



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Il Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta Civile, in persona del
Giudice Unico dott. Cesare Massetti, ha pronunciato la seguente**

S E N T E N Z A

nella causa civile n. [REDACTED]/2021 del Ruolo Generale promossa con atto
di citazione ritualmente notificato e posta in decisione all'udienza del
15 novembre 2022

d a

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ATTORE

c o n t r o

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTO

In punto: impugnazione di deliberazione dell'assemblea di
condominio.

CONCLUSIONI

Dell'attore

Come in foglio inviato per via telematica.

Del convenuto

Come in foglio inviato per via telematica.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio avanti l'intestato Tribunale il Condomino [REDACTED], impugnando per nullità e/o annullabilità le seguenti deliberazioni assunte dall'assemblea del condominio:

- I) assemblea del 15 ottobre 2020:
 - a) nomina del sig. [REDACTED] ad Amministratore del Condominio [REDACTED] (primo punto dell'ordine del giorno);
 - b) modifica della destinazione d'uso dell'area condominiale adibita a deposito immondizia (nono punto dell'ordine del giorno);
 - c) stipula del contratto di comodato d'uso gratuito in favore della sig.ra [REDACTED] (decimo punto dell'ordine del giorno);
 - d) approvazione del Regolamento di Condominio versione "3/2020" e dei relativi allegati (undicesimo punto dell'ordine del giorno);
- II) assemblea del 12 dicembre 2020:
 - a) nomina del sig. [REDACTED] a facente funzioni di Amministratore del Condominio [REDACTED] (primo punto dell'ordine del giorno);
 - b) approvazione del Regolamento di Condominio versione "4/2020" (terzo punto dell'ordine del giorno);
 - c) irrogazione di sanzioni a carico del dott. [REDACTED]

per presunte violazioni del Regolamento di Condominio (decimo punto dell'ordine del giorno)

- III) assemblea del 17 gennaio 2021: riapprovazione integrale delle deliberazioni adottate nel corso delle Assemblee del 15 ottobre 2020 e del 12 dicembre 2020;

- IV) assemblea del 3 aprile 2021:

- a) nomina del sig. [REDACTED] a facente funzioni di Amministratore del Condominio [REDACTED] (secondo punto dell'ordine del giorno);

- b) nomina dell'ing. [REDACTED] a facente funzioni di Amministratore del Condominio [REDACTED] (secondo punto dell'ordine del giorno);

- c) liquidazione del rimborso spese al facente funzioni di Amministratore, sig. [REDACTED] (secondo punto dell'ordine del giorno);

- d) conferimento dell'incarico allo studio legale [REDACTED] [REDACTED] per procedere alle ingiunzioni di pagamento (quinto punto dell'ordine del giorno);

- e) interclusione di porzioni di aree condominiali e conseguente annessione alle porzioni di proprietà esclusiva dei singoli Condomini;

- f) irrogazione di sanzioni a carico del dott. [REDACTED] per presunte violazioni del Regolamento di Condominio (decimo punto dell'ordine del giorno);

- g) approvazione del Disciplinare architettonico (undicesimo

punto dell'ordine del giorno).

Costituendosi in giudizio il Condomino [REDACTED] contestava *in toto* gli assunti avversari. Si opponeva, pertanto, all'accoglimento della domanda. Chiedeva, inoltre l'accertamento della legittimità della nomina di [REDACTED] a facente funzioni di amministratore.

La causa non veniva istruita.

Precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, all'udienza del 15 novembre 2022 passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va premesso che la disamina deve essere ristretta ai soli motivi o punti di impugnativa richiamati nelle conclusioni precisate, prescindendo dalle più ampie digressioni contenute negli scritti difensivi e riferite ad altri aspetti della vicenda.

Ciò premesso, la domanda è, in parte, fondata.

- I) Assemblea del 15 ottobre 2020 (doc. 3 citazione).

La convocazione dell'assemblea (doc. 2 citazione) è regolare, essendo stata effettuata, per conto di due condomini, dallo studio dott. [REDACTED], in mancanza dell'amministratore.

In tal senso dispone l'art. 66 att. c.c.: *“L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla*

richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino”.

Per scrupolo si osserva che, all'epoca, il condominio era privo di amministratore, e che lo studio dott. [REDACTED], malgrado l'uso dell'appellativo di “amministratore”, si occupava unicamente della contabilità.

Si può così passare all'esame del deliberato.

- a) Nomina del sig. [REDACTED] ad Amministratore del Condominio [REDACTED] (primo punto dell'ordine del giorno).

L'assemblea ha nominato il sig. [REDACTED] amministratore del condominio.

Il sig. [REDACTED] non ha pacificamente i requisiti di professionalità previsti dall'art. 71 bis att. c.c., e nemmeno è un condomino dello stabile.

La delibera è nulla *in parte qua*, per violazione di norma imperativa.

Sul tema delle conseguenze della mancata formazione dell'amministratore, si registrano due orientamenti:

- quello secondo cui si tratta di una norma di ordine pubblico (Tribunale Padova 24 marzo 2017: “*La nomina dell'amministratore condominiale che non abbia seguito i corsi di aggiornamento è irrimediabilmente affetta da nullità, in conformità con la vigente normativa*”);

- quello secondo cui non si tratta, invece, di una norma di

ordine pubblico (Tribunale Milano 27 marzo 2019: “La mancata formazione professionale dell'amministratore di condominio, prescritta dall'art. 71-bis, disp. att. c.c., non è causa di nullità della nomina del gestore, ma è semplice motivo di revoca dell'incarico professionale”; Tribunale Verona 13 novembre 2018: “L'amministratore che non attende all'obbligo di formazione periodica di cui all'art. 71-bis disp.att. c.c. commette grave irregolarità che può dar luogo a revoca, ma la delibera di nomina non è affetta da nullità”).

Il Tribunale propende per il primo, più rigoroso orientamento.

Infatti, la norma in questione è posta a tutela di interessi generali della collettività, ed in particolare del consumatore. Trattandosi di una norma di ordine pubblico, la stessa, in quanto tale, ha carattere imperativo ed inderogabile. La mancanza *ab origine* dei requisiti di cui all'art. 71 bis att. c.c. comporta, pertanto, la nullità della deliberazione di nomina, in quanto adottata in violazione di norma imperative, e la nullità dell'incarico può essere eccepita da chiunque vi abbia interesse ed in qualsiasi tempo.

La tesi contraria comporta il serio rischio di veder aggirato di fatto non solo l'art. 71 bis att. c.c., ma tutto il complesso normativo (L. n. 4/2013 e D.M. n. 140/2014) finalizzato all'introduzione nel nostro ordinamento di una figura qualificata di amministratore condominiale, a tutto discapito dei condomini amministrati.

- b) Modifica della destinazione d'uso dell'area condominiale adibita a deposito immondizia (nono punto dell'ordine del giorno).

L'assemblea ha disposto la destinazione a deposito cicli

(biciclette) della zona precedentemente adibita a conferimento rifiuti.

La delibera va annullata *in parte qua*, sia perché non è stata seguita la procedura di convocazione c.d. rafforzata (art. 1117 ter co. 2 c.c.), sia perché è stata approvata con una maggioranza inferiore a quella di 4/5 prevista dalla legge (art. 1117 ter co. 1 c.c.).

La delibera è, altresì, nulla *in parte qua*, perché la convocazione non indicava la nuova destinazione d'uso (art. 1117 ter co. 3 c.c.), bensì soltanto quella precedente (testualmente: “*delibera di modifica destinazione d'uso dello spazio adibito a deposito immondizia*”).

Si contesta da parte convenuta che si sia trattato di una modificazione della destinazione d'uso della parte comune, e si obietta che si è trattato di una semplice previsione di utilizzo.

La tesi non è condivisibile:

- in primo luogo, giacché non è contestata la precedente destinazione dello spazio, poi adibito a deposito delle biciclette, a zona di conferimento dei rifiuti;

- in secondo luogo, giacché lo stesso avviso di convocazione reca l'ordine del giorno “*modifica destinazione d'uso ...*”;

- in terzo luogo, giacché una zona conferimento rifiuti era prevista nello stesso regolamento condominiale del 21 maggio 2019 predisposto dal costruttore (doc. 8 comparsa), all'art. 3, laddove viene descritto il fabbricato.

Di nessun rilievo appare l'aspetto, puramente amministrativo, concernente la raccolta dei rifiuti, gestita a livello condominiale

oppure personale, a seconda del numero dei partecipanti, sulla base della normativa regolamentare del Comune di Bergamo.

- c) Stipula del contratto di comodato d'uso gratuito in favore della sig.ra [REDACTED] (decimo punto dell'ordine del giorno).

L'assemblea ha deciso di rinnovare il precedente comodato d'uso gratuito a favore della condomina [REDACTED] dell'area di proprietà comune destinata alla realizzazione del futuro ascensore.

Tale area viene disciplinata sia nel regolamento condominiale del 21 maggio 2019 predisposto dal costruttore (doc. 8 comparsa), all'art. 29, sia nel preliminare di compravendita [REDACTED] – [REDACTED] (doc. 9 citazione), all'art. 2 lett. A).

Senonchè il regolamento non ha natura contrattuale, non è richiamato nel titolo d'acquisto dell'attore e non risulta essere stato trascritto; il preliminare costituisce una *res inter alios acta*; la partecipazione della soc. [REDACTED] all'assemblea non ha alcuna rilevanza; e l'eventuale conoscenza della circostanza in capo al [REDACTED] altrettanto non ha alcuna rilevanza.

Quel che importa è solo e soltanto il fatto che un'area, di proprietà comune, è stata riservata all'uso esclusivo di un condomino, sostanzialmente senza la previsione di un termine, e gratuitamente, in mancanza dell'unanimità dei consensi.

Non si rinvencono precedenti per quanto riguarda il comodato; ma per quanto riguarda la locazione, occorre pacificamente l'unanimità (Cass. n. 22435/2011: *“In tema di condominio negli edifici, l'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con*

deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali”).

Tanto basta al fine di ritenere la nullità, per violazione dell’art. 1102 c.c. (Cass. n. 11034/2016: “*In tema di condominio, costituisce innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., l'assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti auto all'interno di un'area condominiale, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente nullità della relativa delibera*”; Cass. n. 8777/1994: “*La trasformazione in tutto o in parte nell'ambito di un condominio di un bene comune in bene esclusivo di uno dei condomini può essere validamente deliberata soltanto all'unanimità, ossia mediante una decisione che abbia valore contrattuale (nella specie la S.C. ha confermato la decisione di merito la quale aveva dichiarato la nullità della deliberazione dell'assemblea presa a maggioranza con cui un condomino era stato autorizzato ad aprire un varco nel tetto, trasformandolo in terrazza a livello per il proprio uso esclusivo*”).

Non fa differenza che si sia trattato di prima stipula ovvero di semplice rinnovo.

- d) Approvazione del Regolamento di Condominio versione “3/2020” e dei relativi allegati (undicesimo punto dell’ordine del giorno).

Il regolamento (doc. 4 citazione) viene impugnato *in toto*, per violazione dell’art. 1138 co. 4 c.c..

Ma, a ben vedere, soltanto due articoli vengono indicati come esempio dell'abuso della maggioranza.

L'esame va ristretto alle sole disposizioni lamentate.

L'art. 30 (area destinata a futuro ascensore) è già stato analizzato in occasione dello scrutinio del precedente motivo di impugnativa.

Si conferma la nullità della delibera *in parte qua*.

Viceversa, l'art. 31 (costruzioni addossate a proprietà condominiali), anche a volerlo leggere in unione al disciplinare architettonico, non consente di ritenere che con esso si sia inteso vietare all'attore di realizzare opere che pregiudicano il decoro della facciata.

- II) Assemblea del 12 dicembre 2020 (doc. 11 citazione).

La convocazione dell'assemblea (doc. 10 citazione) è invalida, essendo stata effettuata da un soggetto non legittimato (il sig. [REDACTED], la cui nomina è stata ritenuta nulla), e quindi privo del potere di convocarla.

Il vizio, afferente alla convocazione, è di semplice annullabilità (Cass. n. 2148/1987: *“La sanzione della nullità della delibera dell'assemblea condominiale presidia esclusivamente l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione della assemblea, così da poter essere partecipi del procedimento di formazione della delibera medesima. Pertanto, salvaguardata tale esigenza, le lacune e le irregolarità del procedimento di convocazione e di informazione dei condomini, compresa la stessa eventuale convocazione dell'assemblea ad opera di persona non qualificata, non possono*

che dar luogo a deliberazioni contrarie alla legge, espressamente soggette, come tali, all'impugnazione per annullamento, da proporsi nel termine di cui all'art. 1137 cod. civ.”).

La delibera va, dunque, annullata *in toto*.

- III) Assemblea del 17 gennaio 2021 (doc. 19 citazione).

La convocazione dell'assemblea (doc. 18 citazione) è regolare, essendo stata effettuata da un condomino (il sig. [REDACTED]) in mancanza dell'amministratore.

Infatti, se la nomina di [REDACTED] ad amministratore è nulla, e non semplicemente annullabile, ciò vuol dire che, all'epoca di convocazione dell'assemblea, il condominio era privo di amministratore, e che, pertanto, l'assemblea poteva essere convocata anche da un solo condomino, ex art. 66 att. c.c..

Si rammenta che il negozio nullo non produce alcun effetto (*quod nullum est nullum effectum producit*), a differenza del negozio annullabile, che invece produce effetti fintanto che non viene annullato.

Essendo consentita la redazione dell'ordine del giorno in forma sintetica, la dizione “*conferma precedente deliberato*” (terzo punto dell'ordine del giorno) è scevra da profili di invalidità.

Gli unici precedenti deliberati erano quelli, noti, delle assemblee del 15 ottobre 2020 e del 12 dicembre 2020.

Il dovere di consentire una partecipazione c.d. informata all'assemblea è stato, quindi, rispettato.

Si può così passare all'esame del deliberato.

- 1) riapprovazione del deliberato dell'assemblea del 15 ottobre 2020.

Si rinvia alle considerazioni già esposte in relazione alle censure sollevate con riferimento a detta assemblea;

- 2) riapprovazione del deliberato dell'assemblea del 12 dicembre 2020.

- a) Nomina del sig. [REDACTED] a facente funzioni di Amministratore del Condominio [REDACTED] (primo punto dell'ordine del giorno).

L'assemblea ha precisato e corretto che il sig. [REDACTED] non è amministratore, bensì semplice facente funzioni.

La delibera è nulla *in parte qua*, sempre per violazione di norma imperativa.

Occorre chiarire i contorni di tale ambigua figura, prevista dal codice (art. 1129 co. 6 c.c.: *“In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore”*), ma niente affatto disciplinata.

Un punto è certo: il facente funzioni non è l'amministratore.

L'unica pronuncia giurisprudenziale che se ne è occupata (Corte d'Appello Venezia 12 luglio 2021) lo ha qualificato come mero mandatario dei condomini.

La dottrina lo configura ora come vicario dell'amministratore, ora come soggetto al quale conferire specifici compiti (ad esempio, di

raccolta dei fondi per pagare i fornitori), senza alcun potere di rappresentanza dei condomini.

A parere di chi scrive, si tratta di un semplice mandatario, incaricato di compiere uno o più affari determinati, sub delega e sempre sotto la supervisione dell'assemblea, in circostanze del tutto particolari.

Va da sé che l'assemblea del Condominio [REDACTED] ha, invece, inteso nominare il sig. [REDACTED] come vero e proprio "amministratore", conferendogli un mandato generale, come reso evidente dal fatto che tale persona, fino alla nomina dell'amministratore professionale, ha svolto tutti i compiti che la legge riserva all'amministratore (convocazione dell'assemblea, redazione dei rendiconti, pagamento dei fornitori, etc.); l'assemblea è ricorsa all'*escamotage* del "facente funzioni" solo per dribblare i requisiti professionali di cui il nominato non è mai stato in possesso in possesso.

In ogni caso:

- o il [REDACTED] non è stato un facente funzioni, secondo l'accezione ristretta di cui sopra, nel qual caso la sua nomina, in realtà di amministratore, è nulla per le ragioni già esposte con riguardo alla prima delibera;

- o il facente funzioni va inteso secondo un'accezione più ampia, equiparabile a quella di un amministratore, nel qual caso, però, trattandosi di un amministratore esterno, occorre sempre che egli abbia i requisiti professionali, a pena di nullità della nomina. Infatti, il

disposto dell'art. 71 bis att. c.c. sarebbe facilmente aggirabile laddove l'amministratore, privo dei requisiti professionali, e non condomino dello stabile, si facesse nominare come semplice facente funzioni.

Non si può neppure ritenere che il facente funzioni sia l'amministratore di elezione per i condomini in cui la nomina dell'amministratore non è obbligatoria, giacchè tanto non emerge da alcuna disposizione di legge. In detti condomini l'amministratore può anche non esserci, ma se viene nominato, è un amministratore a tutti gli effetti, e se è un amministratore esterno, deve possedere i requisiti di professionalità. Volendo diversamente opinare, per pura ipotesi di lavoro, si realizzerebbe un'ingiustificata disparità di trattamento tra i condomini con più di otto e quelli con otto o meno condomini, i primi tutelati dalla figura di un amministratore professionalmente preparato, i secondi invece no.

Con ciò si è risposto anche – in senso negativo - alla domanda, formulata in via preliminare dal Condominio, di accertamento della legittimità della nomina del sig. [REDACTED] a facente funzioni di amministratore.

- b) Approvazione del Regolamento di Condominio versione "4/2020" (terzo punto dell'ordine del giorno).

Il regolamento (doc. 12 citazione) viene impugnato *in toto*, sempre per violazione dell'art. 1138 co. 4 c.c..

Ma, a ben vedere, soltanto due articoli vengono indicati come esempio dell'abuso della maggioranza.

L'esame va ristretto alle sole disposizioni lamentate.

L'art. 26 bis (caso di mancata nomina di amministratore condominiale) è già stato analizzato in occasione dello scrutinio del precedente motivo di impugnativa.

Si conferma la nullità della delibera *in parte qua*.

Le mansioni del facente funzioni di amministratore, tratteggiate nel punto 3), confermano che, secondo l'opinione dell'assemblea, non vi è alcuna differenza sostanziale tra le due figure: il che non è affatto condivisibile.

In ogni caso, la dispensa dei requisiti di professionalità, contenuta nel punto 2), appare affetta da nullità per violazione di norma imperativa

L'art. 7 punto 27 (obblighi e divieti), nella parte in cui si riferisce alle riprese audio/video all'interno del condominio, esula dal contenuto normativo tipico del regolamento ex art. 1138 c.c. (uso delle cose comuni, ripartizione delle spese, tutela del decoro dell'edificio, amministrazione).

Premesso che il condominio non è dotato di telecamere, e premesso che eventuali violazioni della *privacy* possono sempre essere perseguite *aliunde*, la norma in scrutinio pare semplicemente finalizzata a prevenire i "bisticci" tra i condomini, per questioni di carattere eminentemente personale che esulano dalla disciplina della cosa comune.

La delibera è, dunque, nulla *in parte qua*.

- c) Irrogazione di sanzioni a carico del dott. [REDACTED]

per presunte violazioni del Regolamento di Condominio (decimo

punto dell'ordine del giorno).

L'assemblea ha comminato sanzioni al [REDACTED] per non aver comunicato il numero degli occupanti (art. 7 co. 1 punto 8 del regolamento), per non aver consentito all'esecuzione dei sopralluoghi (art. 7 co. 2 punto 1 del regolamento) e per uso improprio dell'impianto condominiale (art. 7 co. 2 punto 2 del regolamento).

Poiché le sanzioni sono state annullate (p. 11 memoria di replica convenuto), è cessata la materia del contendere.

Ai soli fini delle spese (la soccombenza virtuale), si osserva che la violazione dell'art. 7 co. 1 punto 8 del regolamento non è stata contestata, mentre le violazioni dell'art. 7 co. 2 punto 1 e dell'art. 7 co. 2 punto 2 del regolamento sono state contestate e non sono state provate.

Si prende atto che il [REDACTED] ha manifestato il suo dissenso ex art. 1132 c.c. rispetto alle spese di lite deliberate al sesto punto dell'ordine del giorno.

- IV) Assemblea del 3 aprile 2021 (doc. 28 citazione).

La convocazione dell'assemblea (doc. 27 citazione) è irregolare, essendo stata effettuata da un soggetto non legittimato (il sig. [REDACTED], la cui nomina è stata ritenuta nulla), e quindi privo del potere di convocarla.

La delibera va, dunque, annullata *in toto*.

Si prende atto che il [REDACTED] ha manifestato il suo dissenso ex art. 1132 c.c. rispetto alle spese di lite deliberate al settimo punto dell'ordine del giorno.

Le spese di lite, tenuto conto del parziale accoglimento della domanda, possono essere compensate nella misura di $\frac{1}{4}$. Per i restanti $\frac{3}{4}$ seguono, invece, la maggior soccombenza e, già tenuto conto della riduzione per effetto della parziale compensazione, possono liquidarsi in complessivi € 5.401,50=, oltre ad anticipazioni documentate (contributo unificato, marca da bollo, spese di notifica), a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrenze.

P . Q . M .

Il Tribunale, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:

- sulla deliberazione dell'assemblea in data 15 ottobre 2020:

-- dichiara la nullità della nomina del sig. [REDACTED]

ad Amministratore del Condominio [REDACTED] (primo punto dell'ordine del giorno);

-- dichiara la nullità e comunque annulla la modifica della destinazione d'uso dell'area condominiale adibita a deposito immondizia (nono punto dell'ordine del giorno);

-- dichiara la nullità della stipula del contratto di comodato d'uso gratuito in favore della sig.ra [REDACTED] (decimo punto dell'ordine del giorno);

-- dichiara la nullità dell'art. 30 del regolamento condominiale approvato da tale assemblea (undicesimo punto dell'ordine del giorno);

- sulla deliberazione dell'assemblea in data 12 dicembre

2020:

-- annulla l'intera deliberazione;

- sulla deliberazione dell'assemblea in data 17 gennaio 2021:

-- quanto alla riapprovazione del deliberato dell'assemblea del 15 ottobre 2020, si pronuncia negli stessi termini di cui a detta deliberazione;

-- quanto alla riapprovazione del deliberato dell'assemblea del 12 dicembre 2020:

--- dichiara la nullità della nomina del sig. [REDACTED] a facente funzioni di Amministratore del Condominio [REDACTED] (primo punto dell'ordine del giorno);

--- dichiara la nullità dell'art. 26 bis del regolamento condominiale approvato da tale assemblea (terzo punto dell'ordine del giorno);

--- dichiara la nullità dell'art. 7 punto 27 del regolamento condominiale approvato da tale assemblea (terzo punto dell'ordine del giorno);

--- dichiara la cessazione della materia del contendere in relazione all'irrogazione di sanzioni a carico del dott. [REDACTED] [REDACTED] per presunte violazioni del Regolamento di Condominio (decimo punto dell'ordine del giorno);

- sulla deliberazione dell'assemblea in data 3 aprile 2021:

-- annulla l'intera deliberazione;

- condanna il convenuto a rifondere all'attore i $\frac{3}{4}$ delle spese di lite, liquidate, già tenuto conto della riduzione per effetto della

parziale compensazione, in complessivi € 5.401,50=, oltre ad anticipazioni documentate (contributo unificato, marca da bollo, spese di notifica), a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrendo;

- spese di lite compensate per il restante ¼.

Così deciso in Bergamo il 16 febbraio 2023.

IL GIUDICE

Dott. Cesare Massetti