ordine del giorno sono legittimati attivamente unicamente i condomini Pineri, Bussi, Lazzaro e D'aragona, che hanno espresso voto contrario alla deliberazione di cui al punto 1 dell'ordine del giorno per un totale di 44,43 millesimi su 127,44 condomini favorevoli, e la condomina Graziella Castagna che era assente. Sono invece privi di legittimazione attiva i condomini.

Passando all'esame dei motivi di impugnazione si osserva quanto segue.

1 - Premesso che all'assemblea erano assenti 4 soggetti per un totale di 54,32 millesimi, i ricorrenti hanno eccepito l'omessa convocazione di Aler e dei condomini Erricolo/Buraschi.

Il condominio ha contestato il difetto di legittimazione dei ricorrenti ad impugnare la delibera condominiale con riferimento al vizio in esame, riguardando l'omessa convocazione soggetti terzi (Aler ed i signori Erricolo/Burraschi).

Con la memoria ex art. 183 VI comma n.1 c.p.c. gli attori hanno eccepito che anche la ricorrente Graziella Castagna, non presente in assemblea, non aveva ricevuto la convocazione.

Ha contestato il condominio l'inammissibilità dell'eccezione sollevata dai ricorrenti per essere la stessa tardiva.

La contestazione è fondata.

I ricorrenti con l'atto introduttivo, pur avendo allegato la mancata partecipazione all'assemblea di quattro condomini, hanno dedotto il vizio di nullità/annullabilità della delibera in ragione dell'omessa avviso di convocazione dei condomini Aler e Erricolo/Burraschi ( cfr p. 4 del ricorso " Quanto ad Aler ed ai signori Erricolo/Burraschi non si ha per certo nemmeno che la convocazione sia venuta ad essi a conoscenza ")

Con la memoria ex art. 183 VI comma n. 1 c.p.c. hanno introdotto un nuovo motivo di doglianza eccependo che l'omessa rituale convocazione all'assemblea riguardava anche la ricorrente Castagna.

Contrariamente all'assunto attoreo, non si tratta di un mero ampliamento di un'eccezione ritualmente proposta con il ricorso introduttivo, bensì dell'allegazione di un vizio nuovo sotto il profilo della causa petendi, vizio rispetto al quale la ricorrente Castagna era decaduta, non avendolo impugnato tempestivamente con il ricorso introduttivo.

Infatti, a norma dell'art. 1136 sesto comma c.p.c., l'assemblea non può deliberare se non sono stati convocati tutti i condomini; la

mancata rituale convocazione all'assemblea di tutti i condomini costituisce un vizio della delibera che ne determina l' annullamento, a norma dell'art. 1136 comma 6° c.p.c., con onere di impugnativa nel termine di giorni 30 previsti dall'art. 1137 c.c., decorrente per i condomini assenti dalla comunicazione del relativo verbale e per i condomini dissenzienti dall'approvazione della delibera, ( Corte di Cassazione S.U. 4806/2005 ); tale vizio, in applicazione della regola generale di cui all'art. 1441 c.c., secondo la quale l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito, può essere fatto valere solo condomino assente e non da quelli presenti, essendo questi ultimi privi della legittimazione ad impugnare ai sensi dell'art. 1137 c.c., trattandosi di un vizio che non li riguarda direttamente, inerendo alla altrui sfera giuridica ( Cass. 9082/2014 : "Deve escludersi la legittimazione ad impugnare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., delibera condominiale da parte del condomino assente, il quale faccia valere il vizio di annullabilità per difetto dell'avviso convocazione dell'assemblea, quando esso sia relativo ad altro condomino, in quanto si tratta di un vizio che non lo riguarda altrui direttamente, inerendo alla sfera giuridica. Tale orientamento, peraltro condiviso dalla dottrina, appare conforme a una interpretazione evolutiva della norma, dovendo qui sottolinearsi che con la L. n. 220 del 2012 (modifiche alla disciplina del condominio negli edifici) - seppure non direttamente applicabile ratione temporis - è stato previsto che in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto la deliberazione assembleare è annullabile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati (art. 20, che ha così modificato l'art. 66 disp. att. c.c.)."; Cass. 10338/ 2014: "Come già affermato da questa Corte, in tema di impugnazione delle deliberazioni delle assemblee condominiali, l'omessa convocazione di un annullamento, e non di nullità, costituisce motivo di deliberazioni assunte dall'assemblea (v. Cass., sent. n. 17486 del

2006).Trova, dunque, applicazione in materia l'art. 1441 c.c., secondo il quale l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge. Ne consegue che il condomino convocato - che tra l'altro, nella specie, era intervenuto all'assemblea accettando la discussione sul merito delle questioni trattate - non è legittimato ad impugnare la delibera per la omessa convocazione di altri condomini.")

Dunque, deve concludersi che la contestazione relativa alla mancata convocazione della ricorrente Castagna, costituisce un'eccezione nuova che non poteva essere introdotta con la memoria ex art. 183 VI comma n. 1 c.p.c., memoria deputata alla sola precisazione o modificazione delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte. Una diversa conclusione equivarrebbe a consentire alla ricorrente Castagna di introdurre un motivo di impugnazione della delibera rispetto al quale è decaduta, non avendolo proposto nel termine di giorni 30 previsto dall'art. 1137 c.c.

Con riferimento ai condomini Aler ed Erricolo e Buraschi si osserva quanto segue.

L'onere di provare che tutti i condomini siano stati tempestivamente convocati grava sul condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità della delibera assembleare la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo (Cass. 15283/2011).

La prova della rituale convocazione è stata fornita solo per quanto riguarda Aler, rispetto al quale il condominio ha prodotta la cartolina postale attestante l'invio della relativa raccomandata nel rispetto di quanto previsto dall'art. 8 del regolamento condominiale (cfr art. 8: "L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso da inviarsi individualmente a ciascun dei condomini... a mezzo di lettera raccomandata da rimettersi alla posta almeno cinque giorni liberi prima della data fissata per la prima convocazione ").

Con riferimento ai condomini Erricolo e Burraschi il condominio ha ammesso di non averli avvisati secondo le modalità previste dal regolamento condominiale, riferendo che, risiedendo gli stessi presso lo stabile, " le convocazioni di assemblea e pure i verbali delle adunanze vengono consegnate ai residenti in loco a mano o immesse nelle caselle postali " ( cfr comparsa di risposta ).

Tuttavia, trattandosi di vizio che comporta l'annullabilità della delibera in relazione al quale i ricorrenti sono privi di legittimazione attiva, deve respingersi il motivo di impugnazione.

2 - Assumono i ricorrenti l'ordine del giorno non sarebbe conforme alla delibera assunta dall'assemblea.

Più precisamente hanno eccepito che il primo punto dell'ordine del giorno prevedeva il solo "rifacimento parziale "della pavimentazione del porticato, mentre il capitolati dei lavori stilato dall'arch. Grasselli e sottoposto all'assemblea prevedeva il rifacimento totale e tale capitolato è stato oggetto di approvazione. Il motivo di impugnazione è fondato.

Infatti, avuto riguardo alla funzione dell'ordine del giorno, deve ritenersi che, ai fini della sua completezza, sia sufficiente che gli argomenti da trattare in assemblea siano resi noti ai condomini, in modo tale da consentire loro di comprenderne il tenore e l'importanza e di decidere se partecipare o meno all'assemblea e quali istruzioni dare al delegato, nel caso di partecipazione indiretta. Pertanto ritiene questo giudice, pur essendo il rifacimento della pavimentazione oggetto dell'ordine del giorno, la deliberazione dell'assemblea del rifacimento totale della stessa, a fronte di un ordine del giorno che ne prevedeva il rifacimento parziale, determina l'invalidità della delibera, comportando un ampliamento del deliberato rispetto all'ordine del giorno, che non ne costituisce un mero sviluppo, e ciò avuto riguardo anche all'ammontare dei costi necessari per il rifacimento parziale della pavimentazione, rispetto a quelli per il rifacimento totale.

Per le ragione espresse, risulta fondato il motivo di impugnazione in esame

3 - Assumono i ricorrenti l'invalidità della delibera per mancato rispetto dell'art 11 comma 2 del regolamento che prevede " la maggioranza speciale per le riparazioni straordinarie di notevole entità ", avendo l'assemblea deliberato sul punto 2 dell'ordine del giorno con una maggioranza di 99 millesimi e non con quella speciale di 158 millesimi prevista dal regolamento.

La contestazione è infondata posto che la norma invocata riguarda le riparazioni straordinarie di notevole entità che riguardano l'intero complesso " Lucca/Viterbo Lotto 3 " e non già i singoli fabbricati, resistente il fabbricato costituendo il condominio del Lucca/Viterbo lotto 3 , come supercondominio dimostrato dal regolamento condominiale all'art. 1 . Pertanto, poiché le opere deliberate concerno solo le parti comuni del fabbricato 4 e non anche quelle facenti parte degli altri corpi del complesso residenziale, deve escludersi l'applicabilità della norma regolamentare richiamata, con consequente rigetto del motivo di annullamento in esame.

4 - Allegano i ricorrenti la genericità ed imprecisione del verbale assembleare in quanto carente dell'indicazione dei condomini favorevoli e contrari alla deliberazione.

La contestazione è fondata.

Nel verbale assembleare si legge che all'assemblea hanno partecipato 40 teste per 187,04 millesimi con indicazione analitica dei condomini presenti personalmente o per delega, di quelli assenti e dei millesimi di proprietà per ciascuno di essi.

Dunque dal verbale si evince con certezza la sussistenza del quorum costitutivo dell'assemblea.

Tuttavia, con riferimento alla votazioni sui singoli punti all'ordine del giorno la delibera contiene delle omissioni, tali per cui non è dato conoscere i nominativi condomini che hanno votato in favore dei singoli punti dell'ordine del giorno, dei contrari e degli astenuti.

In particolare, con riferimento alla deliberazione di cui al punto 1 dell'ordine del giorno si legge che la condomina De Paoli alle ore 22.30 lascia l'assemblea delegando il signor Vincenzo Greco; relativamente alle tre proposte sottoposte all'assemblea, vengono indicati i condomini favorevoli alla prima ( signor Pineri per un totale di mm 5.65 ) ed alla seconda proposta ( signor Bussi più delega per un totale di 9.52 mm ) , entrambe non approvate dall'assemblea e, con riferimento alla terza proposta, oggetto di approvazione, sono indicati nominativamente e con i millesimi di appartenenza i condomini che hanno votato in senso contrario, per un totale complessivo di 44,43 millesimi e viene dato atto proposta è stata approvata con il voto favorevole di millesimi. Nello stesso verbale si legge che "alcuni condomini hanno lasciato l'assemblea ". La verbalizzazione non consente di individuare i condomini che hanno votato in favore della deliberazione, posto che la somma dei favorevoli ( 127,44 millesimi ) e dei contrari ( 44,43 millesimi tra i quali sono compresi i condomini Bussi e Pineri che hanno votato in favore della proposta 1 ) corrisponde a 171,84. Dunque, avendo partecipato all'assemblea 40 condomini corrispondenti a 187,04 millesimi, al voto hanno partecipato 15.04 millesimi. Non essendo il nominativo dei condomini che verbalizzato hanno lasciato l'assemblea prima del voto, non è possibile individuare i condomini che hanno votato a favore della delibera.

Lo stesso vale per quanto riguarda la delibera di cui al punto 2 dell'ordine del giorno. Anche in questo caso nel verbale vengono riportati unicamente i nominativi con le rispettive quote millesimali dei condomini che hanno votato in favore della prima proposta (43,61 millesimi) e di coloro che hanno votato in favore della seconda (99 millesimi), che è stata approvata. Non si vengono indicati i nominativi di coloro che hanno votato in senso contrario alla proposta approvata nè gli astenuti. Anche in questo caso, non conoscendosi il numero di condomini che hanno partecipato

alla votazione, non può evincersi dalla verbalizzazione che i condomini contrari alla proposta approvata coincidono con i condomini che hanno votato in favore della prima proposta nè quali condomini non abbiano votato.

Parimenti, con riferimento ai punti 3,4,5, e 6 dell'ordine del giorno, non conoscendosi il numero dei condomini presenti al momento della votazione, per quanto il verbale riporti l'approvazione con voto unanime , non si è dato conoscere i nominativi di coloro che hanno votato favorevolmente.

Dunque sussiste il vizio denunciato dai ricorrenti che integra una fattispecie di annullamento della delibera assembleare ( Cass. 10329/1998 " non è conforme alle disposizioni dettate in tema di condominio negli edifici concernenti l'assemblea e, specificamente, la formazione degli atti nel collegio, la delibera per la cui approvazione, in occasione delle singole votazioni, l'assemblea si limita a prendere atto del risultato della votazione, sulla base del numero dei votanti, e omette di individuare nominativamente i singoli condomini favorevoli o contrari e le loro quote millesimali (e di questi elementi non da atto analiticamente a verbale). La deliberazione, siccome contraria al disposto dell'art. 1137 cod. deve ritenersi annullabile, su impugnazione condomini dissenzienti entro il termine di trenta giorni. "; Cass. 22 maggio 1999, n. 5014 che ha espressamente affermato l'annullabilità ex art. 1137 c.c. della delibera il cui verbale contiene delle omissioni, precisando che la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre richieste dal procedimento collegiale (avviso convocazione, ordine del giorno, etc.), la cui inosservanza comporta l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità della legge; Cass. 22 gennaio 2000, n. 697 e Cass. 29 gennaio 1999, Corte ha affermato l'annullabilità delle laddove la deliberazioni assembleari nel caso in cui non siano individuati, e riprodotti nel relativo verbale, i nomi dei condomini assenzienti e di quelli dissenzienti, ed i valori delle rispettive quote millesimali )

Gli ulteriori motivi di impugnazione che i ricorrenti hanno sollevato con la memoria ex art. 183 VI comma n.1 c.p.c. non saranno oggetto di esame in quanto irritualmente proposti. Ci si riferisce in particolare all'asserita non veridicità del verbale, all'omessa comunicazione del verbale a mezzo di raccomandata nel rispetto dell'art. 13 del regolamento, all'omessa lettura del verbale assembleare, come previsto dall'art. 12 del regolamento – questione quest'ultima già sollevata con l'atto introduttivo ma non dedotta quale vizio della delibera – carenza di poteri in capo ai delegati – anche in questo caso il motivo di impugnazione, per quanto nuovo costituisca una diretta conseguenza dell'eccepita non conformità tra l'ordine del giorno ed il deliberato dell'assemblea, non è stato introdotto con il ricorso introduttivo.

Parimenti risulta irritualmente proposta la domanda nuova introdotta con la memoria ex. art 183 VI comma n.1 c.p.c. diretta alla sospensione dei lavori ed alla declaratoria dell'esenzione dei ricorrenti dal pagamento delle spese condominiali riferite a tali lavori costituiscono.

Per le ragioni esposte, deve accogliersi la domanda di annullamento della delibera assunta dall'assemblea di condominio il 16.10.2012 oggetto di impugnativa.

Le spese processuali, vengono poste a carico del condominio resistente in applicazione del principio della soccombenza.

# P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

# Sentenza n. 3886/2015 pubbl. il 25/03/2015 RG n. 77633/2012

annulla la delibera assunta dall'assemblea del condominio "lotto 3 " di via Viterbo 9/11 a Milano in data 16.10.2012 di cui ai punti 1,2,3,4,5 e 6 dell'ordine del giorno;

dichiara inammissibili le ulteriori domande proposte dai ricorrenti;

condanna il resistente a rifondere ai ricorrenti le spese del giudizio che liquida in euro 450,00 per spese ed euro 7.000,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano 23.3.2015

Il Giudice dott. Caterina Spinnler