

R.G. n. 5109/2015

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE XIII CIVILE**

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 22 gennaio 2015 a ministero dell'ufficiale giudiziario addetto presso la Corte d'Appello di Milano

DA

Anna Maria Lotti (C.F.: LTTNMR54L71F205G), rappresentata e difesa dagli avv. Danilo Giovanni Daniel e Vincenzo Caiazza in forza di procura in atti ed elettivamente domiciliati presso il loro studio in Milano, Viale Emilio Caldara n. 43

- ATTRICE -

CONTRO

Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone in persona dell'amministratore *pro tempore* (C.F.: 12423820153), rappresentato e difeso dall'avv. Cinzia Comerio come da procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, Corso Lodi n. 65

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli allegati al verbale di causa



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con il presente giudizio Anna Maria Lotti, sul presupposto di essere proprietaria di alcune unità immobiliari site nello stabile di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone, ha impugnato la delibera assunta dall'assemblea ordinaria e straordinaria del Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone in data 24 febbraio 2014 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 2 fascicolo parte attrice) facendo valere i seguenti profili di doglianza:

- 1) violazione degli artt. 1136 c.c. e 66 delle disposizioni di attuazioni al c.c. per il fatto che l'avviso di convocazione dell'assemblea del Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone, tenutasi in prima convocazione in data 22 febbraio 2014, le è stato comunicato per il tramite del custode del predetto Condominio in data 18 febbraio 2014 senza il rispetto del termine minimo di cinque giorni a far data dall'adunata assembleare di prima convocazione, con conseguente annullabilità dell'intero deliberato assembleare;
- 2) violazione dell'art. 1123 c.c. con riferimento al punto numero uno dell'ordine del giorno che ha approvato il consuntivo per l'esercizio di gestione 2012/2013 avendole addebitato spese personali per complessivi Euro 5.071,84, con conseguente nullità *in parte qua* della delibera stante il fatto che assemblea aveva esercitato un potere che non le spettava;
- 3) eccesso di potere con riferimento al punto numero sette dell'ordine del giorno che aveva deliberato di proseguire la vertenza legale intercorrente con la condomina Anna Maria Lotti in merito alla pratica "Piccola Nursery", con conseguente annullabilità *in parte qua* della delibera stante il fatto che la volontà dei condomini si era formata su informazioni errate e non aderenti al dato reale.

Si è costituito il Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone contestando in fatto e diritto delle avverse pretese ed instando per il rigetto delle domande attoree.

Per ciò che interessa in questa sede il Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone ha replicato:



- 1) quanto alla asserita violazione degli artt. 1136 c.c. e 66 delle disposizioni di attuazioni al c.c. per il fatto che, a detta della difesa di parte attrice, l'avviso di convocazione dell'assemblea del Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone fissata in prima convocazione per il 22 febbraio 2014, le sarebbe stato comunicato soltanto in data 18 febbraio 2014 senza il rispetto del termine minimo di cinque giorni previsto dalla legge, che le convocazioni assembleari destinate ai condomini erano già disponibili per tutti in data 16 febbraio 2014, non potendo inficiare il deliberato assembleare il fatto che la Lotti avesse provveduto a ritirare il proprio plico soltanto due giorni dopo quando oramai il termine di cinque giorni era spirato;
- 2) quanto all'addebito delle spese personali per complessivi Euro 5.071,84 a carico della condomina Anna Maria Lotti, che l'assemblea dei condomini, con successiva deliberazione datata 27 marzo 2015 (per reperire la delibera vedi il doc. n. 1 fascicolo parte convenuta), aveva provveduto a modificare il consuntivo per l'esercizio di gestione 2013/2014 avendo stornato i relativi importi a carico dell'intera collettività condominiale con esclusione della condomina Lotti;
- 3) quanto infine alla questione dell'asserito eccesso di potere con riferimento al punto numero sette dell'ordine del giorno che aveva deliberato di far proseguire al Condominio la vertenza legale intercorrente con la condomina Anna Maria Lotti in merito alla pratica "Piccola Nursery", che tale profilo di doglianza era del tutto sfornito di fondamento alcuno posto che tra la condomina Anna Maria Lotti ed il Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone era pendente un giudizio di merito avente ad oggetto l'accertamento della proprietà dell'unità immobiliare denominata "Piccola Nursery" per il quale non era stato trovato alcun accordo tra le parti di causa.

Questi i fatti di causa, il Tribunale ritiene di accogliere l'impugnazione azionata dalla parte attrice Anna Maria Lotti per i motivi di seguito indicati.



Anna Maria Lotti ha riferito di avere avuto in consegna dal custode l'avviso di convocazione assembleare per le date del 22/24 febbraio 2014 indicate rispettivamente per la prima e per la seconda convocazione soltanto in data 18 febbraio 2014 in violazione del combinato disposto degli artt. 1136 c.c. e 66 delle disposizioni di attuazioni al c.c. che richiedono che l'avviso di convocazione dell'assemblea debba essere comunicato al condomino, a pena di invalidità dell'intero deliberato, almeno cinque giorni prima rispetto alla data dall'adunata assembleare di prima convocazione: di contro il Condominio convenuto ha genericamente replicato che le convocazioni assembleari destinate ai condomini erano già disponibili in data 16 febbraio 2014 senza però avere dato la prova della suddetta circostanza; stante la natura di atto recettizio dell'avviso di convocazione assembleare e la mancata prova del fatto che la condomina Lotti abbia ricevuto l'avviso di convocazione dell'assemblea del Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone fissata in prima convocazione in data 22 febbraio 2014 in tempo utile, vale a dire almeno cinque giorni prima come richiesto dalla legge, consegue la declaratoria di annullabilità dell'intero deliberato assembleare assunto in data 24 febbraio 2014 per violazione di legge.

Tale conclusione esime il Giudice dal vagliare gli ulteriori profili di doglianza di parte attrice; ciononostante si ritiene utile spendere qualche considerazione in merito alle ulteriori doglianze di parte attrice ed asserire che:

- 1) quanto all'impugnazione per eccesso di potere del punto numero sette dell'ordine del giorno del deliberato assembleare assunto in data 24 febbraio 2014 nella misura in cui i condomini avevano deciso di far proseguire al Condominio la vertenza legale intercorrente con l'attrice Anna Maria Lotti in merito alla pratica "Piccola Nursery", non sussiste alcun eccesso di potere atteso che tra la condomina Anna Maria Lotti ed il Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone risultava essere pendente un giudizio di merito avente ad oggetto l'accertamento della proprietà dell'unità immobiliare denominata "Piccola Nursery" per il quale non era stato al momento trovato alcun accordo tra



le parti di causa (vedi il doc. n. 6 fascicolo parte convenuta): legittima pertanto si palesava la decisione dei condomini di voler proseguire il contenzioso stante l'assenza di alcun intento conciliativo tra i contendenti;

- 2) fondata al contrario si palesa la doglianza di nullità del deliberato assembleare assunto in data 24 febbraio 2014 nella misura in cui ha approvato il consuntivo per l'esercizio di gestione 2012/2013 avendo addebitato alla condomina Lotti spese personali per complessivi Euro 5.071,84: ad avviso di chi scrive l'assemblea ha *in parte qua* esercitato un potere che non le spettava ex art. 1135 c.c., non rientrando tra le prerogative assembleari quelle di addossare ai condomini fantomatiche spese di natura personale posto che l'assemblea non è dotata di autodichia e non può farsi giustizia da sé.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno addossate al Condomino convenuto nella misura di cui al dispositivo in quanto parte soccombente.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) In accoglimento dell'impugnazione spiegata dall'attrice Anna Maria Lotti, annulla la delibera assunta dall'assemblea ordinaria e straordinaria del Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone in data 24 febbraio 2014;
- 2) Condanna il Condominio di Via Silvio Pellico n. 1 in Cesano Boscone al pagamento delle spese di lite sostenute da Anna Maria Lotti, spese liquidate in Euro 150,00 per anticipazioni ed Euro 2.500,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15,00 %, IVA e CPA come per legge.

Milano, 26 aprile 2016

Il Giudice
Dott. Giacomo Rota

