

TRIBUNALE DI MILANO

ATTO DI CITAZIONE

La signora Mevia (C.F.: _____), residente in _____
e il signor Sempronio (C.F.: _____), residente in _____,
entrambi elettivamente domiciliati in Milano - Corso Buenos Aires n. 79 presso lo
Studio dell'Avv. Ruggero Armani (C.F.: RMN RGR 63E04 F205S - Fax n. 02-
58.11.23.78 - indirizzo di posta elettronica certificata:
ruggero.armani@milano.pecavvocati.it), che li rappresenta e assiste giusta
delega in calce al presente atto

p r e m e s s o c h e

1.- in data 18.10.2018 si è tenuta in seconda convocazione l'assemblea del
Supercondominio di via Colosseo 15, alla quale erano invitati a partecipare i
rappresentanti dei lotti 1, 2, 3 e 4 (doc. 1).

2.- gli esponenti, condòmini del Condominio lotto 2 del suddetto
Supercondominio, inutilmente esperito il tentativo di mediazione, ritengono le
delibere assunte in occasione dell'assemblea del 18.10.2018 nulle e/o annullabili
e/o comunque inefficaci per i seguenti

m o t i v i

1.- circa la nomina dell'Amministratore.-

L'assemblea dei partecipanti era chiamata a pronunciarsi, tra l'altro, sulla
nomina delle cariche condominiali: "Amministratore e relativo emolumento" (cfr.
punto 2 dell'Ordine del Giorno).

L'assemblea, sul punto, ha così deliberato: "i presenti nominano il Dott. Caio
amministratore del Supercondominio con eccezione del 2° Lotto, il Dott. Caio
ringrazia".

Risulta evidente come tale delibera sia viziata per mancanza assoluta di qualsiasi
dato relativo all'Amministratore, nonché al compenso allo stesso spettante.

Ai sensi dell'art. 1129 c.c., infatti, "*Contestualmente all'accettazione della
nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati
anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede
legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e
7) dell'art. 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta
all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo
rimborso della spesa, copia da lui firmata[...]*".

Inoltre, a mente dell'art. 1129 comma 14 c.c., come riformato dalla legge
220/2012, "*l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo
rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa,
l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta*".

Nel verbale oggi impugnato, così come nella convocazione, non vi è traccia
alcuna né dei dati relativi all'Amministratore né del compenso da questi
richiesto.

Sul punto si precisa come il Tribunale di Massa, con ordinanza resa in data 13.04.2017, abbia recentemente precisato che *“a mente dell’art. 1129 XIV comma cod.civ. la mancata indicazione del compenso da parte dell’amministratore al momento della accettazione determina nullità della nomina”* (conforme ordinanza Tribunale di Roma 15.06.2016).

Anche il Tribunale oggi adito, pronunciandosi sulla questione, ha recentemente statuito che *“è nulla la nomina dell’amministratore di condominio - con conseguente nullità della delibera in parte qua - in assenza della specificazione analitica del compenso a quest’ultimo spettante per l’attività da svolgere, in violazione dell’art. 1129, comma 14, cod. civ.”* (Trib. Milano, sent. 03.04.2016, n. 4294).

Alla luce di quanto sopra, gli esponenti hanno interesse a veder accertata e dichiarata la nullità della delibera in relazione al punto 2 dell’Ordine del Giorno.

* * *

2.- circa l’approvazione del consuntivo.-

Gli odierni esponenti ritengono altresì nulla l’approvazione del consuntivo per quanto riguarda la voce di spesa della Ditta Tizio s.r.l. di €57.000,00 per il rifacimento della copertura del locale portineria, in quanto relativa a un intervento di manutenzione straordinaria, che avrebbe dovuto essere deliberato dall’Assemblea totalitaria del Supercondominio, e non - invece - da quella ristretta dei soli Rappresentanti.

* * *

3.- mancata indicazione nominativa dei condòmini con relativi millesimi.-

In ultimo, gli esponenti rilevano un vizio - e quindi impugnano - anche in relazione alla delibera di cui al punto 4 dell’Ordine del Giorno: *“messa in sicurezza canna fumaria”*.

In primo luogo si evidenzia come, contrariamente a quanto indicato nel verbale, l’intervento *de quo* rientri nel novero dei *“c.d. interventi di straordinaria amministrazione”* e, come tale, non potesse essere deliberato dall’assemblea in forma ristretta.

Inoltre, e ad ogni buon conto, gli esponenti rilevano come nel verbale sia stato omissivo di indicare nominativamente i singoli Rappresentanti favorevoli o contrari e le loro relative quote millesimali, così rendendo impossibile verificare l’esistenza delle maggioranze prescritte dalla Legge ai fini della validità della delibera, altresì necessaria in relazione al potere di impugnativa e alla verifica di eventuali situazioni di conflitto di interesse.

Si ritiene pacifica la giurisprudenza sul punto: *“in tema di delibere di assemblee condominiali, la mancata verbalizzazione del numero dei condòmini votanti a favore e contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa, impedendo il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall’art. 1136 cod. civ.”* (Cass. civ., sent. 22.1.2000, n. 697).

I Giudici delle Leggi hanno altresì statuito che *“è annullabile entro trenta giorni la delibera il cui verbale dà atto del risultato della votazione in base al numero dei votanti senza indicare analiticamente i nomi dei partecipanti e il valore della*

loro proprietà in millesimi, specificazione necessaria onde verificare la validità della costituzione dell'assemblea ai sensi dell'art. 1136 cod. civ., nonché il nome ed il valore della quota proporzionale dei condòmini assenti e dissenzienti necessaria onde verificare la validità della delibera adottata sia in relazione al quorum sia in relazione ad un eventuale conflitto di interessi tra condomino e condominio" (Cass. civ., sent. 13.10.1998, n. 10329 - conforme Cass. civ., sent. 29.1.1999, n. 810 e Cass. civ., sent. 22.01.2000, n. 697).

Anche l'III.mo Tribunale adito, pronunciandosi su vizi identici a quello oggi lamentato, ha sancito l'invalidità e, quindi, l'annullabilità della delibera assunta senza l'esatta indicazione dei nominativi dei soggetti votanti con relativi millesimi, precisando che: *"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 condòmini favorevoli o contrari e le loro quote millesimali"* (Trib. Milano., sent. 25.03.2015, n. 3886/15 - conformi, ex multis, Trib. Milano, sent. 25.10.2011, n. 12853 e Trib. Torino, sent. 02.10.2012, n. 5746 e ss.).

Tale orientamento, peraltro, è conforme al principio statuito dalla Suprema Corte con sent. 07.03.2005, n. 4806 resa a Sezione Unite, ove è stata ritenuta *"annullabile ex art. 1137 c.c. la delibera il cui verbale contenga omissioni relative all'individuazione dei singoli condòmini assenzienti, dissenzienti, assenti o del valore delle rispettive quote"*.

* * *

Per tali ragioni, e per altre a dedurre e motivare, la sig.ra Mevia e il sig. Sempronio, *ut supra* rappresentati,

c i t a n o

il Supercondominio di Via Colosseo n.15 - Milano (C.F. _____), in persona del suo Amministratore legale rappresentante *pro tempore* Dott. Caio con studio in _____, a comparire avanti il Tribunale di Milano, Sezione a destinarsi e Giudice a designarsi, all'udienza del 10 giugno 2019, ore di rito, con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c., con l'avvertimento che la costituzione oltre i suddetti termini implica le decadenze di cui all'art. 167 e 38 c.p.c., per ivi, in contraddittorio o dichiarata contumacia, sentir accogliere le seguenti

c o n c l u s i o n i

Voglia il Tribunale, previo ogni accertamento - istruttorio e in merito - utile e opportuno, così

g i u d i c a r e

Nel merito:

- Dichiarare nulla e/o inefficace e/o illegittima, ovvero annullare, la delibera del Supercondominio di via Colosseo n.15 - Milano assunta in data

18.10.2018 per quanto attiene ai punti 1 e 2, per le motivazioni di cui in narrativa e come meglio ritenuto.

- Condannare il Supercondominio convenuto all'integrale rifusione delle spese di giudizio, ivi comprese quelle del procedimento di mediazione, da distrarsi in favore del procuratore antistatario.

In via istruttoria:

Con ampia riserva di deduzioni istruttorie e ulteriori produzioni nei termini di legge, si produce:

- 1.- verbale assemblea del 18.10.2018.
- 2.- consuntivo Supercondominio

Si dichiara che il valore del presente procedimento è indeterminabile.

Con osservanza.

Milano, 12 febbraio 2019

Avv. Ruggero Armani

Procura alle liti

Noi sottoscritti Mevia e Sempronio, deleghiamo l'Avv. Ruggero Armani ad assisterci, rappresentarci e difenderci in ogni fase e grado del presente giudizio, compresa la fase di eventuale esecuzione, conferendogli ogni più ampia facoltà di legge, ivi compresa quella di farsi sostituire, formulare domande ricovenzionali, chiamare in causa terzi, nominare CTP, definire transattivamente la vertenza, conciliare, rinunciare agli atti e all'azione, incassare e quietanzare, con promessa di rato e valido.

Eleggiamo domicilio presso il suo Studio in Milano - Corso Buenos Aires n.79.

MEVIA: _____

SEMPRONIO: _____

Per autentica, Avv. Ruggero Armani: _____