

R.G. 14566/2018

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Genova
sezione III civile

in composizione monocratica, in persona della **Dott.ssa Francesca Ziccardi** ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile promossa da

Avv. [REDACTED] nato a Genova, il 17.10.1963 ed ivi residente in Via [REDACTED] C.F.: [REDACTED] con studio in Genova, Via [REDACTED] in proprio

Attore

Contro

Condominio di via [REDACTED] in Genova (c.f. [REDACTED] in persona dell'attuale amministratore e legale rappresentante pro-tempore [REDACTED] con studio in Genova Vico [REDACTED] int. 1 (c.f. [REDACTED] [REDACTED] qui rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED] P. I.V.A. [REDACTED] con domicilio nel di lui studio in Genova via [REDACTED] int. 81, come da mandato in atti

Convenuto

Conclusioni

Per l'attore

"Voglia l'Il.mo Tribunale adito, fatte le declaratorie del caso tutte, respinta ogni contraria domanda, eccezione ed istanza, per i motivi enunciati negli atti o per quelli che l'Il.mo Giudicante riterrà più opportuni - attesa la cessazione della materia del contendere portata nella mediazione promossa nanti "ANPAR" avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 29/04/2016 relativamente al punto 4) dell'O.d.G., per i motivi di cui in premessa o per i motivi meglio visti, condannare il Condominio convenuto alla refusione delle

spese di mediazione sostenute dall'attore pari a 101,66 oltre a competenze legali di mediazione per la cui liquidazione l'esponente fa riferimento alla vigente normativa e/o nella misura meglio ritenuta dall'III.mo Giudicante; - vista l'intervenuta cessazione della materia del contendere avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 30/09/2016 relativamente al punto 5) "storno interessi" promosso assieme ad altri punti nanti l'organismo [REDACTED], per i motivi di cui in premessa o per quelli meglio visti - condannare il Condominio convenuto alla refusione delle competenze legali di mediazione per la cui liquidazione l'esponente fa riferimento alla vigente normativa e/o nella misura meglio ritenuta dall'III.mo Giudicante; accertare e dichiarare l'inefficacia e / o l'annullabilità e / o la nullità delle impugnate delibere assembleari:

sub punto 1) dell'Ordine del Giorno dell'assemblea del 05/07/2016 del Condominio di Via [REDACTED] inerente l'approvazione del rendiconto consuntivo 2015-16; sub punto 2) dell'Ordine del Giorno dell'assemblea del 30/09/2016 del Condominio di Via [REDACTED] inerente la modifica della delibera assembleare del 29/04/2016 inerente i "riparti retroattivi"; per l'effetto condannare il medesimo in persona dell'amministratore pro tempore al pagamento di spese e competenze di lite del presente giudizio e di mediazione, oltre accessori come per legge. In ogni caso vinte le spese e competenze di giudizio come per legge, per la cui liquidazione ci si rimette all'III.ma Giudicante che vorrà tenere conto delle difficoltà intrinseche della presente causa".

Per il condominio

"Piaccia all'III.mo Tribunale, contrariis reiectis, previa ove d'uopo rimessione della causa sul ruolo per l'espletamento delle prove dedotte dalla scrivente difesa così pronunciarsi: dichiarare inammissibile, improponibile, improcedibile e comunque infondata in fatto e in diritto ogni avversaria domanda Vinte le spese e competenze"

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione del 18/01/2018 (erroneamente datato 2017) l'esponente conveniva in giudizio nanti il G.di P. di Genova il Condominio di Via [REDACTED] - [REDACTED] sulle seguenti questioni :

1) richiesta liquidazione spese e competenze professionali per la mediazione inerente la riforma della delibera assembleare intrapresa dal Condominio di Via [REDACTED] il 29/04/2016 Relativamente al punto 4 dell'ordine del giorno "distacco dal riscaldamento centralizzato";

2) richiesta liquidazione spese e competenze professionali per la mediazione azionata per la riforma della delibera assembleare intrapresa dal Condominio di Via [REDACTED] il 30/09/2016 relativamente al punto 5) "storno interessi";

3) Impugnativa delibera assembleare sub punto 1) dell'Ordine del Giorno dell'assemblea del 05/07/2016 del Condominio di Via [REDACTED] inerente l'approvazione del rendiconto consuntivo 2015-16 e consequenziale condanna alle spese e competenze di mediazione – e - impugnativa delibera assembleare sub punto 2) dell'Ordine del Giorno dell'assemblea del 30/09/2016 del Condominio di Via [REDACTED] inerente la modifica della precedente delibera assembleare del 29/04/2016 avente ad oggetto i "riparti retroattivi" e consequenziale condanna alle spese e competenze di mediazione.

La causa veniva iscritta al R.G. n. 3340/2018 e assegnata al Giudice AVV. [REDACTED]

Si costituiva il Condominio convenuto a ministero dell'Avv. [REDACTED] contestando le domande dell'attore, eccependo in via preliminare / pregiudiziale l'incompetenza per valore del Giudice di Pace di Genova. Successivamente allo svolgimento di memorie autorizzate, all'udienza del 19/07/2018 il G. di P. tratteneva la causa in decisione e con sentenza n.1294/2018 depositata il 23/07/2019, il G. di P. di Genova dichiarava la propria incompetenza per valore e disponeva la riassunzione della causa nei termini di legge davanti al Tribunale di Genova.

La causa veniva regolarmente riassunta nanti il Tribunale intestato con R.G.14566/2018

Nell'atto di citazione l'Avv. [REDACTED] esponeva che:

- era proprietario, giusto decreto di trasferimento del Tribunale di Genova del 17.06.2010, G.E. D.ssa Daniela Canepa, pronunciato a definizione della procedura esecutiva n.322/2002, dell'unità abitativa contraddistinta dall'interno 1 posto al piano terreno dello stabile civ 27 costituito nel Condominio di Via [REDACTED] nonché di un'autorimessa (box auto) sita in Via [REDACTED] facente sempre parte del suddetto Ente di gestione;

- l'impianto di riscaldamento a corredo di detto appartamento (della tipologia c.d. "a pavimento") era risultato distaccato, in uno dei suoi due rami, da quello condominiale: metà unità abitativa non riceveva calore dalla rete termica comune;

- aveva richiesto il riallaccio dell'impianto termico del proprio appartamento a quello condominiale, a tale legittima e comprensibile istanza si era

contrapposto il diniego del Condominio convenuto, motivato in base all'irrelevante circostanza che l'immobile era stato acquistato in quello stato di fatto;

-al fine di evitare attriti e contrapposizioni con i condomini (attesa anche la novella dell'art. 1118 c.c. ad opera della legge n. 220/2012), aveva provveduto, previo informativa in ambito assembleare, al completo distacco dell'impianto dell'appartamento da quello comune ed a installarne uno autonomo, che aveva dotato di una moderna caldaia a condensazione; il tutto nel pieno rispetto delle specifiche tecniche di cui al D.Lgs 102/2014.

-il Condominio, in un primo tempo, con il bilancio consuntivo anno 2013-2014 e 2014-2015 (doc.1), regolarmente approvati, aveva addebitato la sola quota inerente il costo della manutenzione dell'impianto e NON la quota consumo;

- il 29 aprile 2016 si era tenuta la riunione del Condominio di Via [REDACTED] e [REDACTED] ed il quarto punto dell'Ordine del Giorno aveva previsto: "Esame documentazione che comprovi il distacco del riscaldamento centralizzato dell'immobile al civ.27/1 ed eventuali delibere in merito". L'assemblea condominiale, su tale punto, come di seguito deliberava: "l'amministratore riferisce di non avere ritenuto opportuno far effettuare un sopralluogo da un tecnico nell'appartamento del sig. [REDACTED] in quanto dai documenti prodotti dallo stesso è evidente la situazione: metà dell'impianto è staccato (tubi tagliati) e l'altra metà risulta piombata. Si decide, pertanto, all'unanimità di attribuire all'immobile il 50% delle spese di consumo (per le gestioni 13/14, 14/15, 15/16) come tutti gli altri immobili nella stessa situazione" ;

- contro tale delibera l'esponente azionava procedura di mediazione obbligatoria nanti l'organismo [REDACTED]. A fronte di tale iniziativa l'assemblea condominiale del 30/09/2016 al punto 2. dell' O.d.G (doc. 3) deliberava: "all'unanimità di modificare la precedente delibera del 29/04/2016 che approvava i riparti retroattivi e di considerarli provvisori rimandando ad una futura assemblea, in attesa di chiarimenti, l'individuazione di un sistema di ripartizione delle spese di riscaldamento" - senza indicare alcuna caratura millesimale nè i nominativi atteso che all'assemblea partecipavano anche alcuni proprietari di boxes e negozi estranei all'impianto di riscaldamento;

- con la sopra riportata decisione assembleare veniva a cessare la materia del contendere ciò nonostante lo scrivente riteneva di avere diritto al riconoscimento delle spese di mediazione promossa presso [REDACTED] pari a €.101,66 (48,80+52,86) oltre competenze di avvocato per la cui liquidazione l'esponente faceva riferimento alla vigente normativa;

- al punto 5) dell'ordine del giorno di detta assemblea del 30/09/2016 si era discusso la: "proposta storno interessi e spese legali maturati causa [redacted] es.2009-2010 dalle spese di esercizio in base alla tabella millesimale di proprietà (esclusi: civ.27 int.1 e neg.29). Delibera in merito";

- il Condominio di Via [redacted] su tale punto così aveva deliberato: "il sig. Sala ricorda che questo punto è già stato deliberato e che si tratta solo di metterlo in atto; le seguenti somme saranno stornate a ciascun condomino (tranne l'int.1 del civ. 27 e il negozio n.29) nell'es.2016-17 nelle spese generali secondo la tabella millesimale di proprietà. Es.2009/10 interessi causa Condominio [redacted] €4.164,64; es.2009/10 rimborso spese legali €3.534,10 per un totale per un totale di €7.698,74";

- l'attore, proprietario sia dell'int.27/1 che del civico 29, con tale decisione dell'assemblea era stato immotivatamente escluso dalla ripartizione di quanto deliberato;

- anche in relazione a tale deliberazione del Condominio convenuto l'attore si vedeva costretto a promuovere procedura di mediazione presso [redacted] sostenendo le relative spese di attivazione €101,66 (48,80+52,86) oltre alle competenze di avvocato per la cui liquidazione l'esponente faceva riferimento alla vigente normativa;

- il Condominio di [redacted] con delibera del 14/11/2017 sub 1) riformava la precedente delibera del 30/09/2016 sub5): "L'Amministratore propone che gli interessi causa [redacted] rimangano sul C/C del condominio, l'assemblea approva a maggioranza". Con la delibera sopra riportata veniva a cessare la materia del contendere, come da verbale [redacted] ciò nonostante lo scrivente riteneva di avere diritto al rimborso delle spese di detta mediazione azionata per contrastare una delibera che proprio in conseguenza della propria attività era stata poi ribaltata con gli effetti sostanziali appena sopra riportati;

- l'assemblea del condominio di Via [redacted] con delibera del 05/07/2016 aveva approvato il 1° punto dell'O.d.G. "...il bilancio consuntivo della gestione 2015-16 ed il relativo riparto vengono messi ai voti (con tutte le modifiche di cui sopra) e approvati a maggioranza (m/m 4219, contrari i sigg.ri [redacted] e [redacted] per m/m 201)". Si precisa che il bilancio consuntivo predetto, al suo interno oltre ad addebitare all'immobile dell'attore (27/1) per l'anno 2015-16 la quota millesimale inerente il consumo dell'impianto di riscaldamento al 50%, in esecuzione della delibera del 29/04/16 come modificata da quella del 30/09/2016, aveva addebitato all'immobile 27/1 il 50% dei consumi inerenti gli anni gestionali pregressi, 2013- 14 e 2014-15, rimborsando ai signori

condomini euro 757,31, che venivano detratti dal credito condominiale dell'esponente;

- l'attore aveva ricorso preliminarmente all'organismo di mediazione [REDACTED] con una spesa di €.101,66 (48,80+52,86) per contestare il rendiconto consuntivo 2015-2016 nella parte inerente l'addebito nella misura del 50% del consumo del riscaldamento pari a €.267,80, addebito che non teneva in nessuna considerazione la circostanza che l'immobile 27/1 era distaccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, quindi doveva essere assoggettato alla legislazione odierna in materia di contabilizzazione e ripartizione delle spese relative al riscaldamento, in oggi suddivise in consumo volontario e involontario, così come da D.Lgs 102/2014 teso al miglioramento dell'efficienza energetica, che a sua volta aveva recepito la normativa UNI-CTI 10200/2013.;

- nelle more della mediazione durata 17 mesi, il Condominio convenuto aveva incaricato l'Arch. [REDACTED] di verificare in via principale l'effettivo distacco dall'impianto termico condominiale dell'immobile dell'attore, eventuali malfunzionamenti dell'impianto centralizzato e proporre una quota percentuale per il consumo involontario;

- l'Arch. [REDACTED] nell'aprile 2017 attestato l'effettivo distacco dall'impianto termico condominiale di quello dell'appartamento dell'attore aveva proposto quale quota di consumo involontario la percentuale del 20% della tabella millesimale pari a mm.16,40 (82,00x0,20);

- anche l'attore aveva provveduto in via parallela a far effettuare un'analisi da un proprio tecnico di fiducia individuato nel Termotecnico Ing. [REDACTED] il quale concordando sui riscontri oggettivi dell'Arch. [REDACTED] aveva concluso che: "l'unica "sorgente" di calore presente nell'immobile in analisi ad altezza di oltre tre metri dalla pavimentazione, frutto dell'erogazione calorifica dell'interno sovrastante l'immobile in oggetto, individuata solamente in alcuni punti di alcuni soffitti, in quanto totalmente o parzialmente isolati da controsoffittatura; attese la distanza, la tenuità, la discontinuità della sorgente (in quanto potenzialmente regolabile da parte del sovrastante interno), nonché dalla legge fisica che vuole che il calore dissipa verso l'alto, si ritiene che detto calore non possa costituire un reale e apprezzabile calore di benessere. Al solo fine di un raggiungimento conciliativo si ritiene equo suggerire una percentuale del 10%" ;

- nell'ambito dell'assemblea condominiale del 14/11/2017 l'assemblea proponeva una "transazione" articolata su più punti: percentuale del 15% per il consumo involontario, spese di mediazione, legali, peritali e non meglio

precisate pretese da attuarsi nella proprietà esclusiva dell'attore, da porsi integralmente a carico dall'attore;

- Lo scrivente pur concordando in via meramente conciliativa nell'applicazione della percentuale del 15% delle tabelle millesimali e sul pagamento della relazione peritale in via millesimale, non aveva ritenuto giusto dover corrispondere integralmente le spese legali e di mediazione condominiale e/o ubbidire agli altri precetti investenti diritti propri - la mediazione si chiudeva negativamente;

- il rendiconto 2015-16 che qui si impugnava per i motivi suddetti era inoltre affetto da ulteriori vizi, infatti in detto rendiconto venivano addebitati interessi di mora portati nella fattura [REDACTED] SpA n.218949 del 14/12/2015 pari a totali €.454,81 e ancora €.2,92 maturati sulla fattura [REDACTED] Spa 2015/0000/387855 del 17/03/2015 così in totale €.457,73-. Si precisava che l'unità immobiliare dell'attore aveva un conguaglio positivo a fine anno 2014-2015 di €.3.129,71 e a fine 2015-16 di euro 1.851,83;

- il rendiconto consuntivo 2015-16, riferito al periodo gestionale 01/05/2015 al 30/04/2016, era privo del Riepilogo Finanziario, obbligatorio ai sensi della legge 220/2012, il quale doveva rappresentare la situazione del condominio in ordine ai crediti, debiti e ai fondi di riserva. Cosa ancor più grave era sparito l'importo del fondo cassa condominiale che nel rendiconto 2014-15 ammontava a €. 28.152,67 comprensivo dell'affitto portineria sino a marzo 2015; si precisava che per "sparizione" si intendeva sia la mancata rappresentazione nelle scritture del consuntivo 2014-15 che l'evidenza contabile all'interno del c/c condominiale al momento della chiusura del bilancio al 30/04/2016.

Tanto premesso conveniva in giudizio il Condominio di Genova Via [REDACTED] al fine di sentire condannare, attesa la cessazione della materia del contendere portata nella mediazione promossa nanti [REDACTED] avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 29/04/2016 relativamente al punto 4) dell'O.d.G., per i motivi di cui in premessa o per i motivi meglio visti, il Condominio convenuto alla refusione delle spese di mediazione sostenute dall'attore pari a 101,66 oltre a competenze legali di mediazione per la cui liquidazione l'esponente fa riferimento alla vigente normativa e/o nella misura meglio ritenuta dall'Ill.mo Giudicante; vista l'intervenuta cessazione della materia del contendere avente ad oggetto l'impugnazione della delibera assembleare del 30/09/2016 relativamente al punto 5) "storno interessi" promosso assieme ad altri punti nanti l'organismo [REDACTED], per i motivi di cui in premessa o per quelli meglio visti, condannare il Condominio convenuto alla refusione delle competenze legali di mediazione; accertare e dichiarare l'inefficacia e / o l'annullabilità e / o la nullità

delle impugnate delibere assembleari: sub punto 1) dell'Ordine del Giorno dell'assemblea del 05/07/2016 del Condominio di Via [REDACTED] inerente l'approvazione del rendiconto consuntivo 2015-16; sub punto 2) dell'Ordine del Giorno dell'assemblea del 30/09/2016 Condominio di Via [REDACTED] inerente la modifica della delibera assembleare del 29/04/2016 inerente i "riparti retroattivi";

Si costituiva il Condominio di Via [REDACTED] osservando ed eccependo, tra l'altro, che:

- la controparte [REDACTED] avvocato abilitato all'esercizio della professione forense era divenuto proprietario dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava al momento dell'aggiudicazione astale;
- la controparte non aveva mai chiesto il riallaccio del proprio impianto a quello condominiale così come non aveva mai chiesto l'autorizzazione assembleare al completo distacco del proprio impianto per installarne uno autonomo;
- era stata la controparte a procedere autonomamente alla piombatura del proprio impianto di riscaldamento, e ciò in un'epoca imprecisata;
- tale condotta aveva ingenerato le legittime richieste dell'assemblea condominiale di conoscere la situazione dell'impianto di riscaldamento relativo all'u.i. di proprietà della controparte;
- solo ad inizio anno 2016 il condominio aveva appreso che la controparte non si era distaccata dall'impianto di riscaldamento, ma aveva, invece, fatto serrare con piombatura le valvole di intercettazione al fine di impedire la circolazione dell'acqua nei tubi di riscaldamento sottostanti il pavimento. Ma proprio tale condotta aveva comportato la necessità di rivedere i consuntivi in punto riscaldamento e di provvedere all'addebito del 50% delle spese di riscaldamento come previsto nel regolamento condominiale;
- infatti, il comma 2 dell'art. 14 del Regolamento Condominiale, avente natura contrattuale, prevedeva espressamente che: "qualora in un appartamento, anche se adibito, ad uffici, a causa di affitto non si usi il riscaldamento, il condomino interessato contribuirà nella misura del 50% della sua quota, purchè ne abbia avvertito l'amministratore almeno 20 giorni prima dell'inizio del servizio di riscaldamento, affinché possa essere sigillata la sua parte d'impianto.";
- pertanto non poteva sorprendere il fatto che l'assemblea condominiale una volta resa edotta dell'effettiva situazione dell'impianto di riscaldamento dell'u.i. de qua, aveva ritenuto di applicare il succitato comma 2 dell'articolo 14 del Reg. Condominiale per un senso di giustizia e di equità;

-quindi non si trattava di un'attribuzione discrezionale da parte dell'assemblea condominiale, ma dell'applicazione del regolamento condominiale;

-tutto ciò premesso correttamente l'assemblea del 29 Aprile 2016 aveva deliberato di attribuire all'immobile di proprietà della controparte "il 50% delle spese di consumo (per le gestioni 13/14, 14/15, 15/16) come tutti gli altri immobili nella stessa situazione", e ciò coerentemente con quanto previsto nel regolamento condominiale avente natura contrattuale;

- controparte aveva avviato in data 08/06/2016 il procedimento mediatorio contestando la delibera che sarebbe risultata: "nulla/annullabile in quanto contra legem ed affetta da eccesso di potere, poiché resa, tra l'altro, in palese abuso ed esercizio arbitrario di discrezionalità assembleare";

- Il condominio aveva aderito all'invito mediatorio;

- l'assemblea condominiale del 30/09/2016, senza nulla riconoscere, nel ridiscutere il punto all'o.d.g. ex adverso impugnato, così si esprimeva: "l'assemblea allo stato delibera all'unanimità di modificare la precedente delibera del 29/04/2016 che approvava i riparti retroattivi e di considerarli provvisori rimandando ad una futura assemblea, in attesa di chiarimenti

l'individuazione di un sistema di ripartizione delle spese di riscaldamento".

- controparte quindi ,dopo l'esperimento del tentativo di mediazione, impugnava giudizialmente nanti il Tribunale di Genova la delibera condominiale assunta sub n. 4 dell'o.d.g. dell'assemblea del 29/04/2016 "con riguardo alla modifica retroattiva dei bilanci anni 20 13- 2014, 2014-2105 e all'imposizione arbitraria della misura del 50% del consumo", il condominio si costituiva eccependo, fra l'altro, l'eccezione di incompetenza per valore del Giudice adito;

- Il Tribunale di Genova accoglieva l'eccezione del condominio comparente rimettendo gli atti al Giudice di Pace competente all'uopo concedendo termine di tre mesi per la riassunzione del processo a carico della parte più interessata.

- il processo non è mai stato riassunto e pertanto l'impugnazione è divenuta inammissibile;

.-Inammissibile e comunque infondata è ogni avversaria pretesa finalizzata ad ottenere il rimborso delle "spese di mediazione promossa presso [REDACTED] pari ad E. 101,66 oltre competenze di avvocato per la cui liquidazione l'esponente fa riferimento alla vigente normativa": la mediazione era una fase preprocessuale che aveva ad oggetto la lite per la quale s'intendeva agire in giudizio, non vi erano i presupposti per poter chiedere esclusivamente il rimborso delle spese sostenute per l'incontro di mediazione non esistendo la

materia del contendere. Di conseguenza per ottenere il rimborso delle spese asseritamente erogate, la parte doveva proseguire nell'impugnazione della delibera condominiale e, qualora fosse risultata vincitrice, avrebbe potuto chiedere anche il rimborso di tutte le spese ;

-La controparte in realtà aveva abbandonato il giudizio di impugnazione a seguito dell'eccezione di incompetenza per valore del Giudice ex adverso adito. Nulla pertanto era dovuto e la domanda infondata sul punto, anche, per carenza di interesse ad agire e insussistenza dei presupposti per la richiesta, doveva essere rigettata con la condanna al pagamento delle spese di lite a favore del Condominio;

-la stessa Controparte decideva, poi, di avviare procedimento mediatorio per l'impugnazione della delibera assunta in data 30/09/2016, in particolar modo su quanto deliberato sub n. 5 dell'o.d.g. "le seguenti somme saranno stornate a ciascun condomino (tranne l'int. I del civ. 27 e il negozio n. 29) nell'es. 2016-2017 nelle spese generali secondo la tabella millesimale di proprietà. Es. 2009/10 interessi causa Condominio E. 4.164,64; es. 2009/2010 rimborso spese legali E: 3.534,10 per un totale di E. 7.698,74".

- ancora una volta controparte [REDACTED] aveva avviato procedimento mediatorio con atto oltremodo generico e senza alcuna precisa doglianza al fine di contestare la delibera e il condominio aveva aderito all'invito mediatorio;

- Con successiva delibera del 14/11/2017 l'assemblea condominiale aveva deliberato di non riaccreditare gli interessi della causa [REDACTED] che rimanevano dunque sul conto corrente condominiale e in sede di procedimento mediatorio all'incontro del 20/12/2017 le parti davano atto della cessazione della materia del contendere.

- la controparte [REDACTED] ora pretendeva vedersi riconosciuti il rimborso delle relative spese;

- l'avversa domanda era nuovamente infondata. In primis la richiesta andava rivolta al Giudice competente per valore, ossia al Tribunale di Genova e non al Giudice di Pace, che notoriamente era competente sino al valore di causa di E. 5.000,00;

-in ogni caso per adire il giudice esclusivamente per ottenere il rimborso delle spese sostenute per la mediazione, bisogna dimostrare di aver subito un danno dal comportamento tenuto dalla controparte. Nel verbale di mediazione si evinceva che entrambe le parti in causa avevano dichiarato la cessazione della materia del contendere, rinunciando così al procedimento di mediazione e mostrando una volontà concorde a non proseguire ulteriormente;

-controparte poi aveva ritenuto col presente giudizio impugnare la delibera del 05/07/2016 con cui l'assemblea del condominio di Via [REDACTED] aveva approvato il 1° punto dell'O.d.G. " ... il bilancio consuntivo della gestione 2015-16 ed il relativo riparto vengono messi ai voti (con tutte le modifiche di cui sopra) e approvati a maggioranza (m/m 4219, contrari i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per m/m 201)".

- la controparte aveva impugnato il rendiconto consuntivo 2015-2016 "nella parte inerente l'addebito nella misura del 50% del consumo del riscaldamento pari a €.267,80, addebito che non teneva in nessuna considerazione la circostanza che l'immobile 27/1 era distaccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, quindi doveva essere assoggettato alla legislazione odierna in materia di contabilizzazione e ripartizione delle spese relative al riscaldamento, in oggi suddivise in consumo volontario e involontario; così come da D.Lgs 102/2014 teso al miglioramento dell'efficienza energetica, che a sua volta recepiva la normativa UNI-CTI 10200/2013;

-nella fattispecie la controparte aveva impugnato il criterio di riparto delle spese di riscaldamento e l'addebito nella misura del 50% del consumo di riscaldamento; quindi l'importo intero delle spese di riscaldamento era di gran lunga superiore al limite di valore del Giudice di Pace. Inoltre Controparte pretendeva introdurre un nuovo criterio di riparto delle spese, che necessariamente doveva finire per coinvolgere tutti i condomini e comunque l'individuazione del nuovo criterio rientrava nelle attribuzioni esclusive dell'assemblea condominiale, la cui delibera poteva essere eventualmente impugnata nanti il Tribunale competente per materia;

- controparte poi lamentava la prima volta, senza averlo dedotto nel procedimento mediatorio, che risultavano addebiti di interessi di mora che dovevano essere addebitati a dire della controparte ai condomini veramente morosi: anche tale eccezione era da proporre nanti il Tribunale, competente per materia e per valore e ovviamente con la partecipazione dei condomini interessati alla questione, trattandosi di individuazione dei criteri di addebito degli interessi di mora;

- analogamente per l'eccezione, sollevata sempre per la prima volta con l'atto di citazione, dell'assenza del riepilogo finanziario: anche tale motivo di doglianza era di competenza del Tribunale. Inoltre sul punto si deduceva l'assenza di carenza di interesse ad agire della controparte non essendo stato dedotto il danno subito. Concludeva: "Piaccia all'Ill.mo Giudice di Pace, contrariis reiectis, così pronunciarsi: dichiarare la propria incompetenza per materia e per valore essendo Giudice competente il Tribunale di Genova, in subordine dichiarare inammissibile, improponibile, improcedibile e comunque

infondata in fatto e in diritto ogni avversaria domanda Vinte le spese e competenze"

La causa, si ribadisce, veniva riassunta nanti il Tribunale di Genova.

Con comparsa datata 12 aprile 2019 si costituiva nanti il Tribunale di Genova il Condominio osservando ed eccependo che

- non risultava che la controparte avesse mai chiesto il riallaccio del proprio impianto a quello condominiale cosiccome non risulta che la controparte avesse mai chiesto l'autorizzazione assembleare al completo distacco del proprio impianto per installarne uno autonomo;

-era stata la controparte a procedere autonomamente alla piombatura del proprio impianto di riscaldamento, e ciò in un'epoca imprecisata;

- tale condotta aveva ingenerato le legittime richieste dell'assemblea condominiale di conoscere la situazione dell'impianto di riscaldamento relativo all'u.i. di proprietà della controparte;

- solo ad inizio anno 2016 il condominio aveva appreso che la controparte non si era distaccata dall'impianto di riscaldamento, ma aveva, invece, fatto serrare con piombatura le valvole di intercettazione al fine di impedire la circolazione dell'acqua nei tubi di riscaldamento sottostanti il pavimento . Ma proprio tale condotta aveva comportato la necessità di rivedere i consuntivi in punto riscaldamento e di provvedere all'addebito del 50% delle spese di riscaldamento come previsto nel regolamento condominiale;

- infatti, il comma 2 dell'art. 14 del Regolamento Condominiale, avente natura contrattuale, prevedeva espressamente che: "qualora in un appartamento, anche se adibito, ad uffici, a causa di affitto non si usi il riscaldamento, il condomino interessato contribuirà nella misura del 50% della sua quota, purchè ne abbia avvertito l'amministratore almeno 20 giorni prima dell'inizio del servizio di riscaldamento, affinchè possa essere sigillata la sua parte d'impianto." .

-pertanto non poteva sorprendere il fatto che l'assemblea condominiale una volta resa edotta dell'effettiva situazione dell'impianto di riscaldamento dell'u.i. de qua, avesse ritenuto di applicare il succitato comma 2 dell'articolo 14 del Reg. Condominiale per un senso di giustizia e di equità. Quindi non si trattava di un'attribuzione discrezione da parte dell'assemblea condominiale, ma dell'applicazione del regolamento condominiale;

- tutto ciò premesso correttamente l'assemblea del 29 Aprile 2016 aveva deliberato di attribuire all'immobile di proprietà della controparte "il 50% delle spese di consumo (per le gestioni 13/14 14/15 15/16) come tutti gli altri immobili

nella stessa situazione", e ciò coerentemente con quanto previsto nel regolamento condominiale avente natura contrattuale;

- controparte aveva avviato in data 08/06/2016 il procedimento mediatorio contestando la delibera che sarebbe risultata: "nulla/annullabile in quanto contra legem ed affetta da eccesso di potere, poiché resa, tra l'altro, in palese abuso ed esercizio arbitrario di discrezionalità assembleare";

- il condominio aveva aderito all'invito mediatorio.

- l'assemblea condominiale del 30/09/2016, senza nulla riconoscere, nel ridiscutere il punto all'o.d.g. ex adverso impugnato, così si esprimeva: "l'assemblea allo stato delibera all'unanimità di modificare la precedente delibera del 29/04/2016 che approvava i riparti retroattivi e di considerarli provvisori rimandando ad una futura assemblea, in attesa di chiarimenti l'individuazione di un sistema di ripartizione delle spese di riscaldamento".;

-Controparte, dopo l'esperimento del tentativo di mediazione, aveva impugnato giudizialmente nanti il Tribunale di Genova la delibera assembleare condominiale assunta sub n. 4 dell'o.d.g. dell'assemblea del 29/04/2016 "con riguardo alla modifica retroattiva dei bilanci anni 2013- 2014, 2014-2105 e all'imposizione arbitraria della misura del 50% del consumo", il condominio si era costituito eccependo, fra l'altro, l'eccezione di incompetenza per valore del Giudice adito;

- Il Tribunale di Genova aveva accolto l'eccezione del condominio comparente rimettendo gli atti al Giudice di Pace competente all'uopo concedendo termine di tre mesi per la riassunzione del processo a carico della parte più interessata.

- Il processo non era mai stato riassunto e pertanto l'impugnazione era divenuta inammissibile;

- Inammissibile e comunque infondata era ogni avversaria pretesa finalizzata ad ottenere il rimborso delle "spese di mediazione promossa presso [REDACTED] pari ad E. 101,66 oltre competenze di avvocato per la cui liquidazione l'esponente fa riferimento alla vigente normativa": la mediazione era una fase preprocessuale che aveva ad oggetto la lite per la quale s'intendeva agire in giudizio, non vi erano i presupposti per poter chiedere esclusivamente il rimborso delle spese sostenute per l'incontro di mediazione non esistendo la materia del contendere. Di conseguenza per ottenere il rimborso delle spese asseritamente erogate, la parte doveva proseguire nell'impugnazione della delibera condominiale ;

-in caso di vittoria nel merito la parte avrebbe potuto chiedere anche il rimborso di tutte le spese processuali sostenute;

-la controparte in realtà aveva abbandonato il giudizio di impugnazione a seguito dell'eccezione di incompetenza per valore del Giudice ex adverso adito;

-nulla pertanto era dovuto e la domanda era infondata sul punto, anche, per carenza di interesse ad agire e insussistenza dei presupposti per la richiesta, doveva essere rigettata con la condanna al pagamento delle spese di lite a favore del condominio;

- la stessa Controparte aveva deciso, poi, di avviare procedimento mediatorio per l'impugnazione della delibera assunta in data 30/09/2016, in particolar modo su quanto deliberato sub n. 5 dell'o.d.g. "le seguenti somme saranno stornate a ciascun condomino (tranne l'int. 1 del cvi. 27 e il negozio n. 29) nell'es. 2016-2017 nelle spese generali secondo la tabella millesimale di proprietà. Es. 2009/10 interessi causa Condominio / [REDACTED] 4.164,64; es. 2009/2010 rimborso spese legali E: 3.534,10 per un totale di E. 7.698,74". 20) Ancora una volta controparte [REDACTED] avviava procedimento mediatorio con atto oltremodo generico e senza alcuna precisa doglianza ed il condominio aderiva all'invito mediatorio;

- con successiva delibera del 14/11/2017 l'assemblea condominiale deliberava di non riaccreditarne gli interessi della causa [REDACTED] che rimanevano dunque sul conto corrente condominiale e in sede di procedimento mediatorio all'incontro del 20/12/2017 le parti davano atto della cessazione della materia del contendere;

- La Controparte [REDACTED] ora pretendeva vedersi riconosciuti il rimborso delle spese della mediazione azionata;

-l'avversa domanda era nuovamente infondata. In ogni caso per adire il giudice esclusivamente per ottenere il rimborso delle spese sostenute per la mediazione, bisognava dimostrare di aver subito un danno;

- Nel verbale di mediazione si evinceva che entrambe le parti in causa avevano dichiarato la cessazione della materia del contendere, rinunciando così al procedimento di mediazione e mostrando una volontà concorde a non proseguire ulteriormente;

- Inoltre nei procedimenti mediatori il Collega [REDACTED] non si difendeva in proprio nel procedimento mediatorio, ma era assistito dal Collega [REDACTED] per cui non si comprendeva proprio quale liquidazione di competenze legali reclamasse;

- Controparte poi aveva ritenuto **col presente giudizio** impugnare la delibera del 05/07/2016 con cui l'assemblea del condominio di Via [REDACTED]

approvava il 1° punto dell'O.d.G. "...il bilancio consuntivo della gestione 2015-16 ed il relativo riparto vengono messi ai voti (con tutte le modifiche di cui sopra) e approvati a maggioranza (m/m 4219, contrari i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] per m/m 201)";

- la controparte aveva impugnato il rendiconto consuntivo 2015-2016 "nella parte inerente l'addebito nella misura del 50% del consumo del riscaldamento pari a €.267,80, addebito che non teneva in nessuna considerazione la circostanza che l'immobile 27/1 era distaccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, quindi doveva essere assoggettato alla legislazione odierna in materia di contabilizzazione e ripartizione delle spese relative al riscaldamento, in oggi suddivise in consumo volontario e involontario, così come da D.Lgs 102/2014 ...";

-nella fattispecie la controparte aveva impugnato il criterio di riparto delle spese di riscaldamento e l'addebito nella misura del 50% del consumo di riscaldamento;

-l'assemblea condominiale aveva correttamente applicato il regolamento condominiale, per cui non si comprendeva l'avversaria doglianza che doveva essere, semmai, mirata ad individuare un nuovo criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento;

- Peraltro non esisteva alcuna prova che il distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale centralizzato avesse potuto davvero effettuarsi e che ciò non avesse comportato un aggravio di spese per coloro che avrebbero continuato ad usufruire dell'impianto di riscaldamento centralizzato e se lo stesso distacco avesse provocato uno squilibrio termico pregiudizievole al regolare funzionamento ed erogazione del servizio di riscaldamento condominiale. La stessa perizia condominiale era finalizzata solo ed esclusivamente ad accertare il consumo involontario del riscaldamento dell'u.i. della controparte;

-Il condomino distaccante, prima di operare materialmente il distacco, era tenuto a formalizzare la sua intenzione poiché ex art. 1122 c.c. "(...) il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni (...)". In ogni caso il condomino doveva dare preventiva notizia all'amministratore che ne riferiva all'assemblea. E tale preventiva notizia doveva essere corredata dalla documentazione tecnica attraverso la quale il condomino dava prova dell'assenza di "notevoli squilibri" e di "assenza di aggravii" per i restanti condomini : nulla di tutto ciò era stato fatto dalla controparte, con conseguente rigetto dell'impugnazione sul punto;

- Controparte poi pretendeva di eccepire, senza averlo dedotto prima nel procedimento mediatorio, che risultavano addebiti di interessi di mora che dovevano essere addebitati a dire della controparte ai condomini veramente morosi;
- Controparte poi pretendeva per la prima volta eccepire, senza averlo dedotto nel procedimento mediatorio, che risultavano addebiti di interessi di mora che dovevano essere addebitati a dire della controparte ai condomini veramente morosi. L'addebito, di cui controparte si doleva, di interessi di portati nella fattura [REDACTED] s.p.a. per E. 454, 81 e ancora per E. 2,92 maturati sulla fattura [REDACTED] s.p.a., Per quanto riguardava i c.d. interessi di mora per E. 454,81 e per E. 2,92, entrambi da dividersi in cento condomini, era da eccepire il difetto di interesse ad agire della controparte ai sensi dell'art. 100 c.p.c. al fine di ottenere l'annullamento della delibera riguardo tale punto;
- Nello specifico trovava applicazione analogica il principio espresso dalla Suprema Corte di Cassazione in una diversa fattispecie attinente un procedimento di esecuzione forzata che si attagliava tuttavia perfettamente al caso di specie e, secondo il quale, poteva escludersi l'interesse ad agire nell'ipotesi di azioni giudiziarie aventi ad oggetto importi particolarmente irrisori "dovendosi escludere che ne derivi la violazione dell'art. 24 Cost. in quanto la tutela del diritto di azione va temperata, per esplicita od anche implicita disposizione di legge, con le regole di correttezza e buona fede, nonché con i principi del giusto processo e della durata ragionevole dei giudizi ex art. 111 Cost. e 6 CEDU" (cfr. Cass. civ., n. 4228/2015);
- l'eccezione, sollevata sempre per la prima volta con l'atto di citazione, **dell'assenza del riepilogo finanziario** era infondata: in realtà nessuno dei condomini presenti aveva mai contestato tale carenza e il rendiconto, chiaro ed intellegibile era stato regolarmente approvato;
- Risultava quindi **inconferente e tardiva** l'eccezione circa l'assenza del c.d. riepilogo finanziario, dedotta per la prima volta con l'atto di citazione introduttivo del presente ;

Il rendiconto, predisposto dall'amministratore, rispondeva all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente erano stati spesi i soldi versati. Non si riteneva che il bilancio dovesse essere redatto in forma rigorosa.

Concludeva perché venisse dichiarata inammissibile, improponibile, improcedibile e comunque infondata in fatto e in diritto ogni avversaria domanda Vinte le spese e competenze.

Le domande attoree concernenti le spese della procedura di mediazione sono infondate e come tali da rigettare.

Appare opportuno premettere che le spese di avvio del procedimento di mediazione sono a carico di ciascuna parte che aderisce alla mediazione nella misura di legge (art. 16 D.M. 18 ottobre 2010, n. 180).

Le spese di mediazione invece sono dovute in solido da ciascuna parte, secondo l'importo indicato nella tabella allegata al decreto (art. 16, comma 3, D.M. n. 180/2010 cit.).

Ciò premesso, secondo un precedente giurisprudenziale di merito, il convenuto che abbia partecipato alla mediazione va condannato al rimborso delle somme sostenute per espletamento della mediazione se sussiste la riconducibilità eziologica del procedimento di composizione della lite all'accertato inadempimento del convenuto, in forza del principio di causalità per cui le spese sostenute per l'obbligatoria mediazione in tale ipotesi sono recuperabili dal vincitore, in quanto considerate esborsi ex art. 91 c.p.c. (Trib. Modena 9 marzo 2012).

Del resto, il rapporto tra mediazione e processo civile non si limita ad una relazione "cronologica", necessaria ovvero facoltativa. Esso si traduce anche nel necessario coordinamento tra l'attività svolta avanti al mediatore e quella che ha luogo davanti al giudice, sotto una pluralità di profili.

La condotta della parte nel corso della mediazione si presta ad avere ricadute nel successivo processo in termini di spese di lite. In generale, la parte soccombente può essere condannata a rimborsare al vincitore anche le spese da questo sostenute per l'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, in quanto esborsi ai sensi e per gli effetti dell'art. 91 c.p.c. Quindi solo proseguendo con il giudizio di merito si possono richiedere le spese di mediazione.

Inoltre si concorda, nella sostanza, con la tesi del convenuto espressa sul punto e ribadita in conclusionale, secondo cui "In ogni caso per adire il giudice esclusivamente per ottenere il rimborso delle spese sostenute per la mediazione, bisogna dimostrare di aver subito un danno dal comportamento tenuto dalla controparte. Nel verbale di mediazione si evince che entrambe le parti in causa hanno dichiarato la cessazione della materia del contendere, rinunciando così al procedimento di mediazione e mostrando una volontà concorde a non proseguire ulteriormente: in altre parole la cessazione della materia del contendere senza ulteriore richiesta formulata in quella sede mediatoria fa presupporre una rinuncia delle parti a reclamare le spese del procedimento. Non risulta da nessuna parte la volontà della Controparte di giungere ad un accordo né la mancata collaborazione del condominio esponente...anzi a ben leggere risulta solo che le parti avevano

tentato, senza riuscirci, di trovare un assetto globale alle contrapposte posizioni, anche, facendo riferimento ad altro procedimento mediatorio pur sempre promosso dalla controparte [REDACTED]

L'attore sostiene che le spese della procedura di mediazione gli sono dovute per la cessazione della materia del contendere ed il relativo principio della soccombenza virtuale.

Tuttavia la cessazione della materia del contendere, finalizzata all'applicazione del principio della soccombenza virtuale, va dichiarata, formalmente, con sentenza dal Giudice del merito previa conclusioni conformi delle parti le quali si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio (cass. 2063/2014;5188/2015;19845/2019).

Situazione del tutto differente da quella per cui è causa.

Relativamente alla domanda attorea punto 1 dell'o.d.g. della delibera condominiale del 5/7/2016 (approvazione rendiconto consuntivo 2015-2016) questa è fondata e va accolta per le ragioni che seguono.

Premesso che l'atto di riassunzione del processo civile consiste essenzialmente nella manifestata volontà della parte di proseguire il rapporto processuale già avviato ma sospeso e non di dare vita ad un processo nuovo. Di conseguenza è lecito ritenere come la parte che proponga istanza di riassunzione non sia tenuta alla riproposizione di tutte le domande già precedentemente formulate ma può limitarsi a manifestare il suo intento di riprendere il processo. Nell'ipotesi di incompetenza del giudice adito la riassunzione permette l'operatività del c.d. principio della translatio iudicii e, dunque, la prosecuzione del giudizio davanti al Giudice effettivamente competente.

In via preliminare si deve, di conseguenza, evidenziare la pacifica tardività della eccezione sollevata dal condominio solo in comparsa conclusionale concernente la decadenza di cui all'art 1137 c.c.

Il Condominio in comparsa conclusionale dichiara, in particolare, che “ controparte non ha fornito la prova che la domanda di mediazione –attesa la obbligatorietà della parentesi deflattiva di ADR.a pena di improcedibilità della domanda, nella materia condominiale ,fosse stata comunicata alla controparte nei termini di decadenza di trenta giorni ex art. 1137 ,comma 2 c.c.”

Sul punto si condivide quanto asserito dal [REDACTED] nella memoria di replica ossia che “il 2° comma dell'art. 1137 c.c. contempra un'ipotesi di decadenza dal diritto di impugnare la deliberazione dell'assemblea dei condomini dinanzi all'autorità giudiziaria, da ciò deriva che la stessa decadenza essendo materia

non sottratta alla disponibilità delle parti, non può essere rilevata d'ufficio (cass. 20 aprile 2005 n. 8216; cass. 15131/11) motivo per il quale tale eccezione di procedibilità doveva essere formulata preliminarmente ad ogni scritto difensivo nanti il Giudice di Pace adito, quindi in oggi anche se vera risulterebbe tardivamente proposta”.

La disciplina della mediazione obbligatoria è oggi dettata, in via principale, dall'art. 5, commi 1-*bis* e 2-*bis*, d.lgs. n. 28 del 2010.

A norma del **comma 1-*bis*** (così come modificato dalla riforma del 2013), chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia vertente in una materia ivi elencata **“è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione (...)”. L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale”**.

A norma del **comma 2-*bis***, la condizione di procedibilità si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo.

L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto, a pena di decadenza, o rilevata d'ufficio dal giudice, non oltre la prima udienza.

Nella fattispecie in esame il convenuto non ha eccepito nei termini consentiti alcuna improcedibilità della domanda.

Inoltre la regola prevista dal 3° comma dell'art. 3 d.lgs. appare svolgere una preziosa funzione di riequilibrio, ponendo il procedimento di mediazione al riparo dal regime formale tipico del processo. La norma in esame, infatti, non si limita a render chiaro che gli atti compiuti in sede di mediazione non sono soggetti a particolari formalità, ma assolve al compito di sottrarre l'intero procedimento all'applicazione delle regole dettate dal c.p.c. in tema di nullità degli atti processuali, a cominciare dai principî di tassatività e di strumentalità enunciati dall'art. 156, per finire al disposto dell'art. 159, 1° comma, per il quale la nullità di un atto provoca quella degli atti successivi che ne sono dipendenti. In particolare, nel processo civile il c.d. principio di estensione fa sì che ogni nullità assoluta non sanata si riverberi sugli atti successivi e provochi, in ultima battuta, l'invalidità della sentenza definitiva, la quale per definizione “dipende” da tutti gli atti che la precedono. Viceversa, la regola enunciata dall'art. 3, 3° comma, d.lgs. n. 28/2010 produce l'apprezzabile effetto di rendere l'accordo conciliativo sostanzialmente immune al mancato rispetto delle forme del procedimento di mediazione prescritte dalla legge e dal regolamento dell'organismo.

Pertanto, appare chiaro che la mediazione costituisce un procedimento sui generis, poiché qualsiasi deviazione degli atti compiuti dal mediatore e dalle

parti rispetto allo schema legale o regolamentare non si riflette (se non eventualmente e mediatamente) sul regime di validità dell'atto conclusivo del procedimento e tanto più sul successivo giudizio di merito.

Infatti il convenuto, diversamente da quanto verificatosi, avrebbe dovuto eccepire l'improcedibilità della relativa domanda non oltre la prima udienza; analoghe argomentazioni valgono per l'eccezione di decadenza eccepita tardivamente.

Si deve, di conseguenza, passare al merito della domanda.

La doglianza attorea concernente la **mancaza del riepilogo finanziario** risulta meritevole di accoglimento.

In primo luogo si deve evidenziare che la mancaza del riepilogo finanziario è stata lamentata dagli attori già nello stesso atto di citazione : ne consegue che tale doglianza non è affatto tardiva.

E' noto che, secondo la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass., 23 gennaio 2007, n. 1405), non è necessario che la contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione; né si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa».

Il principio di cui sopra è stato però affermato prima della riforma del 2012, la quale sembra ispirarsi a regole diverse. Infatti, oggi, l'art. 1130-bis c.c. (riformato) prescrive la redazione di un rendiconto condominiale annuale che deve contenere una serie di specifiche voci contabili, indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino. In particolare, elementi imprescindibili del rendiconto sono:

- a) *il registro di contabilità;*
- b) *il riepilogo finanziario;*
- c) una nota di accompagnamento sintetica, esplicativa della gestione annuale.

Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto, perseguono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così da

consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Allorchè il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne – indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione. (cass. 33038/2018).

Nella fattispecie in esame non solo la mancanza del riepilogo finanziario citato non viene contestata dal Condominio ma emerge palesemente dai relativi documenti prodotti.

Non si ritiene pertanto possibile riconoscere come "conforme a diritto" e non "in violazione di legge" la delibera che approvi un bilancio che non è conforme al disposto dell'art. 1130-bis c.c..

Tale conclusione possiede carattere assorbente in ordine agli altri allegati motivi di invalidità dedotti dagli attori, **con conseguente annullamento della delibera relativa (assunta il 5/7/2016 al punto 1 dell'o.d.g).**

La domanda attorea relativa alla delibera di cui al punto 5 dell'odg assunta il 30 /9/2016 sub 2

Sul punto si condivide e si richiama l'orientamento della S.C. secondo cui *"Va al riguardo affermato che il condomino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale"*.(cass. 6128/2017).

Nel caso di specie l'attore non ha alcun interesse perché" l'assemblea condominiale **del 30/9/2016 al punto 2 dell'odg** deliberava " all'unanimità di modificare la precedente delibera del 29/4/2016 che approvava i riparti retroattivi e di considerarli provvisori rimandando al una futura assemblea ,in attesa di chiarimenti ,l'individuazione di un sistema di ripartizione delle spese di riscaldamento" -senza indicare nessuna caratura millesimale ne i nominativi atteso che all'assemblea partecipavano anche alcuni proprietari di boxes estranei all'impianto di riscaldamento; con la sopra riportata decisione veniva a cessare la materia del contendere..."(così pag 2 atto di citazione).

Tale delibera impugnata risulta avere, pacificamente, carattere programmatico contenendo statuizioni che svolgono una funzione propedeutica per intraprendere decisioni future. *"L'interesse all'impugnazione di una delibera dell'assemblea condominiale,*

ai sensi dell'art. 1137 c.c., postula, peraltro, che la stessa delibera appaia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio" (Cassazione Civile, sentenza n. 10865 del 25.05.2016). Confermativa la sentenza della **Seconda Sezione Civile della Suprema Corte di Cassazione, sentenza n. 23903, pubblicata il 23 novembre 2016**, che ritorna sull'argomento dell'impugnazione delle cosiddette delibere programmatiche o preparatorie, distinguendole da quelle propriamente a contenuto decisorio, sorgendo l'interesse ad impugnare soltanto in relazione a queste ultime e non già alle prime, così come la Sentenza della Cassazione Civile n. 6128 del 2017.

Le spese giudiziali, stante la sostanziale reciproca soccombenza, vanno compensate.

PQM

Il Tribunale di Genova in composizione monocratica ogni diversa istanza, eccezione e domanda respinta così decide:

- rigetta le domande attoree concernente le spese di mediazione;
- annulla la delibera al punto 1 dell'o.d.g. assunta dal convenuto in data 5/7/2016;
- dichiara inammissibile la domanda attorea concernente il punto 2 dell o.d.g della delibera 30/9/2016 per carenza di interesse;
- compensa le spese giudiziali

Genova, 14/7/2021

IL GOP

Dott.ssa Francesca Ziccardi