



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Monza - 2^a Sezione civile - dott. Nicola GRECO ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa **N. 7254/2019 R.G.**

promossa da

[REDACTED]
[REDACTED]

- parte attrice -

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

- parte convenuta -

OGGETTO: condominio; impugnazione delibera assembleare.

I procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come da fogli depositati a PCT del seguente tenore.

Per parte attrice:

Piaccia all'On. Decidente, Dottor Nicola Greco, accertata la fondatezza della domanda, in accoglimento della medesima, respinta ogni avversa istanza, eccezione e deduzione così provvedere:

- dichiarare nulle o annullate, e quindi improduttive di qualsivoglia effetto giuridico, le delibere assembleari adottate dall'assemblea del Condominio [REDACTED] il 26 marzo 2019;
- per l'effetto, condannare, in ogni caso, il convenuto Condominio al pagamento delle spese, compensi ed accessori di legge con attribuzione al sottoscritto antistatario ex art. 93 c.p.c.;
- condannare, inoltre, il convenuto al pagamento delle spese, compensi ed accessori di legge relativi all'assistenza nel procedimento di mediazione con attribuzione al sottoscritto antistatario ex art. 93 c.p.c.;
- reitera la richiesta volta all'ammissione di Consulenza contabile al fine di accertare, a) se sia stato allegato al rendiconto il registro di contabilità b) se la redazione del rendiconto sia stata eseguita in conformità al principio contabile di cassa, c) se siano corrette, congrue e rispettose dei criteri legali ripartitivi e contabili, le imputazioni di spesa poste a carico dell'attrice ed afferenti all'assicurazione (con verifica anche delle garanzie suppletive a favore dei germani [REDACTED] e relativo addossamento del costo, espunzione della polizza personale dell'attrice, aggiornamento ricostruzione a nuovo, etc.), illuminazione del cortile e androne, pulizia del cortile e androne, concorso di spesa afferente alla scala C (il tutto con

riguardo alla conformità dei principi *ex lege*, disposizioni regolamentari e sentenza del Tribunale di Monza n. [REDACTED]). Autorizzi nel contempo il C.T.U. contabile a poter accedere presso lo studio dell'amministratore del Condominio [REDACTED], «[REDACTED] [REDACTED]», al fine di poter visionare qualsiasi originale (documenti contabili, fiscali, amministrativi, giudiziari, etc.) ivi custodito e precariamente detenuto estraendone, ove occorra, copia fotostatica.

Per parte convenuta:

Voglia l'Ill.mo Giudice, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1. IN VIA PRELIMINARE/PREGIUDIZIALE

1.a) accertare e dichiarare che avanti al Giudice di Pace di Monza pendeva la causa Rg. [REDACTED] Dott.ssa Ravenna avente ad oggetto l'impugnazione della delibera del 26.03.19 (la stessa qui impugnata) promossa dai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] ed iscritta a ruolo in data 13.06.19, prima della presente causa;

1.b) accertare e dichiarare che la predetta causa si è conclusa con la sentenza n. 719/2020 del 25.08.2020 pubblicata il 31.08.2020 con la dichiarazione di incompetenza per materia del giudice di pace a favore del tribunale concedendo termine per la riassunzione avanti al Tribunale (qui prodotta per conoscenza);

1.c) accertare e dichiarare che la predetta causa non è stata riassunta nei termini di legge, e ciò a conferma del fatto che le medesime domande era già state riproposte nella presente causa, e quindi a riprova della violazione del principio "*ne bis in idem*"

e per l'effetto

rigettare la presente impugnativa per rispetto del principio fondamentale del diritto "*ne bis in idem*", per tutti i motivi esposti in narrativa;

1.d) si eccepisce la carenza di interesse (economico) ad agire in capo all'attrice per tutti i motivi esposti in narrativa

e per l'effetto

dichiararsi l'inammissibilità e/o l'improcedibilità della domanda, con conseguente condanna dell'attrice al pagamento delle spese di lite a favore del Condominio odierno convenuto.

2. IN VIA PRINCIPALE NEL MERITO

Nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'adito Giudice dovesse ritenere di non accogliere anche solo una delle predette eccezioni, si insiste affinché Voglia:

2.a) accertare e dichiarare che la comunicazione inviata dall'amministratore a tutti i condomini conteneva l'avviso di convocazione dell'assemblea del 25.03.19 in prima convocazione e dell'assemblea del 26.03.19 in seconda convocazione

2.b) accertare e dichiarare che l'assemblea del 25.03.19 in prima convocazione si è regolarmente tenuta e per la stessa è stato redatto dall'amministratore apposito verbale contenente tutti i requisiti essenziali previsti *ex lege* per essere considerato valido;

2.c) accertare e dichiarare che l'assemblea del 26.03.19 in seconda convocazione è stata regolarmente convocata e si è regolarmente costituita nel rispetto dei quorum statuiti per legge;

2.d) accertare e dichiarare che durante l'assemblea del 26.03.19 in seconda convocazione i condomini presenti all'unanimità hanno autorizzato il Dott. [REDACTED] [REDACTED] persona fisica a ricoprire il ruolo di segretario, superando in deroga, l'art. 32 del regolamento;

2.e) accertare e dichiarare che l'attrice non spiega in cosa consista il conflitto di interesse generato dal fatto che il Dott. [REDACTED] [REDACTED] abbia ricoperto l'incarico di segretario, non spiega e non prova quale sia il danno che detto conflitto provocherebbe al Condominio e a lei personalmente;

2.f) accertare e dichiarare che il Dott. [REDACTED] [REDACTED] è condomino (proprietario di immobili) del Condominio [REDACTED] e in quanto tale può ricoprire il ruolo di segretario, e quindi accertare e dichiarare che non vi è alcun conflitto d'interesse tra il ruolo di amministratore società [REDACTED] [REDACTED] srl e il ruolo di segretario ricoperto dal proprietario-persona fisica-condomino Dott. [REDACTED] [REDACTED].

2.g) accertare e dichiarare che il voto espresso dal condomino-proprietario [REDACTED] (mill. 31,64) non è stato determinante per l'approvazione della delibera che sarebbe stata comunque approvata (presenti mill. 505,81 – 31,64 = 474,17), pertanto anche sotto questo profilo non esistono gli estremi per la nullità e/o annullabilità delle delibere assunte nell'assemblea in seconda convocazione del 26.03.19 qui impugnata;

2.h) accertare e dichiarare che il bilancio consuntivo 2018 e riparto e il registro contabilità, sono stati predisposti dall'amministratore correttamente nel rispetto dei principi fiscali e dei metodi di redazione (principio di competenza-principio di cassa)

2.i) accertare e dichiarare che durante l'assemblea del 26.03.19 il registro contabilità, predisposto col principio di cassa, è stato messo a disposizione dei condomini presenti e che comunque il registro è sempre a disposizione di tutti i condomini presso l'ufficio dell'amministratore di condominio;

2.l) accertare e dichiarare che la sig.ra [REDACTED] ad oggi non ha mai chiesto di visionare e consultare il registro contabilità;

2.m) accertare e dichiarare che il bilancio consuntivo 2018 e riparto riporta la situazione patrimoniale/debiti condominiali/fatture da pagare nonché il conto spese legali delle cause pendenti, che ad oggi sono state tutte promosse dalla sig.ra [REDACTED];

2.n) accertare e dichiarare che ex art. 1135 c.c. punto 3) il condominio può, con le maggioranze prescritte, disporre in merito all'utilizzo dei soldi condominiali del fondo locazione parziale/proventi locativi, destinandoli anche a lavori non ancora deliberati, in quanto l'istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni viene compensata dal successivo corrispondente minore addebito, in anticipo o a conguaglio;

2.o) accertare e dichiarare che la polizza assicurazione globale fabbricati condominiale copre solo per parti comuni/condominiali, pertanto la spesa del premio è stata correttamente ripartita su tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà;

2.p) accertare e dichiarare che la sig.ra [REDACTED] utilizza la scala condominiale per accedere al terrazzo condominiale per mantenere e fare manutenzione alla propria canna fumaria, all'antenna e alla copertura/tetto;

2.q) accertare e dichiarare che in forza della sentenza n. 418/12 del Tribunale di Monza Dott. [REDACTED], che riconosceva la fondatezza del criterio di attribuzione dei costi di pulizia con riferimento alle parti comuni e ai servizi comuni dell'edificio, il condominio ha deliberato in data 19.03.2012 punto 2) di ripartire le spese cortile e androne in parti uguali in percentuali in base all'utilizzo e detta delibera non è mai stata impugnata, esiste-è valida-è efficace;

2.r) accertare e dichiarare che i dissuasori antivolatili sono stati installati sull'edificio scala A a beneficio di tutti i condomini per proteggere il tratto di transito attraverso il cortile e l'ingresso da cui passano tutti i condomini, pertanto la spesa è stata correttamente ripartita;

2.s) accertare e dichiarare che la spesa per i solleciti ai condomini morosi è stata correttamente ripartita in quanto non esiste una delibera assembleare che autorizzi l'amministratore all'addebito individuale direttamente ai singoli condomini morosi;

2.t) accertare e dichiarare che la spesa per chiusura delle pratiche sistemazione marmi dell'androne d'accesso e di rimozione dell'eternit posto sulla copertura del volume tecnico della scala C (rimozione previsto per legge), è stata correttamente ripartita in quanto generata nelle precedenti delibere e comunicazioni, come visto in narrativa;

2.u) accertare e dichiarare che le spese relative all'edificio C sono state correttamente ripartite in quanto non riguardano la scala bensì braghe e tubi di scarico condominiali;

2.v) accertare e dichiarare che nell'atto di citazione mancano l'espressa contestazione al bilancio preventivo 2019 e alla relativa ripartizione punto 2) O. di G., nonché l'espressa contestazione alla nomina del responsabile del Trattamento dei dati privacy punto 3) O. di G., nonché l'espressa contestazione al punto 5) varie ed eventuali;

2.z) accertare e dichiarare che le delibere assembleari del 26.03.19 qui impugnate, non violano alcun disposto legislativo/normativo, non fanno sorgere alcuna obbligazione e/o pregiudizio e/o lesione/danno a carico della sig.ra [REDACTED], danno che di fatto non è nemmeno stato provato, e di conseguenza accertare e dichiarare che dette delibere sono state validamente assunte e la carenza di interesse (economico) ad agire in capo alla sig.ra [REDACTED];

e per l'effetto

accertare e dichiarare l'improcedibilità e/o inammissibilità e/o infondatezza di tutte le domande, nessuna esclusa, poste a fondamento dell'azione giudiziale nella causa *de qua* dall'attrice sig.ra [REDACTED] rigettandole tutte in quanto infondate in fatto ed in diritto.

3. IN OGNI CASO:

condannare: l'attrice al risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 96 c.p.c. per aver intentato un procedimento nei confronti del Condominio [REDACTED], carente di ogni minima aspettativa di riuscita sia proceduralmente, sia in relazione alle argomentazioni di diritto che alle prove addotte, così come sopra ampiamente argomentato.

Con vittoria di spese e compensi professionali, oltre CPA ed IVA, oltre rimborso forfettario come per legge del presente procedimento.

IN VIA ISTRUTTORIA

con ogni più ampia riserva di ulteriormente dedurre, produrre ed articolare mezzi istruttori, senza inversione dell'onere probatorio, parte convenuta chiede ammettersi le prove per interrogatorio formale e per testi, che ci si riserva di indicare, sui capitoli di cui in narrativa da intendersi qui ritrascritti integralmente e preceduti dalle parole *"vero che"*. Con richiesta sin d'ora di essere ammessa a prova contraria sulle istanze che dovessero eventualmente essere accolte. Ci si rimette al Giudice per eventuale CTU tecnico-contabile, con richiesta sin da ora di addebito integrale dei costi a carico di parte richiedente.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 12.7.2019, notificato a mezzo PEC in pari data, la sig.ra [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio [REDACTED], sito in Monza, Via [REDACTED] (nel prosieguo, per brevità, Condominio) alla volta della dichiarazione di nullità e/o dell'annullamento delle delibere assembleari del 26 marzo 2019; vinte le spese di lite (comprese quelle della procedura di mediazione), da distrarsi a favore del procuratore dichiaratosi antistatario.

Costitutosi in giudizio, il Condominio ha contestato la fondatezza, in fatto in diritto, delle domande avversarie, concludendo per il rigetto di esse; con vittoria di spese di lite.

Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c. (cfr. verbale dell'udienza del 5.12.2019); rigettate le istanze istruttorie articolate dalle difese delle parti (cfr. ordinanza riservata del 25.2.2021, da intendersi qui trascritta e confermata); precisate le conclusioni dai procuratori delle parti con fogli depositati a PCT (cfr. provvedimento fuori udienza 12.10.2021); la causa è passata in decisione, assegnando alle difese i termini per il deposito delle comparse conclusionali (20.12.2021) e delle memorie di replica (10.1.2022).

Si premette che:

- i) difese, eccezioni ed argomentazioni delle parti saranno esaminate per quanto strettamente necessario nella prospettiva della motivazione di questa sentenza, facendo applicazione del principio "della ragione più liquida" (cfr. Cass., Sez. 5, Sentenza n. 11458 dell'11.5.2018);
- ii) le circostanze di fatto rilevanti ai fini della decisione sono esclusivamente quelle allegate entro il termine fissato dalla legge processuale per la maturazione in capo alle parti delle preclusioni assertive aventi ad oggetto gli elementi costitutivi delle pretese azionate in causa (vale a dire, entro il termine previsto per il deposito della memoria ex art. 183, comma 6, n.1, c.p.c.), inammissibili – perché tardive – deduzioni successive al termine *de quo* (cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7270 del 18.3.2008); senza che neppure rilevi il fatto che le circostanze non specificatamente allegate siano, in tesi, evincibili dai documenti già prodotti (quanto al rapporto tra deduzione e produzione documentale, cfr. Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7115 del 21.3.2013);

Avendo la parte attrice sollevato tutta una serie di profili di doglianza con riferimento alle deliberazioni assunte dall'organo assembleare in data 26.3.2019, per ordine e chiarezza della motivazione è opportuno esaminare separatamente le diverse ragioni di invalidità invocate dalla sig.ra [REDACTED] (nella progressione risultante dall'atto di citazione).

Innanzitutto, è necessario vagliare l'eccezione di parte convenuta di inammissibilità della azione attorea per violazione del principio del *ne bis in idem*.

Tale eccezione è argomentata con riferimento ad altra causa, introdotta sempre dalla sig.ra [REDACTED] (insieme al sig. [REDACTED]) avanti all'Ufficio del Giudice di Pace di Monza, rubricata al n. [REDACTED] R.G..

Come si apprende dagli atti delle parti il procedimento n. [REDACTED] R.G. cit. si è concluso con dichiarazione di incompetenza per materia del GdP adito a favore del Tribunale Ordinario di Monza, senza che la causa sia stata riassunta avanti all'A.G. indicata competente (cfr. pag. 3 della comparsa conclusionale del Condominio e pag. 2 di quella attorea).

Quindi, il giudizio instaurato avanti al GdP di Monza è estinto (cfr. art. 50, comma 2, c.p.c.), senza che neppure sia mai intervenuta decisione di merito.

Alla luce del quadro sopra delineato, anche ad ammettere che vi sia stata (parziale) sovrapposizione delle domande azionate in questa causa rispetto a quelle oggetto del giudizio n. [REDACTED] R.G. cit., è da escludere che si versi in ipotesi di “*ne bis in idem*” e ciò sia perché la causa introdotta avanti al GdP allo stato è estinta, sia perché il Giudice di quella causa si è dichiarato incompetente per materia a favore di questo Giudice.

D’altro canto, pure la difesa del Condominio, sembra ritenere superata l’eccezione preliminare *de qua*, avendone invocato la rilevanza ai soli effetti della regolamentazione delle spese di lite in base al principio della soccombenza virtuale (cfr. pag. 3 della comparsa conclusionale).

Sempre prima di esaminare il merito, è opportuno del pari affrontare il profilo dell’interesse ad agire in capo alla ricorrente, oggetto di contestazione da parte del Condominio.

Ad avviso del giudicante, a prescindere da qualsiasi valutazione circa la fondatezza o meno delle ragioni di illegittimità delle delibere assembleari impugnate dalla sig.ra [REDACTED], non è possibile ritenere che in capo a quest’ultima faccia difetto l’interesse ad agire.

Infatti:

- con riferimento ai (lamentati) vizi formali, la Suprema Corte ha stabilito che “in tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall’art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell’atto impugnato, essendo l’interesse ad agire, richiesto dall’art. 100 c.p.c. quale condizione dell’azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall’accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni” (Cass., Sez. 2, Ord. n. 17294 del 19.8.2020);
- quanto, poi, ai (lamentati) vizi sostanziali, tendendo l’azione attorea a conseguire vantaggi patrimoniali (in termini di risparmio di spesa e, quanto alla destinazione ad accantonamento dei fondi derivanti da canone di locazione, ad una ripartizione di somme), non sembra porsi alcun problema in termini di sussistenza dell’interesse ad agire.

Secondo la tesi di parte attrice, l’amministratore avrebbe invitato i condomini a partecipare direttamente all’adunanza di 2^{da} convocazione, omettendo quella di 1^{ma}, da ciò l’invalidità delle deliberazioni del 26.3.2019, perché, stante la “trasformazione automatica” dell’assemblea di 2^{da} convocazione in adunanza di 1^{ma}, non sarebbe stato raggiunto il quorum costitutivo prescritto dall’art. 1136, comma 1, c.c. (cfr. pag. 2 dell’atto di citazione).

Il profilo di invalidità lamentato dalla difesa attorea è insussistente e va rigettato.

Esaminato l’avviso di convocazione – prodotto *sub* doc. n. 5 del fascicolo [REDACTED] – è circostanza obiettiva che esso indica la data, luogo ed orario sia per la 1^{ma} convocazione, sia per la 2^{da}.

Il fatto che “il luogo, la data e l’orario previsti per la prima convocazione sono riportati nell’avviso con caratteri minuti privi di neretto mentre per la seconda convocazione sono stati deliberatamente ingranditi e grassettati” (cfr. pag. 2 dell’atto di citazione) è dato privo di qualsiasi rilievo, risultando del tutto arbitrario ritenere che l’aspetto grafico dell’avviso di convocazione avesse la funzione di “indurre i comproprietari a disertare – come poi è avvenuto con l’assenza di tutti – la seduta di prima convocazione al fine di farli partecipare direttamente a quella di seconda aggirando le elevate maggioranze previste dalla legge per la prima” (cfr. pag. 2 cit.).

Quindi, convocati i condomini (anche) in 1^{ma} convocazione ed essendo circostanza di fatto ammessa dalla stessa attrice che il 25.3.2019 nessuno si è presentato (come, d'altro canto, attestato dal verbale prodotto *sub* doc. n. 3 del fascicolo del Condominio e regolarmente annotato nel registro dei verbali di cui all'at. 1136, ultimo comma, c.c.), la tesi della invalidità delle deliberazioni per mancato rispetto del quorum costitutivo ex art. 1136, comma 1, c.c. è destituita di fondamento e va respinta.

L'attrice, poi, ha lamentato la violazione dell'art. 32 del regolamento condominiale essendo stato designato quale segretario in occasione dell'assemblea del 26.3.2019 il dott. [REDACTED], amministratore della società [REDACTED], con (invocata) violazione dell'art. 32 cit. il quale prescrive il divieto per l'amministratore di rivestire la carica di segretario della assemblea (cfr. pag. 3 dell'atto di citazione).

Il profilo di invalidità lamentato dalla difesa attorea è insussistente e va rigettato.

La ragione di doglianza muove dalla possibilità di assimilare la società amministratrice ([REDACTED]) alla persona fisica che ricopre la carica di amministratore di quest'ultima (sig. [REDACTED]).

L'impossibilità di detta assimilazione risulta dalla comparsa conclusionale della stessa sig.ra [REDACTED], laddove alla pag. 11 si legge "né avrebbe pregio sostenere che il dott. [REDACTED] (persona fisica) sia condomino, perché non lo è essendolo, al contrario, la [REDACTED] dal medesimo amministrata"; ora, fermo che dalle evidenze documentali risulta che condomino sia il sig. [REDACTED] e non [REDACTED] (circostanza riconosciuta anche dall'attrice: cfr. paragrafo a cavallo delle pag. 11-12 della comparsa conclusionale), resta il fatto che altro è la società [REDACTED], altro è l'amministratore di quest'ultima e da ciò l'impossibilità di ritenere violato l'art. 12 del regolamento condominiale nei termini invocati dalla difesa attorea.

L'attrice, ancora, ha lamentato il difetto di conformità del rendiconto 2018 al dettato dell'art. 1130 *bis* c.c. in quanto non contiene il registro di contabilità.

La difesa attorea, quindi, ritiene che il registro di contabilità debba essere materialmente allegato alla documentazione contabile.

Al riguardo, *in primis*, si osserva che la giurisprudenza di legittimità ha evidenziato che "in tema di approvazione del rendiconto e del preventivo da parte dell'assemblea condominiale, l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare l'intera documentazione giustificativa del bilancio, ma soltanto di permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della medesima documentazione (vedi ora art. 1130 *bis* c.c., comma 1, nella specie non applicabile *ratione temporis*), gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non abbia loro consentito di esercitare detta facoltà" (Cass., Sez. 6 - 2, Ord. n. 13235 del 7.4-25.5.2017, esattamente citata in termini della difesa convenuta).

Nel caso di specie l'attrice non ha neppure allegato che le sia stato impedito di esercitare la facoltà di prendere visione della documentazione giustificativa del bilancio, cosicché non sembra che la condomina possa lamentare il "grave deficit informativo"; o, meglio, laddove deficit di tal tipo vi sia stato, esso risulta imputabile alla stessa sig.ra [REDACTED].

Inoltre, fermo il carattere dirimente (alla volta della reiezione della ragione di impugnazione) di quanto subito sopra evidenziato, merita di essere sottolineato che il motivo di (astratta) annullabilità della deliberazione ora in esame appare riconducibile alla categoria dei vizi sostanziali, cosicché – sulla base della distinzione fatta propria dalla difesa attorea (cfr. pagg. 3 e ss. della comparsa conclusionale) – è necessario che il condomino che impugna la delibera assembleare specifichi l'«interesse concreto che si spinga oltre la mera violazione normativa» (cfr. pag. 4 dello scritto conclusivo cit.); «interesse concreto» che non si presta ad essere declinato nella generica categoria del «deficit informativo», esigendo piuttosto la specificazione del dato contabile, della posta di bilancio, etc. la cui comprensione è risultata inficiata dall'omissione imputata all'amministratore; prospettiva di contestazione e d'analisi del tutto estranea all'approccio dell'azione promossa dalla sig.ra [REDACTED].

Proseguendo nella lettura dello scritto introduttivo, si rinviene la doglianza relativa al carattere «incompleto» della «nota esplicativa acclusa al bilancio consuntivo 2018» perché «non vi sono indicati i «rapporti in corso» e le «questioni pendenti» come prescritto dall'inderogabile art. 1130 *bis* c.c.» (cfr. pag. 3 dell'atto di citazione).

Anche detta ragione di annullabilità non merita di essere accolta.

Infatti, da un lato, l'assimilazione – teorizzata nel paragrafo a cavallo tra le pag. 15-16 della comparsa conclusionale – tra l'ipotesi di nota esplicativa mancante (caso qui non integratosi) e nota esplicativa incompleta (e nel senso della incompletezza è la deduzione attorea), non può essere condivisa; d'altro lato, pure con riferimento a detto profilo di astratta invalidità, vale quanto si è sopra evidenziato circa la necessità di specificare l'«interesse concreto», esigenza tanto più imprescindibile laddove ci si dolga (non della radicale assenza della nota esplicativa, bensì) del carattere incompleto di essa; tenuto altresì in debito conto che tra i «rapporti in corso» e le «questioni pendenti» di cui l'attrice ha lamentato la mancanza sembra debbano essere inserite anche le cause introdotte dalla sig.ra [REDACTED] nei confronti del Condominio, ancora pendenti a marzo 2019, cosicché – prescindendo dalla circostanza che la difesa convenuta ne ha giustificato il mancato inserimento nella nota esplicativa per l'assenza di «novità significative rispetto al pregresso» – stante la tipologia di «rapporto» / «questione» è invero difficile ritenere che l'attrice, per essere informata sul punto, avesse bisogno di leggere la nota esplicativa acclusa al bilancio condominiale.

Il fatto che il rendiconto sia stato redatto in base al principio di competenza e non a quello di cassa (cfr. pag. 3 dell'atto di citazione) è dato irrilevante nella valutazione della legittimità o meno della delibera assembleare e ciò in quanto nessuna norma impone di adottare l'uno o l'altro di tali criteri metodologici astrattamente utilizzabili nella compilazione dello strumento contabile.

Quanto alla decisione dell'organo assembleare di destinare i proventi derivanti da rapporto di locazione di spazio condominiale ad accantonamento per il rifacimento delle facciate (senza, quindi, procedere al riparto della somma tra i condomini), nel rigettare anche tale motivo di doglianza invocato dalla sig.ra [REDACTED] (cfr. paragrafo a cavallo delle pagg. 3 e 4 dell'atto di citazione) è sufficiente richiamare l'indirizzo della giurisprudenza di legittimità secondo il quale «appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condomini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma – perché compensata dal corrispondente minor addebito, in anticipo o

a conguaglio – l’istituzione di un fondo-cassa per le spese di ordinaria manutenzione e conservazione dei beni comuni (Sez. II, 28 agosto 1997, n. 8167)” (Cass., Sez. 2, Sent. n. 17035 del 19.7-11.8.2016, esattamente citata in termini della difesa convenuta).

Con riferimento alla copertura assicurativa (pag. 4 dell’atto di citazione), si osserva che:

- i) pur volendo rinvenire nel difetto di aggiornamento della ricostruzione a nuovo una violazione dell’art. 15 del regolamento condominiale, da ciò non consegue l’annullabilità della delibera (che comporterebbe l’effetto di privare del tutto l’edificio di garanzia assicurativa), ma – al più e se del caso – la responsabilità dell’amministratore nei confronti del Condominio;
- ii) avendo il Condominio sottolineato come la polizza preveda la copertura delle sole porzioni comuni (circostanza non specificatamente contestata dall’attrice), da un lato risulta del tutto corretta la ripartizione del premio in ragione del criterio millesimale (non avendo senso invocare l’applicazione di un distinguo, in termini di premio, fra beni comuni ed esclusivi) e, d’altro lato, non vi è motivo di attribuire rilievo alle eventuali polizze che i singoli condomini abbiano attivato sui rispettivi cespiti;
- iii) le “garanzie suppletive stipulate a favore delle sole proprietà esclusive [REDACTED]” (cfr. pag. 16 della memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c.) non risulta che abbiano determinato un aggravio nel prezzo della polizza, cosicché nessuno scorporo doveva essere effettuato, d’altro canto la parte attrice non ha indicato un importo – anche in via di approssimazione – da scorporare per detta ragione;
- iv) circa la nullità della delibera di approvazione del rendiconto quanto al premio assicurativo per non essere l’amministratore stato autorizzato dall’assemblea a stipulare il contratto di assicurazione, trattasi di profilo di illegittimità inammissibile, avendo l’attrice allegato il difetto di autorizzazione assembleare per la prima volta con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 2, c.p.c. (cfr. pagg. 7 ed 8 della memoria *de qua*), quindi a termine per le preclusioni assertive già scaduto.

Quanto alle spese per l’energia elettrica delle scale A, B e C, imputate a tutti condomini (salvo che per il consumo collegato a due ascensori) e ripartite in base al criterio millesimale (cfr. pag. 4 dell’atto di citazione), si rileva che:

- i) a fronte della allegazione del Condominio circa il fatto che l’attrice non può dirsi estranea al vano scala, perché esso conduce alla canna fumaria posta sul tetto, senza considerare che le scale sono la via d’accesso alla copertura (comune) ed all’antenna (parimenti comune), la attrice non ha replicato in modo specifico, cosicché la totale estraneità che la sig.ra [REDACTED] ha dichiarato rispetto alla voce di spesa in esame non sembra poter essere affermata;
- ii) l’art. 2 del regolamento condominiale (a cui si fa riferimento nel paragrafo a cavallo delle pagg. 16-17 della memoria ex art. 183, c. 6, n. 1, c.p.c. ed a pag. 22 della comparsa conclusionale) non è pertinente al caso di specie, essendo relativo all’esonero dalle spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria) del vano scala, mentre qui si tratta di costo dell’energia elettrica e non di riparto di costi di manutenzione;
- iii) essendovi un unico contatore per le spese *de quibus* (dato anch’esso allegato dalla difesa convenuta senza che quella attorea abbia replicato alcunché sul punto specifico) ed assente una convenzione che deroghi al criterio millesimale, il riparto effettuato in base a detto criterio è corretto ed, anzi, normativamente imposto (cfr. art. 1123, comma 1, c.c.).

L'attrice ha lamentato che, nel rendiconto, la spesa di € 2.306,04 (conto cortile e androne, p. 9), relativa alla pulizia del cortile e dell'androne è stata ripartita tra i soli condomini utilizzatori di veicoli (cfr. pag. 4 dell'atto di citazione).

Al riguardo, la difesa convenuta ha fatto presente che il criterio di ripartizione *de quo* è stato deciso dall'assemblea con delibera del 19.3.2012 (assunta all'unanimità dei presenti e con il voto favorevole anche dell'attrice rappresentata per delega dal sig. [REDACTED]), adottata a seguito della sentenza del Tribunale di Monza n. [REDACTED] dell'8.2-15.2.2012 - G.U. dott. [REDACTED] (cfr. docc. nn. 5 e 6 del fascicolo del Condominio).

Il criterio di ripartizione *de quo* sarebbe giustificato dal "principio dell'utilità".

Non essendo contestato che il cortile e l'androne sono porzioni comuni alla compagine condominiale, il criterio di riparto generale per le spese di conservazione e godimento è quello di cui all'art. 1123, comma 1, c.c. (salvo "diversa convenzione").

Era onere del Condominio fornire dimostrazione dell'esistenza di "diversa convenzione", oppure dell'integrazione dei presupposti previsti dal secondo e terzo comma dell'art. 1123 cit., onere che non è stato soddisfatto, visto che non è stata offerta idonea prova con riferimento alla sussistenza delle condizioni ex art. 1123, commi 2 e 3, c.c. e, quanto alla delibera 19.3.2012, essa non si presta ad essere intesa in termini di "diversa convenzione" ai sensi e per gli effetti dell'art. 1123, comma 1, c.c. solo considerando che è stata sì adottata all'unanimità, ma dei presenti, vale a dire, con il voto favorevole di 602,45 millesimi su 1000/1000 (cfr. doc. n. 6 cit.).

Quindi, deve trovare applicazione l'art. 2 del Regolamento condominiale (come, d'altro canto, già stabilito nella sent. n. 418/12 cit.), con conseguente riparto della spesa *de qua* "per l'80% a carico dei titolari del diritto d'uso di parcheggio e per il 20% a carico dell'intero condominio".

In conclusione, con riferimento a tale profilo di doglianza, l'impugnazione proposta dall'attrice va accolta, dovendosi dichiarare che la spesa in esame deve essere ripartita in base all'art. 2 del Regolamento condominiale sopra trascritto.

Va comunque evidenziato come effettivamente anche la sig.ra [REDACTED] fosse presente (per delega) all'assemblea del 19.3.2012 ed abbia votato a favore del criterio di riparto da allora in uso ed oggi contestato; considerazione questa che assume rilievo ai fini della disciplina delle spese di lite (cfr. *infra*).

Quanto al costo di € 1.430,00 relativo alla installazione dei dissuasori antivolatili (cfr. pagg. 4 e 5 dell'atto di citazione), l'impugnazione va respinta.

Infatti, la difesa convenuta ha evidenziato come tali dissuasori, pur essendo stati installati sull'edificio "scala A", siano funzionali ad esigenza facente capo a tutti i condomini, perché diretta ad evitare lo scarico di escrementi su tratto del cortile comune (trattandosi, anzi, di misura più utili agli occupanti delle altre scale, visto che proprio questi ultimi debbono transitare lungo detto cortile per raggiungere l'ingresso delle proprie unità immobiliari).

La sussistenza di detta situazione di fatto non è stata contestata dall'attrice (evidente la assoluta genericità di quanto replicato sul punto a pag. 19 della memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c. e trascritto a pag. 24 della comparsa conclusionale), cosicché appare corretta la ripartizione della spesa *de qua* tra l'intera compagine condominiale e non soltanto tra i condomini della "scala A".

Quanto alla somma di € 274,50 relativa al compenso spettante all'amministratore per i solleciti inoltrati ai condomini morosi (cfr. pag. 5 dell'atto di citazione), la parte attrice ne ha lamentato il riparto tra l'intera compagine condominiale, invece dell'imputazione solo ai condomini che, essendo morosi, hanno causato la voce di spesa (e ciò in base alla semplice riferibilità del costo alla situazione personale del condomino destinatario della comunicazione, senza che il criterio di riparto invocato dalla sig.ra [REDACTED] risulti essere previsto da alcuna disposizione del Regolamento condominiale).

Ora, fermo che tra i soggetti morosi ai quali è stato spedito il sollecito risulta esservi pure la sig.ra [REDACTED] (circostanza questa allegata dal Condominio e non contestata dall'attrice), cosicché l'esistenza di un concreto ed effettivo interesse ad impugnare avrebbe imposto che quest'ultima avesse almeno allegato che la spesa addebitatale con il riparto si è rivelata più elevata di quella che avrebbe dovuto affrontare laddove fosse stato posto a suo esclusivo carico il costo del proprio sollecito (cfr. Cass., Sez. 6 - 2, Ord. n. 6128 del 9.3.2017), la tesi sostenuta dalla difesa attorea non può comunque essere accolta.

Infatti, come precisato dalla giurisprudenza di legittimità, in mancanza di una sentenza (cfr. Cass., Sez. 2, Sent. n. 3946 del 26.4.1994) o di un provvedimento giudiziale provvisoriamente esecutivo (cfr. Cass., Sez. 6 - 2, Ord. n. 751 del 18.1.2016), è nulla la deliberazione – assunta a maggioranza – con la quale l'assemblea ponga a carico del singolo condomino moroso spese legali e/o postali collegate alla gestione della morosità.

Quanto alla spesa di € 593,53 relativa alla "pratica straordinaria marmi e smaltimento eternit" (cfr. pag. 5 dell'atto di citazione), l'impugnazione va respinta.

La parte attrice ha lamentato l'illegittimità della delibera concernente tale voce di spesa "in quanto approvata dall'organo assembleare sebbene non rientri fra le sue prerogative sicché è senz'altro affetta da nullità".

Al riguardo, la difesa convenuta ha evidenziato trattarsi di saldo per interventi (disposti con precedenti delibere mai impugnate dalla sig.ra [REDACTED]) aventi ad oggetto la rimozione dell'eternit posto sulla copertura del volume tecnico della scala C (vale a dire, la scala dove si trova l'unità immobiliare dell'attrice) e la sistemazione dei marmi posti sotto l'androne (cfr. pagg. 14-15 della comparsa di costituzione e risposta).

Le allegazioni *de quibus* trovano riscontro nella documentazione riversata agli atti di causa (cfr. docc. nn. 7-13 del fascicolo del Condominio).

Dette allegazioni non sono state specificatamente contestate dall'attrice, né quest'ultima ha chiarito la ragione per la quale le deliberazioni di spese relative a porzioni comuni per rimozione/smaltimento di eternit e sistemazione marmi sarebbero da considerare personali ed estranee alla competenza dell'organo assembleare; da ciò il rigetto della ragione di nullità invocata dalla sig.ra [REDACTED].

Quanto al fatto che anche la sig.ra [REDACTED] sia stata chiamata a concorrere alla spesa di € 2.783,82 riguardante la scala C, la difesa attorea ha lamentato l'illegittimità della delibera in base a quanto previsto dall'art. 2 del Regolamento condominiale, secondo il quale alcune unità immobiliari (e tra esse quella di proprietà dell'attrice) sono "esonerate dal concorrere alle spese di ordinaria e straordinaria manutenzione del vano scala della parte di fabbricato di cui fanno parte" (cfr. pag. 5 dell'atto di citazione).

Al riguardo, la difesa convenuta ha fatto presente che detta spesa è relativa a braghe e tubi di scarico condominiali (cfr. pagg. 15-16 della comparsa di costituzione e risposta).

La tipologia di interventi di sistemazione riferita dal Condominio trova puntuale conferma nelle indicazioni che si leggono a pag. 15 del bilancio 2018 (prodotto *sub* doc. n. 4), cosicché la spesa in esame è da riferire all'edificio C nel suo complesso e non solo al suo vano scala; da ciò la inoperatività della clausola di esclusione di cui all'art. 2 del Regolamento cit. e la legittimità della delibera assembleare con la quale anche l'attrice è stata chiamata a concorrere alle spese di rifacimento/sistemazione delle tubazioni condominiali.

Per quanto concerne il regolamento delle spese di lite, visto l'esito complessivo del giudizio (accoglimento della domanda attorea solo in minima parte e per un'unica voce di bilancio, a fronte di svariati motivi di impugnazione invocati nello scritto introduttivo relativi a molteplici poste contabili e, prima ancora, al bilancio condominiale nel suo complesso), nonché richiamato quanto sopra osservato con riferimento al fatto che, per la voce di bilancio per la quale l'azione è stata accolta, il criterio di riparto adottato, sebbene illegittimo, fosse in uso da diversi esercizi, essendo stato inizialmente adottato con il voto favorevole (anche) dell'attrice, ad avviso del giudicante, nel caso di specie ricorrono i presupposti ex art. 92, comma 2, c.p.c. (valutati pure alla luce della Sentenza della Corte costituzionale n. 77/2018), con conseguente integrale compensazione delle spese *de quibus* e ciò avendo riguardo sia a quelle giudiziali in senso stretto, sia a quelle relative al procedimento di mediazione ex D. Lgs. n. 28/2010.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P. Q. M.

Respinta e/o assorbita ogni altra istanza, difesa ed eccezione delle parti,

- annulla – per i motivi e nei termini indicati in sentenza – la delibera assembleare impugnata con l'atto introduttivo del presente giudizio relativamente alla voce del bilancio di cui alla spesa di € 2.306,04 (conto cortile e androne, p. 9), riferita alla pulizia del cortile e dell'androne, dovendo essa essere ripartita per l'80% a carico dei titolari del diritto d'uso di parcheggio e per il 20% a carico dell'intero condominio;
- rigetta per il resto tutte le domande proposte dalle parti;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite e della procedura di mediazione.

Sentenza esecutiva.

Monza, 7 febbraio 2022

il Giudice
Nicola GRECO