

N. R.G. 55976/2013



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. **55976/2013** promossa da:

CERANTO GABRIELLA (C.F. CRNGRL69L46F205H), **ZANAGA INES** (C.F. ZNGNSI36S50F205I) , **CERANTO GIOVANNI** (C.F. CRNGNN31T09L433Y) e **ZIGNANI LUCA** (C.F. ZGNLCU70B13H264H) con il patrocinio dell'avv. **CERANTO GABRIELLA CONCETTA** e con elezione di domicilio in **VIA DEI PIATTI, 11 20123 MILANO** presso l'avvocato con il patrocinio dell'avv. **CERANTO GABRIELLA CONCETTA**.

ATTORI

contro

SUPERCOND. MULINO BIANCO BUCCINASCO (C.F. 95597430156),
contumace

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Gli attori hanno concluso come da foglio di p.c. depositato telematicamente .



MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

I signori Gabriella Ceranto, Ines Zanaga, Giovanni Ceranto e Luca Zignani, proprietari di unità immobiliari all'interno del condominio A, costituito da uno stabile con tre distinte scale, facente parte del Supercondominio Mulino Bianco in Buccinasco, via Vittorio Emanuele n. 21, hanno impugnato le delibere assunte dall'assemblea di supercondominio in data 21.11.2011 e 25.10.2012, chiedendo, previa loro sospensione, la declaratoria di nullità delle anzidette delibere.

Il Supercondominio è rimasto contumace.

Omessa ogni istruttoria orale, all'udienza del 23.9.2015 sono state precisate 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 - Le delibere condominiali impuginate sono state assunte dall'assemblea del supercondominio, costituita dai consiglieri dei singoli condomini facenti parte del supercondominio e dai condomini proprietari dei box e posti auto facenti parte della Torre E/3 e della Torre E/4.

Il contraddittorio è stato dunque correttamente instaurato nei confronti del Supercondominio, che è l'ente che ha adottato le delibere impuginate e che ha stipulato il contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori deliberati, ed avendo gli attori chiesto la declaratorie della nullità delle anzidette delibere nella parte in cui il supercondominio ha deliberato di considerare come parti comuni del supercondominio porzioni che costituiscono parti comuni dei soli corpi di fabbrica interessati dai lavori e di porre a carico del supercondominio una quota del 51,226% delle spese.

2 - Assumono gli attori la nullità delle delibere impuginate per non interessare i lavori porzioni facenti parte del supercondominio e per mancata convocazione all'assemblea di supercondominio di tutti i condomini.

Con la delibera assunta il 21.11.2011, con riferimento al punto dell'ordine del giorno relativo ai lavori di sistemazione dei boxes centrali e, più precisamente,



quanto alla competenza delle eventuali spese in caso di approvazione dei lavori, si è deciso all'unanimità che alle anzidette spese avrebbe dovuto partecipare anche il supercondominio.

Con la successiva delibera del 25.10.2012, quanto al punto del giorno relativo ai lavori straordinari di ristrutturazione del corpo box centrale (Torre E/3 ed E/4), sono stati approvati i lavori ed assegnati alla ditta Mollica per euro 199.000,00 circa Iva esclusa e, quanto alla ripartizione delle spese, è stato deciso, richiamando quanto deliberato dall'assemblea in data 21.11.2011, di ripartire le spese secondo le seguenti percentuali: spese di competenza del supercondominio 51,116%, spese di competenza dei proprietari dei box 25,236%, spese di competenza dei proprietari dei posti auto 23,648%.

Ad entrambe le assemblee sono stati convocati ed hanno partecipato esprimendo il voto, oltre ai proprietari dei posti auto e dei box ubicati nelle Torri E/3 ed E/4, direttamente interessati dai lavori e quindi legittimati ad esprimere il proprio voto, anche i consiglieri dei singoli condomini che compongono il supercondominio, che hanno espresso il voto per tale ultimo ente.

A - All'assemblea di supercondominio avrebbero dovuto venire convocati tutti i condomini dei singoli condomini e non i soli consiglieri.

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nel porre fine al contrasto giurisprudenziale relativo alla questione se il difetto di convocazione dell'assemblea comportasse la nullità o l'annullabilità della delibera, ha espresso il principio di diritto secondo il quale *" la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, che se non viene impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, 3° comma, c.c. - decorrente per i condomini assenti dalla comunicazione e per i condomini dissenzienti dalla sua approvazione - e' valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio"* (Cass. SS.UU. n. 4086/05).

Tuttavia nel caso di specie il vizio non attiene alla mancata convocazione di uno o più condomini, bensì alla costituzione stessa dell'assemblea, cui hanno



partecipato soggetti non legittimati a deliberare, in quanto privi del potere di esprimere la volontà dei condomini che rappresentano.

Anteriormente all'entrata in vigore della riforma del condominio (cfr L. 220/2012 entrata in vigore il 18.6.2013) la giurisprudenza, con orientamento condiviso dall'ufficio , aveva ritenuto che fosse " Nulla, per contrarietà a norme imperative, la clausola del regolamento contrattuale di condominio prevedente che l'assemblea di un cd. supercondominio sia composta dagli amministratori dei singoli condomini o da singoli condomini delegati a partecipare in rappresentanza di ciascun condominio, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, atteso che le norme concernenti la composizione e il funzionamento dell'assemblea non sono derogabili dal regolamento di condominio " (Cass. 15476/2001: ". La soluzione qui accolta si allinea, in sostanza, all'insegnamento di questa Suprema Corte, secondo cui "poiché non sono derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è nulla, per contrarietà a norme imperative (artt. 1136, 1138 cod. civ.), la clausola del regolamento contrattuale che prevede che l'assemblea di un cosiddetto "supercondominio" sia composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono" (sent. n.7894/1994; cfr. sent. 5333/1997) ").

Dunque, per quanto il regolamento di condominio prevedesse che l'assemblea di supercondominio fosse costituita dai rappresentanti dei singoli condomini in numero di tre per ciascuno di essi (art. 5 del regolamento di supercondominio), essendo la clausola regolamentare nulla, all'assemblea avrebbero dovuto essere convocati tutti i condomini. Da ciò consegue la nullità delle delibere impugnate per mancata convocazione di tutti i condomini e per non avere i consiglieri dei singoli condomini il potere di rappresentare i condomini esprimendone il voto.

B - Assumono gli attori che l'assemblea di supercondominio ha deliberato su materia che esula la sua competenza, non essendo il "corpo di fabbrica" oggetto dei lavori parte comune del supercondominio e non potendo quindi l'assemblea



porre a carico di tale ente lavori che riguardano porzioni facenti parte dei singoli condomini.

I lavori di manutenzione straordinaria hanno riguardato i box ed i posti auto facenti parte dei condomini E3 ed E4.

Le anzidette porzioni immobiliari, per le ragioni di seguito esposte, non sono oggetto del supercondominio, trattandosi di porzioni comuni unicamente agli anzidetti condomini.

Dunque l'assemblea di supercondominio, avendo deliberato l'esecuzione di lavori su porzioni non di sua competenza, ponendo a carico del supercondominio le spese relative, secondo una percentuale non prevista dal regolamento ma stabilita dall'assemblea con delibera assunta a maggioranza, è nulla (Cass. S.U. 4806/2005).

L'estraneità del corpo di fabbrica interessato dai lavori di manutenzione straordinaria dalle porzioni immobiliari facenti capo al supercondominio lo si ricava dagli atti di compravendita, dal regolamento di condominio e da quello di supercondominio, richiamato negli atti di acquisto.

Dai primi si evince che ogni condominio è costituito da uno o più edifici , identificati con il numero di mappale sul quale sono stati costruiti , e da un certo numero di box e posti auto scoperti, anch'essi identificati con il rispettivo numero di mappale; che sono espressamente esclusi dalla proprietà condominiale " i posti macchina , sulle aree libere da costruzioni " inoltre, " i box ed i posti macchina potranno essere liberamente venduti dalla società venditrice sia a condomini che ad estranei al condominio , con la loro quota proporzionale di comproprietà millesimale " ; che ciascuno dei condominio, le cui parti comuni sono indicate in ogni atto di compravendita, è retto da un proprio regolamento e dalla relativa tabella millesimale ; che ciascun condominio fa parte del supercondominio, assoggettato ad un regolamento del 21.10.1980, cui ciascun edificio partecipa secondo quote millesimali indicate nei singoli atti di compravendita e riportate nel regolamento di supercondominio (cfr atto di compravendita Ceranto – Zanaga/ Haiben).



Il regolamento relativo al condominio A, di cui fanno parte le unità immobiliari di proprietà degli attori, descrive il condominio indicando i mappali che corrispondono ai corpi di fabbrica di cui si compone il condominio e prevede che " annessa ad ogni singola unità immobiliare fa capo area nuda (mapp. 14a fg 9) di proprietà ed uso supercondominiale, come meglio identificato nella planimetria allegata ".

Dunque i box ed i posti auto non sono condominiali e l'unica porzione supercondominiale è costituita da un'area nuda libera da costruzioni.

Tale conclusione vale anche per quanto riguarda i condomini E3 ed E5, i cui box e posti auto sono interessati dai lavori, insistendo questi ultimi sul mappale 225, area che non è parte comune del supercondominio, come si evince dall'anagrafe condominiale acquisita agli atti processuali mediante ordine di esibizione ex art 210 e dalla planimetria sub. doc. 27 .

Il regolamento di supercondominio identifica le parti comuni a tale ente, in particolare al cap. 1 indica le porzioni oggetto di manutenzione da parte del supercondominio nei "giardini, alle recinzioni, alla pavimentazione delle strade carrabili e passaggi pedonali ed all'illuminazione degli stessi ", al cap. 3 prevede l'obbligo dei partecipanti al supercondominio di tenere costantemente illuminate nelle ore notturne " le aree sistemate a verde... le strade interne, passaggi pedonali, marciapiedi e piazzuola dei Vigili del Fuoco ", di mantenere in condizioni di perfetta efficienza " Gli impianti, le installazioni, le condutture, le tubazioni, le canalizzazioni, le pompe del sistema di sollevamento acque bianche e nere .." ed al cap. 4 prevede la ripartizione delle spese " di conservazione, manutenzione, pulizia , eventualmente sorveglianza, funzionamento delle cose, spazi , servizi di uso comune " tra i partecipanti al supercondominio, secondo le quote di partecipazione stabilite nel regolamento.

Quanto previsto dal regolamento del supercondominio condominiale conferma dunque l'esclusione dei box e dei posti auto dalle parti comuni supercondominiali. Per le ragioni esposte devono accogliersi le domande proposte dagli attori.



3 - Le spese di lite vanno poste a carico del convenuto in applicazione del principio della soccombenza.

Le stesse vengono determinate ex D.M. 55/2014, avuto riguardo al valore della causa, che gli attori hanno indicato in atto di citazione nello scaglione compreso tra euro 2.500,00 ed euro 5.200,00, in relazione alla quota di spese di loro competenza in forza delle delibere impugnate.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:
dichiara la nullità delle delibere assunte in data 21.11.2011 ed il 25.10.2012 dall'assemblea del Supercondominio Mulino Bianco in Buccinasco, via Vittorio Emanuele n. 21 relativamente alla attribuzione al supercondominio di una quota parte delle spese di ristrutturazione del corpo box centrale delle Torri E3 ed E4; condanna il Supercondominio convenuto a rifondere agli attori le spese del giudizio, che liquida in euro 111,00 per spese ed euro 4.800,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, 24 novembre 2015

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

