



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Sondrio

SEZIONE UNICA CIVILE

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dr.ssa Barbara Licitra  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. R.G. 1651/2019 promossa da

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

con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

contro

CONDOMINIO [REDACTED] [REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]

CONCLUSIONI: Come precisate all'udienza del 27.10.2021 e di seguito riportate

PER PARTE ATTRICE

**In via preliminare e nel merito:**

**I) preliminarmente, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della** delibera assembleare condominiale del Condominio [REDACTED] [REDACTED] del 20.06.2019 relativamente ai punti 1 e 7 all'ordine del giorno ed oggetto della presente impugnazione;

**II) nel merito, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile e/o inefficace e di nessun effetto il verbale e la delibera dell'assemblea del 20.06.2019 del**

Condominio [redacted] comunicata a mezzo raccomandata a.r. agli attori in data 30.07.2019 per tutti i motivi di impugnazione dedotti nel presente atto e per tutti quelli ulteriori che dovessero emergere nel presente giudizio relativamente ai punti all'ordine del giorno punti 1 e 7 oggetto del presente gravame nonché nulla per i motivi tutti ulteriormente esposti nella narrativa del presente atto e/o per tutti quelli ulteriori che dovessero emergere ad istruttoria del presente giudizio condannando il convenuto Condominio [redacted] di Sondrio in persona del suo legale rappresentante pro-tempore al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge.

Con riserva di ampliare e/o modificare-precisare le predette conclusioni;

**In via istruttoria:**

Previa rimessione della presente causa in istruttoria si insiste per l'ammissione dei capitoli di prova dedotti nelle memorie 183 6 comma cpc n° 2

PER PARTE CONVENUTA

- **in via istruttoria**, nella non creduta ipotesi di ammissione delle istanze degli attori, ammettersi ed assumersi il seguente capitolo di prova contraria, dedotto nella memoria ex art. 183, comma 6 n. 3 c.p.c., teste dr.ssa [redacted] di Sondrio: "Vero che i lavori eseguiti all'interno del bagno del condominio [redacted] situato nel condominio [redacted] di Sondrio, effettuati sui finire dell'anno 2018, hanno riguardato il ripristino del soffitto interessato, da anni, da ammaloramenti riscontrati a seguito di perdite di tubazione condominiale vetusta";
- **nel merito**, previ gli accertamenti e le declaratorie del caso, dichiarare inammissibili, inaccoglibili e comunque respingere le domande proposte dagli attori per le ragioni esposte in atti. Con vittoria delle spese di lite.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione 26.10.19 gli attori evocavano in giudizio il condominio convenuto, esponendo:

Gli attori sono proprietari a vario titolo di alcune unità immobiliari site nel Condominio [redacted] sito in Sondrio alla Via [redacted] n.

Il giorno 20 giugno 2019 si è tenuta l'assemblea ordinaria del Condominio [redacted] con gli argomenti posti all'ordine del giorno di cui si produce avviso di convocazione (doc.1).

Il verbale dell'assemblea non è stato redatto contestualmente all'assemblea stessa.

Con Raccomanda a.r. 10.07.2019 (doc.2) il signor [redacted] onde poter espletare appieno i propri diritti di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale richiedeva di ricevere copia del verbale dell'assemblea condominiale predetta. La raccomandata veniva ricevuta dall'amministratore Geom. [redacted] in data 12.07.2019.

Il Verbale dell'assemblea veniva inviato dall'amministratore a mezzo raccomandata a.r. al signor [redacted] in data 30.07.2019. (doc.3)

Il signor [redacted] e gli altri odierni attori hanno promosso nel termine di 30 giorni dalla ricezione del verbale dell'assemblea Condominiale



richiesta di convocazione del rituale tentativo di mediazione necessario e propedeutico al presente giudizio (doc.4).

Come risulta dal doc 5 che si produce l'Organismo di mediazione il giorno 14 ha proceduto con la definizione del verbale per mancata adesione della parte intimata CONDOMINIO [REDACTED] (doc.5)

**Gli odierni attori intendono impugnare come in effetti impugnano la deliberazione dell'assemblea del CONDOMINIO [REDACTED] emesse in sede di assemblea CONDOMINIALE del 20 giugno 2019 ma di cui gli stessi hanno potuto avere copia del verbale ed espletare appieno il loro diritto di impugnazione solo il 30.07.2019 quando l'amministratore del Condominio a seguito della richiesta formale inoltrata dal signor [REDACTED] che ha richiesto di avere copia del verbale dell'assemblea Condominiale non redatto contestualmente all'assemblea ha provveduto ad inviarne copia al predetto a mezzo raccomandata a.r. data 30.07.2019.**

Gli attori pertanto ad ogni effetto impugnano la precitata deliberazione dell'assemblea del Condominio [REDACTED] per seguenti motivi:

#### **I MOTIVO**

**In PUNTO deliberazione posta 1° punto dell'ordine del giorno "approvazione consuntivo esercizio 2018/2019 e relativo riparto delle spese".**

Nel bilancio consuntivo è stata inserita **una o più fatture non di pertinenza condominiale ma di competenza di un singolo condomino.**

La fattura n.79/01 del 25/02/2019 della ditta [REDACTED] SRL per un importo di € 539,01 (doc.6) , riguarda la sostituzione cassetta WC e tubo cassetta unità [REDACTED]

La predetta fattura di spesa è stata inserita nella voce "SPESE STRAORDINARIE E TASSE COMUNALI - MANUTENZIONI STRAORDINARIE CONTO PROPRIETA' " ed è stata ripartita in base ai millesimi di proprietà a tutti i condomini.

L'amministratore di Condominio ha riconosciuto che si trattava di una spesa personale e ha dichiarato , in assemblea , che avrebbe corretto i bilanci e rifatto i riparti, viceversa nel verbale c'è scritto che tale spesa la imputerà alla condomina nel consuntivo del prossimo esercizio.

Tale modus operandi non è corretto in quanto l'amministratore avrebbe dovuto eliminare la fattura dal bilancio e rifare i conteggi giusti.

I bilanci devono contemplare tutte le spese dell'anno 2018-2019 e non contenere rimandi al consuntivo dell'anno successivo.

**-a MOTIVO** Così

**parimenti nel bilancio consuntivo è stato inserito un buono di consegna emesso dalla ditta [REDACTED] per un importo di € 26,00 doc. 7 allegato.**

Tale società ha fornito 13 targhette adesive che sono state poste sulla pulsantiera del citofono a copertura di quelle posticce presenti che risultavano antiestetiche, questa spesa è stata inserita nella voce "SPESE GENERALI ORDINARIE - MANUTENZIONI ORDINARIE DEL FABBRICATO" e ripartita a tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

Anche in questo caso vi è un errore nel Consuntivo in quanto la spesa doveva essere imputata ai soli 13 condomini titolari della propria targhetta e non a tutti i condomini.

**Questa spesa è stata suddivisa su tutti i proprietari in proporzione ai millesimi**

**di proprietà in contrasto con il disposto dell'art. 1123 comma terzo c.c..**

**- 3 MOTIVO -**

Così parimenti nel bilancio consuntivo è stata inserita una fattura della ditta [REDACTED] SRL la numero 384 del 10-08-2019 (doc.8) riguardante i lavori di pulizia colonna scala B per perdita rigurgito acqua in appartamento [REDACTED] per un importo di € 140,25. La spesa è stata inserita nelle "SPESE GENERALI ORDINARIE - MANUTENZIONE IMPIANTO ACQUEDOTTO, SPURGH COLONNE E COLLETTORI FOGNATURE" e ripartita a tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, **viceversa essa doveva essere ripartita soltanto alla scala B che utilizza in esclusiva quel tratto di colonna di scarico.**

**Questa spesa è stata suddivisa su tutti i proprietari in proporzione ai millesimi di proprietà in contrasto con il disposto dell'art. 1123 comma terzo c.c. .**

**- 4 MOTIVO -**

Nel Bilancio consuntivo sono inserite queste fatture la n.28 del 31-12-2018 emessa dalla ditta [REDACTED] di € 132,00, la numero 80/01 del 25-02-2019 emessa dalla ditta [REDACTED] DRL di € 110,00, la fattura n. 7 del 1-03-2019 emessa dalla ditta [REDACTED] di € 450,00 e la fattura n. 13 del 05-03-2019 emessa dalla ditta [REDACTED] di [REDACTED] di € 165,00, (doc.9) tutte riconducibili a lavori eseguiti all'interno del bagno del condomino [REDACTED] proprietà situata nella scala C del condominio, ove si è avuta una rottura con spargimento d'acqua . Per questa rottura l'assicurazione ha liquidato la cifra di € 619,35(doc.10). Tutte queste spese/rimborsi sono stati inseriti nella voce "SPESE STRAORDINARIE E TASSE COMUNALI - MANUTENZIONI STRAORDINARIE CONTO PROPRIETA' " e ripartite tra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, mentre viceversa le stesse avrebbero dovuto essere ripartite solo ai condomini con unità immobiliari ubicate nella scala C.

**Questa spesa è stata suddivisa su tutti i proprietari in proporzione ai millesimi di proprietà in contrasto con il disposto dell'art. 1123 comma terzo c.c..**

**- 5 MOTIVO -**

Nel bilancio consuntivo è stata inserita una fattura della ditta [REDACTED] SRL la numero 24 del 13-03-2019 (doc.10) riguardante la progettazione esecutiva impianto idranti UNI 45 e Splinker per un importo di € 3.050,00 e pagata in data 12-03-2019 ed inserita nella voce "MANUTENZIONE STRAORDINARIA (deliberato in assemblea) - PROGETTAZIONE ESECUTIVA IMPIANTO IDRANTI UNI 45 E SPLINKER" e ripartita a tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

**Questa spesa non è stata deliberata dall'assemblea anzi nell'assemblea del 23-10-2018 (DOC.11) è stato deliberato come dal punto 4 dell'ordine del giorno "ANTINCENDIO AUTORIMESSA: VALUTAZIONE PREVENTIVO ING. DI TULLIO PER AGGIORNAMENTO PRATICA DI DEROGA ANTINCENDIO A SEGUITO DI MODIFICA LAYOUT AUTORIMESSA (AGGIUNTA N.4 BOX UNITA' EX-POLI), di richiedere altri due preventivi oltre a quello presentato dalla ditta [REDACTED] SRL e di valutarli alla prossima assemblea.**

Per questo motivo la somma di € 3.050,00 non doveva e non poteva essere pagata da parte dell'amministratore in quanto non deliberata dall'assemblea.

**- 6 MOTIVO -**

Nel bilancio consuntivo sono state inserite le fatture la n.21 del 15-02-2019 emessa dalla ditta [REDACTED] S.R.L. di €

1.320,00, la n.34 del 27-02-2019 emessa dalla ditta [REDACTED] S.R.L. di € 6.380,00, la n.44 del 15-03-2019 di € 6.380,00 e la n.45 del 18-03-2019 emessa dalla ditta [REDACTED] S.R.L. di € 1.320,00 (doc.12), tutte queste fatture sono state inserite nella voce "MANUTENZIONE STRAORDINARIA (deliberato in assemblea) - MESSA IN SICUREZZA FACCIATE E BALCONI (via [REDACTED] e via [REDACTED]) per un totale di € 15.400,00.

La predetta spesa è stata ripartita su tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà.

Viceversa questa spesa non è stata deliberata dall'assemblea anzi nell'assemblea del 22-10-2018 si era deliberato, al punto 5 dell'ordine del giorno "MESSA IN SICUREZZA FACCIATE/BALCONI SU VIA TRENTO: VALUTAZIONE PREVENTIVO DITTA [REDACTED]", di eseguire la messa in sicurezza delle facciate su via [REDACTED]. Successivamente, se l'importo complessivo di spesa tra la messa in sicurezza della facciata su via [REDACTED] e il ripristino delle facciate su via [REDACTED] e su via [REDACTED] non supererà gli € 13.000+IVA.

**L'amministratore sarà autorizzato all'esecuzione di entrambe gli interventi.**

Se l'importo preventivato per entrambe gli interventi dovesse superare gli € 13.000,00 l'amministratore farà eseguire solo il primo intervento di messa in sicurezza delle facciate su via [REDACTED]. Come si può notare l'importo dell'intervento è stato di € 14.000+IVA quindi superiore ai € 13.000+IVA deliberati dall'assemblea e nell'ordine del giorno non era inserito il ripristino ne di via [REDACTED] ne quello di via [REDACTED] per questo motivo la spesa è priva di delibera.

Viene quindi con il presente atto impugnata la deliberazione dell'assemblea CONDOMINIALE ed il relativo verbale dell'assemblea del 20.06.2019 ricevuto dagli esponenti in data 30.07.2019 dall'amministratore del Condominio [REDACTED] nella parte in cui ha disposto l'approvazione del bilancio consuntivo in violazione di legge, del regolamento condominiale e dei criteri di ripartizione previsti dal Codice Civile dell'art. 1123 comma terzo c.c., attribuendo tale spesa anche a carico di tutti i condomini anche cioè su quelli non interessati dai lavori.

#### **- 7 MOTIVO-**

Con il presente motivo si impugna la deliberazione presa in ordine al punto 7 dell'ordine del giorno dell'assemblea ordinaria tenutasi il 20-06-2019 che prevedeva: "ANTINCENDIO AUTORIMESSA: VALUTAZIONE PREVENTIVI PER AGGIORNAMENTO PRATICA DI DEROGA ANTINCENDIO A SEGUITO DI MODIFICA LA YOUT AUTORIMESSA (AGGIUNTA N.4 BOX UNITA' EXPOLI) E RELATIVE DELIBERE IN MERITO"

Dopo aver preso in esame i tre preventivi, si perveniva alla votazione.

L'esito della votazione è stato di dare incarico alla ditta [REDACTED] SRL per la redazione del nuovo progetto con la maggioranza di 24 favorevoli su 33 intervenuti e di 496,27 millesimi.

Questa delibera non è valida in quanto la discussione riguardava una manutenzione straordinaria per questo motivo era approvata solo con il voto del 50%+1 degli intervenuti ed un valore di 500 millesimi, visto che non si sono raggiunti i 500 millesimi la stessa delibera non doveva essere approvata.

La delibera per tale motivo deve essere dichiarata nulla in quanto in violazione di quanto previsto dalla legge dal regolamento in ordine alle maggioranze previste per la votazione di tali spese.

**DELIBERAZIONE SU ARGOMENTI NON INSERITI**

## ALL'ORDINE DEL GIORNO

Nel verbale di deliberazione qui impugnato è stato inserita la votazione anche relativamente a lavori non menzionati all'ordine del giorno, e/o mai autorizzati dall'assemblea condominiale con delibere precedenti quindi su di essi non si poteva procedere alla deliberazione in ordine alla spesa.

La predetta deliberazione è in violazione di legge e del regolamento non potendosi porre in deliberazione argomenti non previsti all'ordine del giorno e/o mai approvati dalle precedenti assemblee condominiali.

Sono stati di fatto modificati i criteri di ripartizione delle spese ordinarie e straordinarie con conseguente nullità e/o annullabilità della relativa delibera. In tema di nullità e/o annullabilità di analoghe delibere, la Suprema Corte ha stabilito che la deliberazione assembleare adottata a maggioranza, che approvi la ripartizione delle spese, e' inefficace nei confronti del condomino assente o dissenziente per nullità radicale deducibile senza limitazione di tempo ..." (Cass. n. 7359/1996)

In conclusione, gli attori ut supra impugnano e contestano per nullità la delibera assunte all'assemblea condominiale del 20.06.2019 ed il contenuto del verbale stesso non redatto contestualmente all'assemblea ma inviato solo a seguito di specifica richiesta fatta dai condomini odierni impugnati per mezzo di raccomandata a.r. inviata dal signor [REDACTED] e riscontrata dall'amministratore in data 30.07.2019

### Gli attori chiedevano:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione:

#### In via preliminare e nel merito:

**I) preliminarmente**, per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare condominiale del Condominio [REDACTED] di Sondrio del 20.06.2019 relativamente ai punti 1 e 7 all'ordine del giorno ed oggetto della presente impugnazione;

**II) nel merito**, accertare e dichiarare nulla e/o annullabile e/o inefficace e di nessun effetto il verbale e la delibera dell'assemblea del 20.06.2019 del Condominio [REDACTED] di Sondrio comunicata a mezzo raccomandata a.r. agli attori in data 30.07.2019 per tutti i motivi di impugnazione dedotti nel presente atto e per tutti quelli ulteriori che dovessero emergere nel presente giudizio relativamente ai punti all'ordine del giorno punti 1 e 7 oggetto del presente gravame nonché nulla per i motivi tutti ulteriormente esposti nella narrativa del presente atto e/o per tutti quelli ulteriori che dovessero emergere ad istruttoria del presente giudizio condannando il convenuto Condominio [REDACTED] di Sondrio in persona del suo legale rappresentante pro-tempore al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge.

Si costituiva il condominio [REDACTED] esponendo:

Gli attori, condomini del fabbricato denominato [REDACTED] di Sondrio, lamentano illegittimità asseritamente gravanti il verbale dell'assemblea condominiale del 20/06/2019, a loro dire comportanti nullità delle decisioni assunte dalla maggioranza.

Danno atto ed è quindi pacifico che il verbale sia stato comunicato il 30/07/2019.

In data 02/09/2019 l'amministratore condominiale riceveva comunicazione di attivazione del procedimento di mediazione presso [REDACTED] (doc. n. 2), con fissazione dell'incontro per il 09/09/2019.

All'assemblea straordinaria del 26/09/2019, non si raggiungeva la maggioranza necessaria per l'adesione alla procedura di mediazione (doc. n. 3).

La procedura di mediazione si chiudeva dunque in occasione di un non meglio precisato giorno 14 (vedi pag. 2, quart'ultima riga atto di citazione).

In data 12/11/2019 veniva notificato l'atto di citazione, inammissibile per parte degli attori, per tutti comunque inammissibile giusta tardività e comunque infondato, in punto merito della controversia, per le seguenti ragioni in

## DIRITTO

### 1. Inammissibilità relativamente a [REDACTED] e [REDACTED]

Trattandosi di materia soggetta a mediazione "obbligatoria", il diritto di ciascun condomino ad impugnare è condizionato al previo esperimento del tentativo.

Risulta dalla comunicazione inviata dall'Organo di conciliazione che l'iniziativa è stata proposta da [REDACTED] + 4. L'istanza riporta le sole firme di [REDACTED] oltre ad una sigla illeggibile.

Della signora [REDACTED] nemmeno vengono riportate le generalità.

Del tutto sconosciuti risultano i nominativi e generalità degli - asseriti mediante l'apposizione di quel "+4" - altri istanti. Ne consegue che la procedura è stata promossa dal solo [REDACTED] a tutto concedere unitamente a [REDACTED].

L'azione giudiziale è dunque inammissibile relativamente a [REDACTED]

### 2. Mancato esperimento della procedura di mediazione, genericità ed indeterminatezza.

Come risulta dalla allegata documentazione, [REDACTED] ha così esposto la contestazione: *"Viene impugnata la delibera del Condominio [REDACTED] trasmessa a mezzo racc. a.r. in data 30/07/2019 del 20/06/2019 in quanto la stessa in più punti contiene criteri di ripartizione spese contrarie alla legge e al regolamento condominiale e a precedenti delibere"*.

Sol che si confronti questa laconica esposizione con i motivi di doglianza contenuti nell'atto di citazione, si trae conclusione della genericità ed indeterminatezza dell'istanza di mediazione.

L'azione giudiziale è dunque inammissibile ed improcedibile, non essendo stata preceduta, in forme adeguate, dalla mediazione obbligatoria.

### 3. Vizi denunciati: annullabilità (non nullità).

La Suprema Corte ha chiarito - definitivamente - con la sentenza a Sezioni Unite del 07/03/2005 n. 4806, quali siano le delibere da ritenersi nulle rispetto a quelle annullabili.

La Corte ricorda come il codice civile prevede espressamente solo il vizio della annullabilità mentre la nullità è una creazione della dottrina e della giurisprudenza.

Le Sezioni Unite espressamente dichiarano, al punto 12) della pronuncia: *"In assenza di specifica previsione normativa, sembra logico doversi ammettere la nullità soltanto nei casi più gravi"*.

Il vizio di annullabilità va fatto valere nel termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 comma ultimo c.c. (si veda punto 19 della pronuncia).

Perché, dunque, gli attori pretendono di qualificare quale vizio di nullità la predetta censura?

E' presto spiegato.

Essi confondono la fattispecie in cui i criteri legali di ripartizione delle spese siano a maggioranza stabiliti o modificati rispetto al diverso caso - che qui ci interessa - in cui l'assemblea abbia semplicemente determinato in concreto la ripartizione delle spese in difformità ai criteri.

Oltre che dalla massima (ci riferiamo a Cass. Civ., Sez. II, 19/03/2010 n. 6714 - che proprio controparte cita!) bene lo comprendiamo dalla motivazione della testè ricordata sentenza.

La Corte, nella pronuncia 6714/2010 testualmente scrive: "Si configura, invece, l'annullabilità della delibera quando l'assemblea, senza adottare alcuna decisione in merito ai criteri da seguire, si sia limitata a ripartire le spese in violazione delle disposizioni di cui all'art. 1123 c.c."

Orbene, sia chiaro. La scrivente difesa non ritiene affatto che si sia violato l'art. 1123 c.c.. Si sta semplicemente esaminando la censura sotto il profilo di come i ricorrenti l'hanno presentata e qualificata.

E' pacifico, sol che si legga la delibera prodotta che l'assemblea non ha preso alcuna decisione in merito ai criteri da seguire.

Essendo il vizio censurato relativo quindi alla mera ripartizione delle spese, in asserita violazione dell'art. 1123, come ci insegna la Suprema Corte, le Sezioni Unite 07/03/2005 n. 4806 e Sez. II, 19/03/2010 n. 6714, il vizio denunciato è, in ipotesi, di annullabilità.

#### **4. Conseguenze della qualificazione dei vizi: decadenza dalla possibilità di chiedere l'annullamento, per violazione del termine di cui all'art. 1137 c.c..**

L'art. 1137 c.c. prevede il termine perentorio di 30 giorni per adire l'autorità giudiziaria chiedendo l'annullamento che decorre: 1) dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti; 2) dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

I ricorrenti erano tutti presenti all'assemblea, personalmente o per delega, hanno formulato voto contrario (sul punto 7) o astensione (sul punto 1).

Il termine per l'impugnazione scadeva dunque il giorno 20/07/2019.

E' irrilevante - contrariamente a quanto pretende controparte - il momento di percezione del verbale, poiché è l'art. 1137 c.c. a stabilire che per i presenti, dissenzienti o astenuti, la data decorra dalla deliberazione. Mentre il termine di giorni 30 per l'impugnazione della delibera decorre dalla data della sua comunicazione solo per gli assenti.

Lo prevede, ripetesi, espressamente l'art. 1137 c.c..

La disciplina codicistica va integrata, a seguito dell'istituzione dell'onere di mediazione obbligatoria.

Pertanto, il termine, pena di decadenza, di giorni 30 si riferisce ora non più alla notifica dell'atto di citazione bensì alla domanda di mediazione, che lo interrompe. Ma vediamo meglio nel dettaglio.

L'art. 5, comma 6 del D.Lgs. 28/2010 stabilisce che "Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta ...".

Come abbiamo visto, la ricezione del verbale è irrilevante, nel caso di specie, posto che gli attori erano tutti presenti, personalmente o per delega, all'assemblea.

Ma per completezza di trattazione, evidenziamo che l'azione sarebbe tardiva per decadenza, anche qualora fissassimo il termine a quo dei 30 giorni dalla ricezione del verbale.

Gli attori dichiarano (pag. 2 dell'atto di citazione e esposizione della contestazione nell'istanza di mediazione, in questo secondo passaggio il solo [REDACTED] di avere ricevuto il verbale il 30/07/2019.

Il [REDACTED] e, forse, la [REDACTED] hanno presentato istanza di mediazione il 28/08/2019 e l'Organo ha predisposto la comunicazione per il condominio il 02/09/2019 (doc. n. 2).

Supponiamo pure che nella medesima data l'Organo di mediazione l'abbia inviata all'amministratore.

Ebbene, vi sarebbe comunque decadenza.

Poiché, come abbiamo letto nel sopra riportato art. 5 comma 6 del D.Lgs. 28/2010, l'interruzione della prescrizione e della decadenza si verificano non già con la presentazione dell'istanza ma con la comunicazione al Condominio.

In conclusione.

Pacifico che gli unici vizi censurati esaminabili, sia soggettivamente che oggettivamente, comportino - nella denegata ipotesi di loro fondatezza - possibilità di annullamento della delibera e



non già di nullità. Se il *dies a quo* per il termine da rispettarsi a pena di decadenza, ex art. 1137 comma 2 c.c., è il 20/06/2019, giorno della deliberazione, l'istanza di mediazione doveva essere comunicata al Condominio entro e non oltre il 20/07/2019.

Se anche si prestasse attenzione alla - infondata tesi - che il *dies a quo* sarebbe quello della ricezione del verbale, il 30/07/2019, l'istanza di mediazione doveva essere non già semplicemente inviata, bensì comunicata al Condominio entro e non oltre il 29/08/2019.

Aggiungiamo l'ulteriore dubbio di tempestività in ordine all'azione giudiziale.

Se la mediazione si è conclusa il 14 settembre, la citazione doveva essere notificata entro il 14 ottobre.

#### **5. Nel merito.**

Per dovere difensivo, si formulerà qualche cenno di riscontro in punto infondatezza delle azioni avversarie.

##### - Primo motivo

Lamentano gli attori che la spesa di un singolo condomino sarebbe stata imputata al Condominio. La circostanza non è veritiera. La pretesa avversaria era in realtà quella di rifare per l'intero il bilancio.

La problematica lamentata non esiste e v'è totale carenza di interesse ad agire.

##### - Secondo motivo.

Il costo del rifacimento parziale della pulsantiera del citofono, per la spesa complessiva di Euro 26,00 (ventisei!), è stato ripartito per millesimi generali essendo di interesse comune. Non v'era ragione di utilizzare altro criterio di divisione, essendo la pulsantiera utilizzata da tutti non certo suscettibile, come pretendono gli attori, di un uso separato tale da rendere applicabile l'art. 1123 comma 3 c.c..

##### - Terzo motivo.

Di nuovo si lamenta la suddivisione per millesimi generali e non ai soli condomini della scala B di una spesa di Euro 140,25.

Gli attori, anche in questa ipotesi, pretendono l'applicazione dell'art. 1123, comma 3 c.c., ma non allegano né tantomeno dimostrano che esista un impianto realmente suscettibile di un uso autonomo e separato, in particolare per i condomini della scala B.

Il richiamo alla norma è, in concreto, infondato.

Sol che si legga il regolamento di condominio, art. 1 lett. g) (doc. n. 5), la rete della fognatura, degli scarichi pluviali, dei bagni e lavabi cucina fino al punto di diramazione alle singole unità immobiliari o locali di proprietà particolare, sono oggetto di proprietà comune ed indivisibile di tutti i condomini.

In concreto e per completezza di trattazione, l'impianto non è suddiviso ed autonomo per singole scale, come affermano gli attori.

Non è dunque applicabile l'art. 1123, comma 3, c.c..

##### - Quarto motivo.

Il motivo, che riguarda altre fatture di modesto importo, è identico a quello che precede, ma con riferimento alla pretesa di attribuire gli oneri ai soli condomini della scala C.

E' infondato per le medesime ragioni sopra dimostrate.

- Quinto motivo. Lamentano gli attori che una spesa di progettazione esecutiva, inserita a bilancio, non sarebbe stata previamente deliberata.

Innanzitutto, non è vero, essendo stato conferito l'incarico in questione con l'assemblea del 30/06/2014.

In secondo luogo, con l'approvazione del bilancio la maggioranza, nelle forme e con il *quorum* di legge, l'ha comunque approvata, rendendo del tutto irrilevante e priva di interesse, ancor prima che infondata, la doglianza di controparte.

- Sesto motivo.

Gli attori lamentano nuovamente che sono state inserite nel bilancio consuntivo alcune spese di messa in sicurezza delle facciate asseritamente non deliberate e, nel merito, suddivise tra i condomini per millesimi generali e non, come preteso, secondo il solito art. 1123 comma 3 c.c..

La doglianza è infondata per numerose, alternative ragioni.

Innanzitutto è pacifico, secondo il Codice Civile ed il conforme regolamento di condominio, che le facciate sono parti comuni e quindi la deliberazione è corretta. Più specificamente, non esiste alcuna possibilità di applicare la norma ripetutamente invocata da controparte, posto che le facciate sono all'evidenza parte strutturale dell'edificio insuscettibili di uso separato.

Da ultimo, l'approvazione, come si è detto al punto precedente, è avvenuta con regolare maggioranza ed il motivo è, ulteriormente, irrilevante e privo di interesse.

- Settimo motivo.

Lamentano gli attori che l'incarico per aggiornamento della pratica di deroga antiincendio di cui al punto 7 dell'ordine del giorno sarebbe stato conferito con maggiorazione insufficiente ed illegale, trattandosi di manutenzione straordinaria.

In realtà, gli attori confondono la progettazione con le opere.

Trattandosi di un incarico professionale e non di lavori, la maggioranza favorevole che si è espressa è ampiamente satisfattiva del minimo legale.

Per completezza, il motivo è comunque inammissibile non essendo stato esposto, neppure del tutto genericamente, nell'istanza di mediazione.

Il Convenuto chiedeva:

## **CONCLUSIONI**

Voglia il Tribunale Ecc.mo, *contrariis rejectis*,

**nel merito**, previ gli accertamenti e le declaratorie del caso, dichiarare inammissibili, inaccoglibili e comunque respingere le domande proposte dagli attori per le ragioni esposte nella presente comparsa. Con vittoria delle spese di lite.

Così incardinatosi il contraddittorio, la causa veniva istruita con acquisizione documentale e all'udienza 27.10.2021 veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni delle parti, come sopra riportate.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

La domanda non merita accoglimento.

Concorda il giudicante con la deduzione di parte convenuta, a mente della quale, in mancanza di espressa previsione normativa, la delibera si deve ritenere, ove viziata, annullabile e non radicalmente nulla.



Il vizio di annullabilità va fatto valere nel termine di decadenza di 30 giorni previsto dall'art. 1137 comma ultimo c.c.

Non va confuso il caso in cui i criteri legali di ripartizione delle spese siano a maggioranza stabiliti o modificati rispetto al diverso caso - quello di specie qui in esame - in cui l'assemblea abbia semplicemente determinato in concreto la ripartizione delle spese in difformità ai criteri.

Ebbene, con la delibera qui impugnata l'assemblea non ha preso alcuna decisione in merito ai criteri da seguire e dunque si sarebbe trattato, semmai, di semplice annullabilità.

Orbene, l'art. 1137 c.c. prevede che il termine perentorio di 30 giorni per adire l'autorità giudiziaria con la richiesta di annullamento decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti; dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

I ricorrenti erano tutti presenti all'assemblea, personalmente o per delega e dunque il termine per l'impugnazione scadeva il giorno 20/07/2019.

Il termine di giorni 30 per l'impugnazione della delibera decorre dalla data della sua comunicazione solo per gli assenti.

In conclusione, per poter interrompere il termine previsto dall'art. 1137 c.c. l'istanza di mediazione avrebbe dovuto essere comunicata al Condominio entro e non oltre il 20/07/2019.

In realtà, [REDACTED] neppure hanno provveduto ad attivare la necessaria procedura di mediazione.

[REDACTED] hanno presentato istanza di mediazione il 28/08/2019 e l'Organo ha predisposto la comunicazione per il condominio il 02/09/2019.

Le domande attoree vengono pertanto rigettate con conseguente statuizione in ordine alle spese.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sondrio, definitivamente pronunciando sulla causa di cui in epigrafe, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

rigetta la domanda attorea;

pone a carico di parte attrice il pagamento delle spese di lite di parte convenuta, liquidate in euro 5.560,25, oltre accesso di legge e successive.

Sondrio, 10.2.2022

Il Giudice