

N. R.G. [REDACTED] 2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO

Sezione I - Giudice dott. Carlo Stefano Boerci

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED] 2018 promossa da:

[REDACTED]

-attrice-

contro

[REDACTED]

-convenuto-



CONCLUSIONI PER PARTE ATTRICE

In via principale nel merito

- per le ragioni di fatto e di diritto sopra riportate, accogliere la presente impugnativa e accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità e/o inefficacia e/o illegittimità e/o invalidità della delibera adottata dall'assemblea del condominio "[REDACTED]" sito in [REDACTED] alla [REDACTED], in persona dell'amministratore pro tempore, sig. [REDACTED] con studio in [REDACTED] alla [REDACTED], in data 20 settembre 2018, relativamente all'intera deliberazione e in particolare ai punti 1 e 3 dell' o.d.g., per quanto ampiamente argomentato in narrativa e qui integralmente richiamato, con ogni pronunzia consequenziale;
- accertare e dichiarare che il rendiconto presentato non è intellegibile per quanto argomentato nei diversi capitoli;
- accertare e dichiarare che manca il registro di contabilità e le questioni pendenti e che la nota esplicativa sintetica e il riepilogo finanziario sono difformi;
- accertare e dichiarare che i saldi (esistenza e consistenza finali) non sono conformi a quelli indicati in rendiconto;
- accertare e dichiarare la violazione del regolamento contrattuale con riguardo la chiusura dell'esercizio finanziario;
- accertare e dichiarare la violazione della ripartizione dell'acqua e della fattura della ditta [REDACTED] indicata al punto 29);
- accertare e dichiarare che il bilancio per cassa è l'unico corretto ai fini della redazione del rendiconto;
- per effetto, condannare il condominio "[REDACTED]" in persona dell'amministratore pro tempore, in favore degli odierni attori, al pagamento dei diritti, onorari e spese generali di giudizio e della fase di mediazione obbligatoria, n. [REDACTED] e oltre Iva e Cpa come per legge, anche ai sensi dell'art. 91 c.p.c., in base al nuovo tariffario;
- per effetto condannare il condominio alla sanzione prevista per la mancata partecipazione in mediazione, per come documentato in narrativa e valutare negativamente l'atteggiamento del condominio, anche ai fini della soccombenza.
- accertare la lite temeraria per come chiesta nella 1 memoria 183 c.p.c.

Con espressa riserva di meglio articolare, integrare, precisare e specificare, anche in relazione al comportamento processuale di controparte le svolte domande ed eccezioni nei tempi, modi e forme di legge.

In via istruttoria

Con riserva di articolare le richieste istruttorie dei mezzi di prova che eventualmente si rendessero necessari, anche in relazione al comportamento processuale di controparte, in sede di memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c. di cui sin da ora si fa espressa richiesta.



Chiede ammettersi Consulenza tecnica d'ufficio affinché risponda ai seguenti quesiti:

- 1) se i documenti contabili consegnati sono intellegibili, in assenza del registro di contabilità, della nota esplicativa e del riepilogo finanziario difformi, e se gli stessi sono congruenti, effettivi e corretti, anche con riguardo i saldi degli estratti conto bancari, quello all'inizio dell'esercizio e quello alla fine dell'esercizio ed anche con riguardo le incongruenze palesate;*
- 2) se la situazione finanziaria è corretta viste le incongruenze palesate nell'atto di citazione e vista la non restituzione del bonifico effettuato per il pagamento di una fattura di un altro condominio.*

CONCLUSIONI PER PARTE CONVENUTA

Voglia l'Ill.mo Tribunale di Lecco, ogni contraria istanza disattesa, così giudicare:

in via preliminare: per tutti i motivi di cui in narrativa, disporre la sospensione ex art. 295 c.p.c., dell'odierno giudizio n. ■■■■■ 2018 R.G., sino alla decisione del procedimento pendente avanti il Tribunale di Lecco, dott. Lombardi, n. ■■■■■/2018 R.G.

In via principale e nel merito: per tutti i motivi cui in narrativa, rigettare le domande così come formulate da parte attrice giacché infondate in fatto e in diritto.

In ogni caso: con vittoria di spese e competenze del presente giudizio.

In via istruttoria: ammettersi prova testimoniale ed interrogatorio formale sulle circostanze dedotte nelle premesse da intendersi riprodotte e precedute dalla locuzione "Vero che", con riserva di indicare il nominativo dei testimoni e di capitolare in apposita memoria le stesse circostanze o eventuali nuove.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Premessa

[REDACTED] è proprietaria dal 12/4/2017 di un appartamento all'interno del Condominio "[REDACTED]", sito in [REDACTED] a [REDACTED]. Dopo aver attivato invano la procedura di mediazione, oggi si rivolge al Tribunale per impugnare la delibera assembleare del 20/9/2018 con cui sono stati approvati il rendiconto dell'annualità 2017/2018 ed il preventivo dell'annualità 2018/2019. Le ragioni addotte a sostegno dell'impugnazione, elencate nei capitoli da A a D dell'atto di citazione, possono essere così sinteticamente riassunte:

- A) presenza di diversi errori contabili nel rendiconto 2017/2018, che lo rendono non intellegibile;
- B) mancanza degli elementi del rendiconto previsti dalla legge (cioè il riepilogo finanziario, il registro di contabilità e la nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti) e indebito utilizzo del metodo contabile per competenza anziché per cassa;
- C) violazione del regolamento contrattuale con riferimento alla durata dell'esercizio e ad alcune specifiche spese sostenute dall'amministratore e ripartite tra i condomini nel rendiconto;
- D) violazione dell'art. 66 disp. att. cod. civ. con riferimento al preventivo 2018/2019, in quanto contenente assunzioni di spesa non preventivate nella convocazione dell'assemblea.

Per il vero l'attrice aveva già impugnato davanti a questo Tribunale anche il rendiconto dell'annualità precedente (2016/2017), per ragioni in parte sovrapponibili a quelle qui riproposte. Perciò inizialmente il Condominio aveva chiesto la sospensione di questo processo, in attesa della definizione della prima causa, ma in seguito l'istanza non è stata più coltivata, essendo poi sopravvenuta la sentenza n. [REDACTED]/2019 che ha annullato la deliberazione.

2.- Illegittimità della deliberazione di approvazione del rendiconto

Nel merito, con riferimento alle contestazioni di cui ai punti A e B dell'atto di citazione, la difesa del Condominio si è limitata a riportarsi agli atti depositati nel primo giudizio, senza nulla aggiungere. Ne consegue che, alla luce della sentenza n. [REDACTED]/2019 – passata in giudicata e totalmente condivisa da questo Giudice – non si può fare altro che annullare anche il rendiconto del 2017/2018.

La violazione più rilevante, che assorbe tutte le altre e consente di non entrare nel dettaglio delle singole voci di bilancio, è quella denunciata al punto B dell'atto di citazione (pag. 13-21), dove l'attrice lamenta che la delibera assembleare non rispetta le previsioni



del Codice civile in materia di redazione del rendiconto condominiale. In particolare, viene in rilievo l'art. 1130 bis cod. civ. che al primo comma indica il contenuto obbligatorio del rendiconto: *"Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti"*. L'attrice lamenta che l'amministratore non ha mai consegnato il registro di contabilità e che la nota esplicativa è redatta in maniera incompleta, non essendo specificamente indicati e spiegati "i rapporti in corso e le questioni pendenti".

Sul punto il Condominio ha sostanzialmente rinunciato a difendersi, limitandosi a richiamare le difese svolte nella causa relativa al rendiconto dell'annualità precedente (doc. 2-3 convenuto). Queste, però, sono del tutto insufficienti a superare le contestazioni, se si considera che, per quanto attiene al registro di contabilità, in quegli atti si legge la candida ammissione che esso non è stato affatto redatto, in violazione della prescrizione di cui all'art. 1130 n. 7 cod. civ. (cfr. doc. 2 pag. 8), mentre, per quanto attiene alla nota esplicativa, è evidente che le difese svolte nella precedente causa R.G. [REDACTED]/2018 nulla possono dire in merito al contenuto del rendiconto relativo all'annualità successiva.

Ecco quindi che possono essere integralmente condivise le valutazioni del primo giudice, esposte nella sentenza n. [REDACTED]/2019 conclusiva di quel giudizio. È utile riportare per esteso il passaggio motivazione che qui interessa (pag. 11 ss.):

"In termini più generali, la condomina [REDACTED] ha ritenuto l'esistenza di un vizio per violazione di legge nella delibera impugnata in relazione alla mancata osservanza dell'art. 1130bis c.c.. L'assenza di un registro di contabilità – che il Condominio ha ammesso sin dalla comparsa costitutiva (v. pag. 8) di non aver ancora adottato – e la mancata predisposizione della nota esplicativa sintetica della gestione non avrebbero permesso di comprendere appieno perché nel rendiconto consuntivo al 31.7.2017 vi fossero inserite fatture posteriori ("precisamente: 12/09/17 fatt. [REDACTED] n. [REDACTED] 17 per realizzazione pozzetto euro 560,00; 31/08/17 oneri per sostituitone lampadine euro 37,00; 20/09/17 fatt. [REDACTED] n. [REDACTED] 17 per interventi euro 646,00"), se le spese elencate fossero in effetti state pagate nell'esercizio e quali versamenti dei condomini dovevano riferirsi all'esercizio stesso.

Questo Giudice ha adottato da tempo un orientamento al riguardo che intende qui ribadire, in assenza di argomentazioni che possano condurre ad una rimeditazione.

Secondo il costante orientamento di legittimità, il rendiconto condominiale non deve essere redatto con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che sia idoneo a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. Con particolare riferimento al rapporto amministratore/condominio, pacificamente da ricondurre allo schema del mandato, si è



costantemente affermato come rientri fra gli oneri dell'amministratore/mandatario rendere il conto (art. 1713 c.c.) e fra quelli specifici dell'amministratore condominiale presentare all'assemblea dei condomini il rendiconto finale della gestione per la relativa approvazione: per far ciò l'amministratore deve necessariamente tenere la contabilità in maniera tale che – sebbene non con le forme di redazione rigorose prescritte per i bilanci delle società – risulti idonea a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di spesa nonché le quote di ripartizione (Cass. 10.2.2014 n. 2878; Cass. 23.1.2007 n. 1405; Cass. 7.7.2000 n. 9099; Cass. 20.4.1994 n. 3747; Cass. 25.5.1984 n. 3231; Cass. 6.2.1984 n. 896).

Si tratta a questo punto di appurare se questi principi siano ancora attuali alla luce della riforma introdotta con la Legge 11 dicembre 2012 n. 220 (entrata in vigore il 18 giugno 2013). Nell'esaminare, infatti, le disposizioni che dettano obblighi e attribuzioni dell'amministratore (artt. 1129 e 1130 c.c.), sotto l'aspetto contabile qui in rilievo, si rinviene l'inserimento dell'obbligo dell'adozione di un conto corrente (bancario o postale) del condominio (art. 1129 comma 7 c.c.) e di curare la tenuta del registro di contabilità (art. 1130 n. 7 c.c.) dove "sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita". Il registro di contabilità, che è un libro di cassa (nella comune terminologia contabile si chiama "prima nota" cassa o banca), si trova nuovamente citato nell'art. 1130bis c.c. che dà la definizione di rendiconto condominiale: "Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti". Quest'ultima norma riporta, senza definirlo, il riepilogo finanziario, che deve intendersi come riepilogo dei movimenti contenuti nel registro di contabilità ed organizzati in gruppi omogenei, sostanzialmente un documento molto vicino allo stato patrimoniale, in cui vanno indicati i fondi, le riserve e tutte le altre informazioni (debiti e crediti verso terzi e verso i proprietari) che non possono essere inserite nel registro contabilità. La norma esige inoltre la nota sintetica esplicativa, atto che deve contenere le informazioni utili alla migliore comprensione dei documenti sopra descritti, con l'esplicita menzione di un contenuto positivo afferente "l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti". In sostanza, nella nota sintetica l'amministratore è chiamato ad illustrare i criteri che ha seguito nella relazione del rendiconto e i fatti maggiormente rilevanti della vita condominiale accaduti durante l'anno (il rendiconto deve infatti essere annuale ai sensi dell'art. 1130 n. 10 c.c.).

Ora, anche dopo la riforma è certamente condivisibile che il principio cardine nella redazione del rendiconto condominiale sia l'intelligibilità dei dati presentati, che devono risultare comprensibili al paradigma del "condomino medio", ovvero di quel soggetto non esperto di contabilità ma animato dal desiderio di comprendere. Ma al basilare principio di intelligibilità, stante la previsione analitica dei documenti di cui il rendiconto deve



essere composto, si aggiunge un principio di forma, che in dottrina è stato efficacemente espresso come "formalità attenuata". Per quanto il rendiconto condominiale continui a non essere equiparabile al bilancio societario – per il quale la legge predetermina in modo rigido la modalità di esposizione dei dati – nondimeno la previsione analitica dei documenti di cui il rendiconto deve essere composto finisce col limitare la discrezionalità dell'amministratore che lo redige.

Nel caso di specie, il rendiconto allegato alla convocazione dell'assemblea del 12.10.2017 può certamente definirsi un riepilogo finanziario. Riporta inoltre le spese con indicazione delle date di esse, così come riporta in apposito prospetto le entrate dovute al pagamento delle rate da parte dei diversi condomini: tuttavia in questa parte il rendiconto non soddisfa pienamente il disposto dell'art. 1130bis c.c. laddove parla della necessaria presenza di un registro di contabilità nel quale (ex art. 1130 n. 7 c.c.) "sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita".

Si è poi detto delle legittime perplessità dell'attrice circa l'indicazione nel consuntivo che si chiude al 31.7.2017 di fatture recanti date successive e per le quali il Condominio non ha fornito spiegazioni nella presente sede. Confrontando, poi, gli estratti del conto corrente con le date delle spese indicate nel rendiconto consuntivo non è possibile un raccordo: la predisposizione del registro di contabilità avrebbe risolto ogni dubbio, anche in relazione alle date dei versamenti delle rate ad opera dei condomini. Questi aspetti avrebbero potuto inoltre esser spiegati nella nota sintetica esplicativa, altro documento del tutto mancante.

Se la gestione condominiale fosse stata tenuta in rigoroso rispetto della normativa in esame, sarebbe stato agevole ricostruire le sorti della fattura n. [REDACTED]/2016 della [REDACTED] per euro 347,80 che risulta addebitata in conto corrente e che il convenuto ha ammesso trattarsi di errore, specificando che "detto importo non veniva inserito nel consuntivo del condominio non incidendo così sugli oneri a carico dei condomini", ma senza dar prova del riaccredito di corrispondente cifra in conto corrente.

Ne consegue che, per la non immediata riconducibilità del rendiconto presentato dall'amministratore all'assemblea al dettato dell'art. 1130bis c.c. in punto di registro di contabilità e di nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale, atti totalmente mancanti, diviene realmente difficile riconoscere come conforme alla citata norma la delibera che ha approvato il bilancio del Condominio [REDACTED]. In definitiva, le carenze nella registrazione della contabilità secondo quanto previsto nell'art. 1130 n. 7 c.c. e la totale mancanza della nota sintetica esplicativa fanno sì che il deliberato non possa assumersi come conforme al disposto dell'art. 1130bis c.c. e dunque ricorre violazione di legge che rende annullabile la delibera".

Queste considerazioni restano perfettamente valide anche nel nostro caso. Del resto, il rispetto delle formalità contabili previste dalla legge avrebbe forse consentito di rendere maggiormente comprensibile il rendiconto e di superare almeno qualcuna delle apparenti incongruenze contabili denunciate dalla ricorrente nel primo motivo di impugnazione



(capitolo A dell'atto di citazione, pag. 3-13). In relazione a tali denunciati errori contabili – si ripete – il Condominio non ha detto nulla, limitandosi a rinviare alle difese svolte nella precedente causa: esse però, ovviamente, non sono pertinenti, perché non entrano nel merito delle singole voci del rendiconto 2017/2018.

Poiché la generale mancanza delle formalità previste dalla legge rende di per sé annullabile il rendiconto e assorbe ogni altra contestazione, non occorre qui entrare nel merito di ciascuno dei presunti errori contabili; del resto, per il loro puntuale esame sarebbe stato necessario nominare un consulente per verificare voce per voce la regolarità dei calcoli, con inutile aggravio dei costi di causa. In ogni caso resta fermo che, al momento della nuova redazione del bilancio, sarà opportuno che l'amministratore tenga conto delle osservazioni critiche ricevute e, ove ritenuto necessario, appronti le necessarie correzioni.

Questo vale anche per la censura sollevata dall'attrice in merito all'utilizzo del principio contabile "di competenza" anziché al principio "di cassa". A questo riguardo, giova solo segnalare che la tesi radicale sostenuta da parte attrice – secondo cui l'unico criterio ammissibile sarebbe quello per cassa, pena l'invalidità dell'intero bilancio – non corrisponde precisamente all'orientamento di questo Tribunale. Vero è che, purtroppo, la scarsa chiarezza delle disposizioni normative ha determinato una spaccatura tra gli interpreti; tuttavia nella citata sentenza n. [REDACTED]/2019 si esprimono bene le ragioni dell'indirizzo maggioritario all'interno del distretto milanese che di recente la stessa Corte d'Appello di Milano ha autorevolmente spiegato nei termini che seguono (dando un corretto inquadramento all'isolato precedente di Cassazione invocato qui da parte attrice): *"Con riferimento all'utilizzo, da parte dell'amministratore del Condominio, del criterio misto "di cassa" e "di competenza", per redigere il rendiconto da sottoporre all'assemblea condominiale, si osserva che la normativa in vigore non dispone nulla di specifico sul punto, di fatto lasciando libero l'amministratore condominiale di scegliere quale dei due criteri utilizzare o se utilizzarli entrambi; l'unica regola consiste nel fatto che il rendiconto condominiale deve essere completo, chiaro e di facile comprensione per i condomini. Nonostante in materia condominiale, non trovino applicazione le norme prescritte per i bilanci delle società, il rendiconto deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute e deve consentire ai condomini di poter controllare le voci di entrata e di spesa anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che tale ultimo requisito costituisce il presupposto fondamentale perché possano essere contestate, appunto, le singole partite. Invero, attraverso il rendiconto, vengono giustificate le spese addebitate ai condomini, ragione per la quale il conto consuntivo della gestione condominiale è preferibile che venga strutturato in base al principio di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. Tuttavia, la mancata applicazione del criterio di cassa non rende*



intelligibile il bilancio e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino. Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa e che di competenza, cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro, può sussistere confusione qualora le poste indicate non trovino riscontro documentale (così Cass. 27639/2018)" (Corte appello Milano sez. III, 15/6/2020, n. 1445).

3.- Sulla denunciata violazione del regolamento contrattuale

Anche al fine di prevenire l'insorgere di ulteriori contenziosi, è opportuno prendere in esame anche le ulteriori contestazioni di cui al capitolo C dell'atto di citazione (pag. 21-29), secondo cui la delibera assembleare di approvazione del rendiconto si porrebbe in contrasto con le previsioni del regolamento condominiale, avente natura contrattuale (depositato come doc. 20). Per ordine espositivo e semplicità di lettura, le diverse contestazioni vengono esaminate di seguito in paragrafi separati.

3.1.- Sulla durata dell'esercizio

L'attrice osserva che all'art. 30 del regolamento si prevede che l'esercizio finanziario sia chiuso al 30 maggio di ogni anno, mentre l'amministratore per prassi fissa la chiusura al 31 luglio. Il Condominio convenuto ha spiegato le ragioni sottese a questa prassi, già ritenute valide nella sentenza n. ■■■■/2019.

Più in generale, si deve osservare che la clausola del regolamento di cui si discute non ha natura contrattuale, trattandosi di una semplice regola organizzativa che non incide sui diritti dei condomini (cfr. Cassazione civile, sez. II, 29/3/2019, n. 8940: "*Le clausole del regolamento di condominio che disciplinano l'organizzazione della gestione dei beni comuni, incluse quelle relative alla redazione del bilancio, avendo esso ad oggetto le spese relative ai beni medesimi ed ai servizi condominiali, sebbene inserite in un regolamento contrattuale, non hanno natura negoziale e possono, perciò, essere modificate a maggioranza dall'assemblea condominiale*"). Tale previsione è stata dunque legittimamente derogata dall'assemblea allorché, approvando il bilancio, ha implicitamente accettato di posticipare la chiusura dell'esercizio.

3.2.- Sui pagamenti in contanti

L'attrice lamenta che alcune fatture dell'energia elettrica siano state pagate in contanti anziché per il tramite del conto corrente condominiale. Il Condominio ammette che il fatto è vero, ma spiega che ciò è dovuto all'abitudine di taluni condomini di versare le rate in contanti, cosicché l'amministratore utilizza quel denaro per pagare piccole spese.

Una prassi del genere però è contraria alla legge, perché l'art. 1129 comma VII cod. civ., nella versione modificata dalla Riforma del 2012, prevede espressamente che l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su



uno specifico conto corrente intestato al condominio. Cionondimeno, tale violazione non determina alcun pregiudizio diretto in capo all'attrice, la quale dunque non ha interesse ad impugnare il rendiconto sotto tale profilo.

3.3.- Sulla ripartizione dei consumi idrici

L'attrice ha poi contestato il rendiconto nella parte in cui ripartisce l'acqua in base agli occupanti e non in base agli effettivi consumi dati dai misuratori/contatori, che possiederebbe ogni condomino. La domanda non è fondata perché l'art. 13 del regolamento condominiale prevede espressamente che il riparto della spesa dell'acqua potabile debba essere effettuato *pro capite* (una diversa previsione di ripartizione a consumo è contemplata solo per i negozianti).

La sentenza della Corte di Cassazione n. 17557/2014, invocata per sostenere che le spese idriche debbano sempre e comunque ripartirsi secondo i consumi, dice in realtà il contrario: infatti la Suprema Corte precisa che sono sempre fatte salve le diverse pattuizioni contenute nel regolamento condominiale contrattuale, le quali possono liberamente prevedere criteri di ripartizione diversi (cfr. Cass. Civ. sez. II, 1/8/2014, n. 17557: *"In tema di condominio, fatta salva la diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, in base ai valori millesimali delle singole proprietà, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che - adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare - esenti al contempo dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno"*). Per l'enunciazione ancor più esplicita di tale principio generale, si legga Cass. Civ. sez. II, 10/2/2020, n. 3060: *"pur in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, è comunque valida la clausola del regolamento contrattuale che ponga a carico del condomino rinunciante o distaccatosi l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c., a ciò non ostando alcun vincolo pubblicistico di distribuzione di tali oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale (Cass. Sez. 6 - 2, 18/05/2017, n. 12580; Cass. Sez. 2, 02/11/2018, n. 28051). Così come è valida la convenzione contenuta in un regolamento contrattuale di condominio in ordine alla ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, potendo una tale convenzione essere poi modificata solo all'unanimità da tutti i condomini, e non soltanto per effetto della installazione di un contatore di sottrazione in una singola unità immobiliare (arg. da Cass. Sez. 2, 01/08/2014, n. 17557)"*.



3.4.- Sulle spese di riparazione dell'ascensore

Da ultimo, per quanto riguarda la ripartizione delle spese relative al manutenzione dell'ascensore, si evidenzia che l'art. 11 del regolamento introduce una distinzione tra spese di ordinaria e straordinaria manutenzione: le prime ripartite "tra i piani serviti" in proporzione all'altezza e ai millesimi, le seconde ripartite "fra tutti gli utenti" in proporzione al valore. Nessuna delle parti ha specificato a quale categoria di spesa appartenga la fattura in questione, ma resta fermo che dovrà applicarsi la disposizione regolamentare citata.

4.- Sulla validità del preventivo per l'esercizio 2018/2019

Al terzo punto dell'ordine del giorno dell'assemblea del 20/9/2019 era prevista l'approvazione del bilancio preventivo per l'annualità 1 agosto 2018 – 31 luglio 2019. La delibera è stata approvata all'unanimità dei presenti, introducendo una piccola modifica rispetto alla bozza messa a disposizione dall'amministratore: nello specifico, sulla base delle esigenze di manutenzione rappresentate dai condomini in assemblea, la voce delle spese generali relativa a "Imprevisti e varie di manutenzione e riparazione" è stata incrementata da € 3500,00 a € 4500,00.

L'attrice lamenta che queste integrazioni non fossero state previste nell'ordine del giorno, in violazione dell'art. 66 terzo comma disp. att. cod. civ., ma la contestazione è manifestamente infondata. Come detto, infatti, la votazione sul preventivo era stata preannunciata e l'assemblea si è limitata ad introdurre una piccolissima modifica rispetto alla bozza già in possesso dei condomini, in relazione ad una voce già presente in esso e per esigenze di spese tutt'altro che imprevedibili. Anzi, a ben vedere, non solo il diritto di informazione dei condomini è stato rispettato, ma in questo caso l'amministratore è andato anche oltre ai propri doveri minimi, ove si consideri che: *"al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi in questione, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condomino, ove intendesse avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copie a proprie spese"* (Tribunale Roma sez. V, [REDACTED]05/2020, n.7650; cfr. anche Cass. Civ. sez. II, 15/10/2018, n. 25693).

6.- Spese legali

Le spese legali sono poste a carico della parte soccombente. Considerata la sovrapposibilità di molti argomenti difensivi con quelli già trattati nella causa R.G. n.



[REDACTED]/2018, dal che consegue un minor impegno nello studio e redazione degli atti, i compensi sono liquidati secondo i parametri minimi e limitatamente alle fasi processuali effettivamente esperite:

mediazione

- attivazione € 255 +

- negoziazione € 0 +

- conciliazione € 0 +

contenzioso

- fase di studio € 810 +

- fase introduttiva € 574 +

- fase istruttoria € 860 +

- fase decisoria € 0 =

Totale € 2500

Non sussistono invece i presupposti della responsabilità aggravata ai sensi dell'art. 96 c.p.c., anche perché le domande attoree non sono state interamente accolte.

La mancata partecipazione del Condominio al procedimento di mediazione obbligatoria, senza valida giustificazione, determina quale conseguenza, ai sensi dell'art. 8 comma 4 bis D.L. 28/2010, la condanna al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) **ANNULLA** la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO "[REDACTED]" in data 20/9/2018, limitatamente alla votazione di approvazione del rendiconto per l'esercizio 2017/2018 (punto 1 all'ordine del giorno);
- 2) **CONDANNA** il convenuto CONDOMINIO "[REDACTED]" alla rifusione delle spese legali, liquidate in € 596,38 per anticipazioni e € 2500,00 per compensi, oltre spese generali 15% ed accessori di legge;
- 3) **CONDANNA** il convenuto CONDOMINIO "[REDACTED]" al versamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di € 518,00, corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio

Lecco, 22 ottobre 2020

Il Giudice

dott. Carlo Stefano Boerci