

N. R.G. 1271/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA
III Sezione Civile

Il Tribunale in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Giacomo Rocchetti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 1271/2021 promossa da:

[REDACTED], in persona del legale rappresentante p.t. [REDACTED]
[REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] [REDACTED] e dall'Abogado stabilito
[REDACTED] del foro di Pavia;

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) in persona
dell'amministratore p.t. [REDACTED] rappresentato e difeso dagli Avv.ti [REDACTED] A.
[REDACTED] del foro di Milano;

CONVENUTO

Oggetto: impugnazione di delibere assembleari (art. 1137 c.c.).

Conclusioni: le parti hanno precisato le conclusioni con fogli di p.c./note di trattazione scritta per
l'udienza del 17.02.2022, celebrata in modalità cartolare ai sensi dell'art. 221, co. 4 L. n. 77/2020.

Esposizione del fatto e dello svolgimento del processo

Con atto di citazione e pedissequo decreto ex art. 669-*quater* c.p.c., unitamente notificati, la [REDACTED]
[REDACTED] S.r.l. in qualità di proprietaria di diverse unità immobiliari dislocate in ciascuno dei quattro
edifici (A1, A2, A3, B) correnti in Vernate (MI) via [REDACTED] [REDACTED] componenti il complesso
condominiale '[REDACTED]', nella premessa di avere infruttuosamente espletato la
procedura di mediazione obbligatoria dinanzi al competente organismo (doc. 2-5), ha adito ex art. 1137
c.c. l'intestato Tribunale al fine di sentire accertare e dichiarare - previa sospensione dell'efficacia della



delibera assembleare del 21 ottobre 2020 - *“l’illegittimità/irregolarità dell’operato dell’amministratore pro tempore del supercondominio convenuto nella redazione del bilancio consuntivo 2019 per tutte le ragioni di cui in atti e, per l’effetto, dichiarare la nullità o annullabilità della delibera assembleare del 21/10/2020 oggetto di causa”*, con vittoria di spese e onorari di giudizio.

In sintesi e per quanto di interesse, l’attore ha eccepito l’illegittimità della delibera che ha approvato il bilancio consuntivo per l’esercizio dell’anno 2019 (p. 1 o.d.g.) in relazione a talune voci di spesa inserite nella sezione *“debiti verso terzi”*, quali:

- *l’intervento del 9/11/2016 sig. ██████ – fattura 20170130 del 27/3/2017 per € 287,15;*
- *la sostituzione motorino valvola – fattura 20170378 del 29/5/2017 per € 243,22;*
- *l’intervento palazzina A3 per perdita – fattura 20170667 per € 1431,00;*
- *l’intervento per perdita vano contatori palazzina A1 – fattura 20170732 del 31/12/2019 per € 333,30”*,

per incompetenza e/o eccesso di potere dell’assemblea, trattandosi di spese in parte relative alla gestione pregressa (2017) e comunque non attinenti al supercondominio, ma alle singole palazzine; nonché delle ulteriori seguenti voci di debito:

- *████████████████████ e ██████ Srl - saldo pro forma del 16/12/2019 per € 1.220,00;*
- *Studio ████████████████████ - Acconto per azione ████████████████████ prestazioni al 15/11/2019 – pro forma del 19/11/2019 per € 3.300,33 e relativo addebito della ritenuta d’acconto per € 617,58 quale debito verso Erario”*

in quanto afferenti a spese legali e tecniche relative ad un’azione giudiziale ex art. 696 c.p.c. promossa davanti a questo Tribunale dall’amministratore p.t. ████████████████████ nei confronti di ████████████████████ nel dicembre 2018, non autorizzata (né ratificata) dall’assemblea del supercondominio, alla quale sarebbe rimesso, per Regolamento, il potere di deliberare in merito alle azioni legali (art. 25 n. 2, pag. 8 del doc. 7).

Il bilancio risulterebbe comunque lacunoso e redatto in contrasto con i principi di esattezza, chiarezza e trasparenza prescritti dall’art. 1130-bis c.c., dal momento che le suddette “spese legali e tecniche” sarebbero parte di una più ampia esposizione debitoria (inserita nella sezione “pagamenti” del bilancio consuntivo 2019: *“pagamenti per azione contro ████████████████████ per € 11.031,22”*), che non trova riscontro nel medesimo rendiconto e nella nota esplicativa, quanto piuttosto in un separato *“consuntivo provvisorio”* (doc. 16), mai portato all’attenzione dei condomini.

Infine, l’attrice ha contestato di dovere le somme addebitate tra le “spese personali”, quali € 20,00 per ogni comunicazione PEC da parte dell’amministratore, nonché quelle che la vedrebbero partecipare al



rimborso delle spese legali di un pregresso contenzioso contro il supercondominio, conclusosi con un accordo stragiudiziale e a spese compensate.

Instaurato preliminarmente il contraddittorio sull'istanza cautelare in corso di causa (R.G. n. 1271-1/2021) - impregiudicate le eccezioni pregiudiziali e preliminari sollevate dal convenuto nella memoria di costituzione e risposta del 30.03.2021 - è stata motivatamente respinta la sospensione della delibera per ritenuta insussistenza del "*periculum in mora*".

Nel giudizio principale, si è tempestivamente costituito il supercondominio, in persona dell'amministratore *p.t.*, eccependo:

- in via pregiudiziale, l'incompetenza del Tribunale adito in luogo del Giudice di Pace di Pavia, competente a conoscere dell'impugnazione della delibera assembleare per gli importi contestati di valore non superiore a € 5.000,00;
- in via preliminare, la decadenza dall'impugnazione ex art. 1137 c.c., essendo inidonea ai fini interruttivi la comunicazione pervenuta (in data 20 novembre 2021) all'indirizzo PEC dell'amministratore *p.t.* del mero deposito dell'istanza di mediazione, senza indicazione del contenuto e degli elementi essenziali dell'instaurando giudizio;

e contestando, nel merito, le deduzioni e produzioni di controparte, in quanto ritenute: 1) infondate, con riferimento alla descritta situazione patrimoniale del supercondominio ("*Si tratta di fatture emesse nei confronti del supercondominio (vedi sub doc. 1) ed inevitabilmente andavano inserite in contabilità. Al più si sarebbe dovuta richiedere all'azienda creditrice una nota di credito (anch'essa da inserire in contabilità)*") e ai costi di comunicazioni a mezzo raccomandata/ PEC ("*si tratterebbe di un compenso a favore dell'amministratore all'epoca in carica, preventivato in sede di offerta del 2 aprile 2019*"); 2) inammissibili, per le voci inserite nel "consuntivo provvisorio", poiché "*non ancora oggetto di approvazione, né quindi impugnabile*" e per le "*spese legali*" del rendiconto consuntivo, in quanto non attribuite nella colonna di riferimento alla parte attrice; 3) ancora inammissibile, sotto il profilo istruttorio, la richiesta di revisione del conto attraverso CTU contabile perché "*meramente esplorativa*". All'esito dell'appendice scritta, esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuta sovrabbondante e generica (perciò inammissibile) l'istanza di esibizione ex art. 210 c.p.c. avanzata dall'attore di "*tutta la documentazione contabile dal 2017 al 2020*" al fine di ottenere una revisione dei conti da parte del consulente tecnico dell'Ufficio, la causa, documentalmente istruita e matura per la decisione (ord. istr. del 21.10.2021), è stata rimessa all'udienza del 17.02.2022 per la precisazione delle conclusioni, trattata in modalità cartolare ex art. 221, co. 4 L. n. 77/2020 e s.m.i.

Con separati fogli di p.c. / note di trattazione scritta, le parti hanno precisato le seguenti conclusioni:



- **per parte attrice:** *“1. accertare la illegittimità/irregolarità dell’operato dell’amministratore pro tempore del supercondominio convenuto nella redazione del bilancio consuntivo 2019 e, per tutte le ragioni di cui in atti, dichiarare la nullità o annullabilità della delibera assembleare del 21/10/2020 oggetto di causa; 2. Respingersi ogni avversa domanda ed eccezione, poiché infondate in fatto e diritto; 3. Con vittoria di spese e competenze, oltre rimborso spese generali (15%), iva e cpa di questo giudizio di merito e della precedente fase di mediazione obbligatoria. In via istruttoria, ci si riporta alle istanze formulate con le memorie ex art. 183, VI comma cpc n. 2 e n. 3 da intendersi qui integralmente trascritte”;*
- **per parte convenuta:** *“in via preliminare dichiarare l’incompetenza per valore del Tribunale adito in favore del giudice di pace di Pavia per i motivi di cui ai precedenti paragrafi; nel merito rigettare le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto, oltre che non provate e decadute. Con vittoria di spese di lite”.*

Quindi, la causa è stata trattenuta in decisione con termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Ragioni giuridiche della decisione

1§. In via pregiudiziale, l’eccepito difetto di competenza per valore del Tribunale adito è infondato e va respinto.

1.1 Giova ricordare come, al di là dei casi di competenza per materia del Giudice di Pace ex art. 7, comma 3 c.c., qualunque ne sia il valore (come, ad esempio, nel caso in cui la delibera riguardasse la misura e le modalità d’uso dei servizi di condominio di case), è stato più volte affermato in giurisprudenza che, ai fini del riparto di competenza per valore in relazione a una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall’assemblea di condominio, occorre avere riguardo al *“thema decidendum”*, invece che al *“quid disputandum”* e, dunque, fare riferimento all’importo contestato (art. 12 c.p.c.), relativamente alla singola obbligazione e non all’intero ammontare risultante dal riparto approvato (*ex multis*, Cass., sez. VI-2, n. 21227/2018; Cass. n. 16898/2013; Cass. n. 6363/2010; ma difformi, Cass., sez. II, n. 1201/2010; Cass. n. 23559/2007; Cass.,n. 6617/2004).

1.2 Tuttavia, più di recente, la giurisprudenza di legittimità si è mostrata insofferente alla *“ratio”* sottesa all’interpretazione del suddetto criterio di riparto, che, a ben vedere, si fonda su un presupposto poco approfondito e giuridicamente non condivisibile e cioè che l’accoglimento della domanda si limiterebbe alle voci di spesa in contestazione e non avrebbe un’efficacia caducatoria dell’intera delibera, la quale rimarrebbe *“valida ed efficace per il resto”*. Una tale affermazione, invece, mal si concilia con la proposizione di domande ex art. 1137 c.c. che, il più delle volte, censurano plurimi



profili di invalidità della delibera assembleare (nullità e/o annullabilità), ciascuno astrattamente idoneo a determinarne la caducazione.

1.3 Da un lato, quindi, si sarebbe in presenza di *“una pluralità di domande giudiziali con in comune il petitum (la declaratoria di nullità e/o la pronuncia di annullamento della deliberazione assembleare) ma con distinte causae petendi, corrispondenti a ciascuno dei vizi dedotti”* (cfr. Cass., sez. VI-2, n. 15434/2020, pronunciata in sede di regolamento di competenza), sicché, quando l'accertamento di un vizio formale non si accompagna alla richiesta di una somma di denaro, il valore della domanda rimarrebbe *“indeterminabile”*, con la conseguente applicazione della residuale competenza del Tribunale ex art. 9 c.p.c.

1.4 Dall'altro lato, la domanda volta alla declaratoria di nullità o di annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale *“produce sempre un effetto caducatorio unitario”* (cfr. Cass., sez. II, n. 19250/2021, conf. da Cass., sez. II, n. 9068/2022), se è vero – come è vero – che, in nome del principio di stabilità dei rapporti condominiali: *«Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini»* (art. 1137, co. 1 c.c.).

1.5 Anche nel caso di specie, la domanda di impugnazione della delibera assembleare promossa dal singolo condomino dissenziente non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio, estendendosi, piuttosto, alla validità dell'intera deliberazione asseritamente assunta con eccesso di potere dell'assemblea del supercondominio e/o dell'amministratore e in violazione dei criteri di redazione del rendiconto condominiale, con la conseguenza che deve farsi applicazione del principio di diritto più di recente invalso nella giurisprudenza di legittimità, per cui: *“Nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito.”* (cfr. Cass., sez. II, n. 9068/2022 e da ultimo Cass., sez. VI-2, n. 16955/2022; v. anche Cass., sez. II, n. 2127/2021).

2§. Riguardo alla questione relativa alla tardività dell'impugnazione della delibera assunta dall'adunanza nella seduta generale del 20 ottobre 2020, va anzitutto premesso che l'eccezione può impedire la pretesa annullabilità della delibera, ma non anche il più grave vizio di nullità che, quale vizio radicale del negozio giuridico (art. 1421 c.c.), impedisce per sua natura la produzione di alcun effetto nel mondo del diritto, per cui rimane sganciato dal termine breve posto a pena di decadenza



dall'art. 1137, co. 2 c.c. e può essere fatto valere in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, oltre che essere rilevabile in ogni stato e grado del giudizio anche d'ufficio, con il solo limite del giudicato (v. per tutti Cass., Sez. Un., 14.04.2021, n. 9839).

2.1 Per come dedotta, l'eccezione di decadenza dall'azione ex art. 1137 c.c. è infondata.

Come è noto, dopo la riforma introdotta con L. n. 220 del 2012, l'art. 1137 c.c. va coordinato con l'art. 71-*quater* disp.att.c.c. che, in sintonia con le finalità deflative del contenzioso in materia di condominio degli edifici, ha sottoposto le controversie *"...derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione..."* (co. 1) alla procedura di mediazione obbligatoria ex art. 5, co. 1 bis del D.lgs n. 28/2010 (introdotto dal D.l. n. 69/2013 dopo l'intervento di Corte Cost. n. 272/2012), a pena di improcedibilità della domanda. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare, da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, co. 2 c.c (art. 71-*quater*, co. 3 disp.att.c.c.).

2.2 Orbene, sostiene il convenuto che la comunicazione a mezzo PEC pacificamente ricevuta dall'amministratore *p.t.* il 20 novembre 2020 (ovverosia l'ultimo giorno utile per l'impugnazione della delibera da parte del condomino dissenziente, approvata nella seduta del 20 ottobre 2020) contenente l'istanza di mediazione presentata presso il competente organismo, non sia idonea ad interrompere il termine di cui all'art. 1137, co. 2 c.c. in quanto generica e priva degli elementi essenziali alla determinazione dell'oggetto del futuro giudizio.

2.3 Invece, l'attività espletata dalla parte istante – tenuto conto dell'allegazione al messaggio PEC della istanza compilata e in formato digitale *"pdf"*, dei documenti di identità delle parti e della visura camerale della società - deve ritenersi sufficiente per impedire, per una sola volta, la decadenza dall'azione ex art. 1137 c.c.

Avalla tale conclusione la lettura coordinata delle disposizioni dettate dal D.lgs n. 28/2010 e succ.mod. in tema di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie e in particolare:

- l'art. 4, co. 1, ultima alinea: *"Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data del deposito dell'istanza"*;
- l'art. 4, co. 2: *"L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa"*;
- l'art. 5, co. 6: *"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, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale"*



deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo".

È evidente che tali norme facciano riferimento ad atti e date diverse: la prima (art. 4, co. 1 e 2) attiene alla data di deposito dell'istanza, intesa come *"tempo della domanda di mediazione"*; la seconda (art. 5, co. 6), invece, attiene al procedimento deformatizzato (art. 3, co. 1 D.lgs n. 28/2010) di comunicazione della domanda di mediazione alle *"altre parti"*, che può avvenire in qualunque modo, purché idoneo ad entrare nella sfera di conoscenza del destinatario, al fine di individuare la data (*"dalla stessa data..."*) da cui deriva utilmente, per l'istante, l'effetto interruttivo della prescrizione (art. 2943 e ss c.c.) e/o impeditivo della decadenza dall'azione giudiziale (ex art. 2966 c.c.). A tali fini, non rileva la successiva comunicazione di designazione del mediatore e della data fissata per il primo incontro (nel caso di specie pervenuta il 4.01.2021), in quanto si tratta di un adempimento che, di regola, dipende dall'organizzazione interna dell'organismo interpellato e non della parte istante e, quand'anche comunicata *"anche a cura della parte istante"*, non influisce sugli effetti interruttivi di cui all'art. 5, comma 6. In altri termini, il combinato disposto tra gli artt. 4, 5 co. 6 e 8, co. 1 del Dlgs. 28/2010 disegna un procedimento *"a formazione progressiva"* che inizia con la proposizione della domanda/istanza di mediazione e prosegue con la comunicazione del nominativo del mediatore designato e della data del primo incontro, comunicazioni da cui dipendono effetti diversi, ancorché convergenti: l'interruzione della prescrizione/impedimento della decadenza dall'azione e l'avvio del procedimento.

2.4 Pertanto, la comunicazione a mezzo posta elettronica certificata - pervenuta entro i trenta giorni dall'adozione della delibera (vds. Rdac del 20.11.2021 e allegati, doc. 3 fasc.att.) - con cui il condomino dissenziente notizia l'amministratore della volontà di impugnare la delibera assembleare nei punti sinteticamente indicati negli appositi spazi dedicati all'oggetto della domanda (v. doc. 2 fasc.att: *"Impugnazione delibera assembleare 21/10/2020 punto 1 approvazione bilancio consuntivo e centrali termiche 2019, ripartizione per millesimi - spese legali e tecniche per azione GM non dovute - spese per interventi palazzine A1-A3 non dovute"*), ha l'effetto di impedire, per una sola volta, la decadenza dall'azione di annullabilità ex art. 1137 comma 2 c.c., a nulla rilevando che la comunicazione delle ulteriori informazioni di cui all'art. 8, comma 1 del D.lgs 28/2010 pervenga alla parte invitata, a cura dell'organismo di mediazione, in data successiva allo spirare dei termini.

2.5 In quanto eccezione in senso stretto (art. 2969 c.c.), il vaglio giudiziale deve limitarsi alla deduzione di parte e non può coinvolgere d'ufficio fatti impeditivi che non sono stati tempestivamente posti a fondamento dell'eccezione, come l'eventuale mancato rispetto del medesimo termine di 30



giorni – che iniziano a decorrere *ex novo* dalla data del deposito del verbale di mediazione presso la segreteria dell'organismo (art. 5, co. 6 D.lgs n. 28/2010) - per la proposizione della domanda giudiziale.

3§. Nel merito, va anzitutto precisato che per “condominio orizzontale” o “complesso” (altrimenti detto “supercondominio”) si intende la fattispecie legale riferita ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, ecc.) in rapporto di accessorietà con i fabbricati.

3.1 Come noto, la configurazione “condominiale” della situazione immobiliare complessa, nonostante le voci contrarie della dottrina (più orientata per il richiamo alle norme sulla comunione), trovò riconoscimento dapprima a livello giurisprudenziale, che costantemente ha affermato che *“per la nascita del cd. supercondominio non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente - come si è detto - che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 cod. civ.”* e che *“al supercondominio si applicano, in toto, le norme sul condominio, anziché quella sulla comunione, sempre che il titolo o l'eventuale regolamento non dispongano diversamente”* (si v. Cass., sez. II, n. 19939/2012; Cass. n. 17332/2011; Cass. n. 13883/2010; Cass. n. 2305/2008; Cass. n. 4973/2007; Cass. 7286/2006; Cass. n. 8066/2005; Cass. n. 14791/2003).

3.2 Con la Riforma del 2012 (L. n. 220 del 2012), la figura ha trovato definitivo riconoscimento, a livello positivo, negli artt. 1117-*bis* c.c. e 67 disp. att. c.c. che, pur non menzionandolo espressamente, richiamano l'applicabilità delle norme dettate in materia di condominio negli edifici, *“in quanto compatibile”*, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

3.3 Supportata dal riconoscimento legislativo, la giurisprudenza di legittimità ha quindi potuto con forza confermare che l'identità del supercondominio *“risiede nella natura specificamente condominiale (ai sensi dell'art. 1117 c.c.) della relazione di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di immobili serviti, a prescindere dalla circostanza che questi ultimi integrino un condominio unitario o più condomini. Sorgendo “ipso iure et facto”, se il titolo o il regolamento non dispongono altrimenti, il supercondominio unifica più edifici, costituiti o meno in distinti condomini, entro una più ampia organizzazione condominiale, legata dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in*



rapporto di accessorietà con i fabbricati, sicché trova ad essi applicazione, proprio in ragione della condominialità del vincolo funzionale, la disciplina specifica del condominio, anziché quella generale della comunione” (cfr. Cass., sez. II, n. 32237/2019; Cass. n. 1344/2018; Cass. n. 27084/2018; Cass. n. 19800/2014).

3.4 L'applicabilità delle disposizioni dettate in materia di condominio comporta, a livello operativo e di gestione delle cose comuni, che anche il supercondominio soggiace all'art. 1136 c.c. per la regolare convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze e che le delibere dell'assemblea generale o "plenaria" (contrapposta all'assemblea "ristretta" dei soli rappresentanti dei singoli condomini, prevista obbligatoriamente nel caso in cui vi partecipino più di sessanta condomini, ex art. 67, co. 3 disp.att. c.c.), per le materie di sua competenza (art. 1135 c.c.), hanno efficacia "diretta ed immediata" nei confronti dei singoli condomini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (così già Cass., n. 15476/2001; conf. Cass. n. 19939/2012). La Suprema Corte ha anche affermato che *"laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima riguarda i millesimi supercondominiali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condomini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio"* (cfr. Cass., sez. VI-2, n. 15262/2018) e che adattabile al supercondominio è altresì l'art. 1129 c.c., per cui, nell'ipotesi in cui i partecipanti siano in misura superiore ad otto (tanto nei singoli edifici, quanto nel supercondominio), ciascuno dovrà nominare il proprio amministratore che, come spesso accade, può essere la stessa persona fisica. Ciò non toglie la piena autonomia deliberativa e gestionale tra il supercondominio e i singoli condomini che lo compongono, rispetto alle attribuzioni di cui ciascuno ha competenza (cfr. Cass. n. 15262/2018 cit.).

3.5 Ora, alla luce di questi principi, emerge con chiarezza – ancorché si tratta di fatto non controverso tra le parti - che il complesso immobiliare '██████████' di Vernate (MI), composto da quattro corpi di fabbrica autonomi e separati tra loro (denominati "A1, A2, A3 e B") ma aventi in comune alcuni beni, impianti e servizi in relazione di accessorietà con tutte le palazzine, costituisca un supercondominio. Tale identità trova esplicito riconoscimento nell'art. 1, n. 2 del Regolamento di condominio che individua, tra i beni oggetto di proprietà e uso comune di tutti i condomini del supercondominio, *"il sottosuolo e il suolo, i giardini e pertinenze (impianto irrigazione, recinzione, illuminazione, flora, ecc.), i cortili, le recinzioni, i passi carrai, le fognature orizzontali, gli impianti di depurazione addolcimento e trattamento acqua, gli impianti idrici, elettrici, del gas e del riscaldamento, fino ai punti di diramazione dagli stessi locali di proprietà esclusiva dei singoli*



condomini, la centrale termica e il corridoio di accesso alla Centrale Termica, il locale cogeneratore, il pozzo”, nonché tutte le aree meglio identificate nelle planimetrie allegare al medesimo Regolamento ed evidenziate con il colore giallo (doc. 7 fasc.att., doc. 3 fasc.conv.).

3.6 Ciò posto, le ragioni fatte valere dal condomino dissenziente per la nullità e/o l'annullamento della delibera dell'assemblea generale oggetto di impugnazione, nella parte in cui approva il bilancio consuntivo 2019 del supercondominio includendo, nella sezione “debiti verso terzi”, anche spese relative a prestazioni o servizi delle singole palazzine, nonché spese per azioni legali intraprese dall'amministratore p.t. verso terzi, possono essere vagliate solo in punto di legittimità, non essendo consentito al singolo condomino di rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera (tra le tante, Cass., sez. VI, n. 3847/2021; Cass. n. 20006/2020; Cass. 5254/2011; Cass. n. 3747/1994). In modo più chiaro, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità: quest'ultimo, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può però effettivamente abbracciare anche l'eccesso di potere, *“purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'articolo 1137 del codice civile non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea”* (cfr. Cass., sez. VI-2, n. 12932/2022).

3.7 Quanto al primo profilo di invalidità, la domanda è fondata e trova accoglimento.

3.7.1 È nulla, e non meramente annullabile, la delibera adottata dall'assemblea generale del supercondominio che approvi, con le maggioranze previste dall'art. 1136, co. 3 c.c., il rendiconto annuale di gestione (o bilancio consuntivo) presentato dall'amministratore del supercondominio, comprendendovi spese inerenti ai singoli palazzi che lo compongono, in quanto l'approvazione proviene da un organo carente, sul punto, del potere deliberativo. Si tratta, infatti, di spese relative ai beni comuni dei singoli fabbricati, la cui trattazione e deliberazione spetta esclusivamente ai partecipanti dei proprietari del singolo condominio e non anche a quella dei proprietari degli altri edifici.

Ci si riferisce, in particolare, all'inserimento nel dettaglio *“debiti vs terzi”* del bilancio consuntivo 2019 del supercondominio di fatture per lavori, interventi e servizi su beni che servono esclusivamente il



singolo edificio (“sostituzione motorino valvola”, “intervento palazzina A3 per perdita”, “intervento per perdita vano contatori Palazzina A1”) e sulla quale la delibera di approvazione e ripartizione può essere adottata solo dall’assemblea del singolo condominio competente su suoi beni comuni, dovendo garantire la partecipazione dei soli condomini a cui le spese andrebbero imputate e a deliberare con le maggioranze per esso previste, secondo la tabella propria di riferimento (conf. Cass. n. 1206/1996). L’assemblea del supercondominio non avrebbe potuto, pertanto, approvare il rendiconto con la partecipazione e il voto favorevole di 15 condomini (presenti 24 su un totale di 31 convocati) rappresentanti almeno 1/3 del valore del supercondominio anziché del singolo condominio al quale quelle spese facevano esclusivamente riferimento.

3.7.2 Sulla scia del più recente intervento nomofilattico del Supremo Collegio a Sezioni Unite (che riprende e sviluppa i principi già espressi da Cass., Sez. Un., n. 4806/2005), si tratta del vizio più grave di “difetto assoluto di attribuzioni”, che *“non attiene al quomodo dell’esercizio del potere, ma attiene all’an del potere stesso; esso non dipende dal cattivo esercizio in concreto di un potere esistente, ma dalla carenza assoluta in astratto del potere esercitato: in tali casi, la deliberazione non è idonea a conseguire l’effetto giuridico che si proponeva, risultando affetta da nullità radicale per “impossibilità giuridica” dell’oggetto”* (cfr. Cass., Sez. Un., n. 9839/2021); ciò in quanto il potere deliberativo dell’assemblea “plenaria” del supercondominio in tanto sussiste in quanto l’assemblea si mantenga all’interno delle proprie attribuzioni, ex art. 1135 c.c.; ove l’assemblea straripi dalle attribuzioni ad essa conferite dalla legge, la deliberazione avrà un oggetto giuridicamente impossibile e risulterà viziata da *“difetto assoluto di attribuzioni”* (sul punto v. anche Trib. Milano, sez. XIII, n. 5624/2018 e Trib. Firenze, sez. II, n. 442/2018; Corte App. Milano n. 4335/2015 conf. da Cass., sez. II, n. 1344/2018; ma v. anche Cass., sez. II, n. 19939/2012 che cassa Corte App. Milano n. 1637/2005, in motiv. 1.2§: *“Pertanto, la Corte milanese ha mancato di tener conto della situazione di fatto, così come veniva rappresentata e, cioè, quella di tre fabbricati autonomi, aventi in comune alcuni beni e servizi e, di trarre le dovute conseguenze, anche sul piano del diritto da applicare, in ordine alla validità dell’assemblea e alla partecipazione degli aventi diritto, nonché in ordine al calcolo delle maggioranze e della ripartizione delle spese, tenendo presente che le materie relative ai singoli fabbricati non avrebbero potuto e dovuto essere trattati dall’assemblea del supercondominio ove si registra la partecipazione anche dei proprietari degli altri edifici.”*).

3.8 Il secondo profilo di doglianza non può essere valutato dall’Autorità adita, nella parte in cui l’attore tenta surrettiziamente di introdurre valutazioni di merito e di opportunità sulle scelte assunte dall’assemblea nella seduta plenaria del 2015 (verb. ass. 13.04.2015; doc. 9 fasc.att.) in ordine alle



azioni legali da intraprendere nei confronti di [REDACTED] e che hanno comportato quindi l'assunzione di spese per compensi di consulenza e assistenza legale, ripartite tra tutti i condomini del supercondominio.

3.8.1 Nemmeno è fondata la supposizione dell'attore di un "eccesso di potere" da parte dell'amministratore p.t. del supercondominio in ordine alla decisione di promuovere un ricorso ex art. 696 c.p.c. conferendo incarico allo Studio legale [REDACTED] e ass. (doc. 9 fasc.att.), al fine di fare accertare le cause di malfunzionamento dell'impianto di termico di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria ricompreso "tra le parti comuni" del supercondominio (art. 1, n. 2 del Regolamento), allegando l'inadempimento agli obblighi manutentivi del gestore incaricato [REDACTED] s.r.l., in quanto è orientamento consolidato quello secondo cui il potere-dovere di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio", attribuito all'amministratore dall'art. 1130, n. 4, c.c., implica in capo allo stesso la correlata autonoma legittimazione processuale attiva (e passiva) ex art. 1131 c.p.c., in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa o consequenziale, appunto, alla conservazione delle cose comuni (cfr. Cass., sez. II, n. 2127/2021; Cass., Sez. Un., n. 9449/2016; Cass. n. 18168/2014).

La legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre, nei confronti della controparte contrattuale (appaltatore, manutentore, gestore incaricato, ecc.), un'azione di responsabilità per danni, anche senza preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale (e, quindi, senza nemmeno la necessità di una successiva ratifica dell'operato) si estende pure alla proponibilità del procedimento di accertamento tecnico preventivo finalizzato ad acquisire tempestivamente elementi di fatto sullo stato dei luoghi o sulla condizione e qualità di cose, da utilizzare successivamente nel giudizio di merito, posto che tale accertamento è strumentale all'esercizio stesso delle azioni di responsabilità (v. Cass., sez. II, n. 23693/2009).

3.8.2 Né assume rilievo l'invocazione dell'art. 26, n. 2 del Regolamento di condominio, secondo cui sarebbe attribuito all'assemblea ordinaria il potere deliberativo "*a promuovere liti, a resistere, a domandare*" (doc. 7 fasc.att., pag. 8), in quanto – ove ciò sia inteso, come vorrebbe l'attore, nel senso della necessaria previa autorizzazione o successiva ratifica da parte dell'assemblea – la clausola rimarrebbe inefficace, poiché il potere dell'amministratore di rappresentare il supercondominio nelle liti deriva direttamente dalla legge e non può soffrire limitazioni, né per volontà dell'amministratore, né per deliberazione dell'assemblea. D'altronde, l'art. 1138, co. 4 c.c. prevede che le norme regolamentari non possano derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 c.c. (cfr. Cass. n. 2127/2021).



La difesa attorea, inoltre, si limita ad una generica doglianza di eccessività delle spese assunte per l'assistenza legale (stragiudiziale e giudiziale), come sinonimo di inconvenienza, senza provare che l'iniziativa contrattuale dell'amministratore esulasse dalle sue attribuzioni di "ordinaria manutenzione", sicché non può ritenersi ricorrere nel conferimento dell'incarico allo studio legale un atto finalizzato alla "straordinaria manutenzione" riservata all'organo assembleare, ai sensi dell'art. 1135, co. 1 n. 4 c.c. (v. sul punto Cass., sez. VI, n. 20136/2017).

3.9 Non è, quindi, sulla legittimità dell'azione intrapresa dall'amministratore p.t. (e men che meno sulla "convenienza" nella scelta del legale incaricato) che la doglianza in punto di imputazione delle spese legali nei "debiti verso terzi" può dirsi fondata, quanto piuttosto per le modalità di redazione del conto consuntivo di gestione 2019 portato all'approvazione dell'assemblea generale.

3.9.1 Sovente si è affermato in giurisprudenza che *"Per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale, non è necessario che la relativa 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 uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percetti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione, e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito e che non è denunciabile per cassazione alla stregua dell'articolo 360, comma 1, n. 3, del codice di procedura civile. Neppure si richiede che le voci di spesa 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"* (cfr. Cass., sez. VI-2, n. 10844/2020).

3.9.2 Invero, a norma dell'art. 1130-bis c.c., il rendiconto condominiale deve contenere *"le voci di entrata e di uscita"* e quindi gli incassi e i pagamenti eseguiti in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, nonché *"ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio"*, con indicazione nella nota sintetica esplicativa della gestione *"anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti"*, avendo riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale.

Il rendiconto condominiale (o "fascicolo di rendicontazione", per citare Trib. Udine, sez. I, n. 1014/2019) è dunque un "documento composto" da un registro di contabilità, un riepilogo finanziario e



una nota sintetica esplicativa che deve complessivamente rispondere ai requisiti di “integrità, veridicità, universalità, pubblicità, trasparenza e chiarezza”, in modo da consentire all’assemblea di esprimere il proprio voto in modo consapevole e informato.

3.9.3 Anche se il Legislatore non ha dato precise direttive sul tipo di bilancio da adottare, la giurisprudenza di merito e di legittimità, valorizzando la dimensione annuale della gestione condominiale (*i.e.* la previsione della nomina annuale dell’amministratore ex art. 1129 c.c., l’approvazione del preventivo delle spese occorrenti “durante l’anno” ex art. 1135 n. 2 c.c. e del “rendiconto annuale” ex art. 1135 n. 3 c.c.), ha manifestato a più riprese la preferenza per il “criterio di cassa” che, a differenza del “criterio di competenza”, prevede la registrazione delle singole entrate e voci di spesa in base alla data di effettivo incasso e pagamento anziché a quella dell’esercizio in cui il rapporto è sorto, così da soddisfare i requisiti di veridicità (il bilancio deve rispecchiare la “reale situazione” e la reale consistenza del fondo comune), semplicità e chiarezza nell’esposizione delle spese erogate nella gestione per cui si chiede l’approvazione (Cass., sez. II, 10153/2011; Cass., sez. II, n. 15401/2014; Trib. Roma, sez. V, n. 21802/2019; Cass., sez. VI-2, n. 3847/2021).

3.9.4 Nel caso di specie, invece, l’amministratore *p.t.* ha espressamente dichiarato di avere redatto il consuntivo dell’esercizio 1.01.2019 – 31.12.2019 seguendo il “criterio per competenza” (v. nota esplicativa sintetica, a pag. 7 doc. 1 fasc.att.), inserendo tra i “pagamenti” la voce “azione [redacted] [redacted] Scarl” per € 11.031,22, senza tuttavia trovarne riscontro nel rendiconto analitico per tabella, né nel dettaglio dei “debiti vs. terzi”, dove invece vengono registrate solo due fatture per importi diversi: una emessa dallo Studio legale per “acconto per azione [redacted] [redacted] al 15.11.2019” di € 3.300,33 e un’altra da [redacted] [redacted] e [redacted] s.r.l. per “saldo CTP – proforma del 16/12/2019” di € 1.220,00”.

Nella nota sintetica esplicativa non è indicata la questione pendente, né a quale rapporto i suddetti “pagamenti” facciano riferimento. I numeri debitori, inoltre, non combaciano con le “uscite effettive” dei bonifici ordinati in favore dello Studio legale e della società di consulenza ed eseguiti nell’anno 2019, come comprovato dagli e/c del 3° e 4° trim. 2019 del conto corrente del supercondominio (doc. 15 fasc.att.).

Ne consegue che, anche optando per il criterio “misto” di compilazione (cassa e competenza), non è in alcun modo colmato il deficit di chiarezza e veridicità nell’espone la reale situazione patrimoniale per la gestione dell’esercizio 2019, sì da rendere non intellegibile il consuntivo, come si evince anche dal fatto che è stato predisposto un rendiconto separato e definito “consuntivo provvisorio” (doc. 16 fasc.att.), che riporta il conteggio di un “Esercizio ausiliario Azione [redacted] Scarl” a debito



di € 9.443,13 per spese legali di due annualità (1.01.2019-31.12.2020), non allegato, né richiamato nel dettaglio dei debiti (se si è seguito il criterio di competenza, come espresso), né nella nota sintetica esplicativa quanto ai rapporti pendenti.

3.9.5 Sul punto, parte convenuta si è limitata ad “eccepire” la legittimità del rendiconto condominiale, *“sia sotto il profilo formale che sostanziale”* (pag. 5 comp.risp.), in modo del tutto generico e perciò ininfluenza ai fini dell’onere di contestazione, chiara e analitica, sulle incongruenze numeriche presenti nel rendiconto di esercizio ed allegate dall’attore (v. Cass. n. 26908/2020; Cass. n. 9439/2022) e comunque dimostratasi carente nel portare argomenti tecnici di supporto alla tesi di conformità del consuntivo di gestione 2019 alle prescrizioni impartite dalla legge (art. 1130-*bis* c.c.) e dal diritto vivente.

3.10 Rimane, invece, assorbita per rinuncia (e per difetto di interesse; v. pag. 17 comp.concl.) la contestata imputazione delle spese della vertenza legale, conclusasi con un accordo in mediazione, tra il condominio e alcuni condomini (tra cui la ██████████ s.r.l.), in quanto non sussistente.

3.11 Deve ritenersi, infine, indimostrata – a fronte della mera difesa di controparte - l’asserita non debenza di € 20,00 tra le “spese personali” dovute da ██████████ S.r.l. per l’attività relativa ad ogni invio di PEC / raccomandate da parte dell’amministratore.

4§. In definitiva, la delibera di approvazione del rendiconto consuntivo per la gestione anno 2019 di cui al punto 1) dell’o.d.g. approvata dall’assemblea del supercondominio in data 20 ottobre 2020 risulta invalida e ne va dichiarata la nullità per difetto di attribuzione, quale vizio che assorbe - per l’effetto caducatorio unitario - anche l’autonomo profilo di annullabilità della delibera di approvazione di rendiconto redatto in violazione delle prescrizioni dettate dall’art. 1130-*bis* c.c.

5§. Le spese processuali e le competenze della fase di mediazione obbligatoria, in quanto necessariamente collegate al giudizio e al suo esito (v. art. 13 D.lgs n. 28/2010 e art. 20, co. 1 bis del D.M. 55/2014), seguono il criterio della soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate in dispositivo, secondo i parametri dettati dal D.M. 55/2014 e s.m. dal D.M. 37/2018 (valore della domanda indeterminabile, scaglione di valore assunto ex art. 5, co. 6 D.M. cit. tra € 26.001,00 e €52.000,00; fasi di attivazione della mediazione e di studio, introduttiva e decisionale con i parametri medi, fase istruttoria/trattazione ai parametri minimi, attesa la natura documentale della causa e l’assenza di ulteriore attività istruttoria).

5.1 La parte convenuta costituita, regolarmente invitata dal condomino istante (doc. 2 e 3 fasc.att.), non ha partecipato al primo incontro fissato dinanzi al mediatore nel procedimento di mediazione obbligatoria (n. 363/2020 presso il COA di Pavia) senza addurre un giustificato motivo (doc. 5



fasc.att.), per cui la stessa va condannata anche al versamento di un importo corrispondente al c.u. dovuto per il giudizio in favore del bilancio dello Stato, ai sensi dell'art. 8, co. 4 *bis* del D.lgs n. 28/2010.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- accertata l'invalidità della delibera di approvazione del rendiconto consuntivo gestione 2019 di cui al punto 1) dell'o.d.g. da parte dell'assemblea del [REDACTED] [REDACTED] in data 20.10.2020 per difetto assoluto di attribuzioni e per violazione di prescrizioni legali di rendicontazione, accoglie la domanda promossa da [REDACTED] S.r.l. e per l'effetto dichiara in via assorbente la nullità della delibera;
- condanna il Supercondominio [REDACTED] al rimborso delle spese di lite in favore di [REDACTED] S.r.l., che si liquidano in € 48,80 per spese esenti e € 420,00 per compensi della fase di mediazione, € 518,00 per spese esenti e € 6.738,00 per compensi di giudizio (di cui € 1.620,00 fase studio; € 1.147,00 fase intr.; € 1.204,00 fase istr., € 2.767,00 fase decis.), oltre al 15% rimb.forf. per spese generali, IVA e CPA dovute come per legge;
- condanna il Supercondominio [REDACTED] assente ingiustificato al primo incontro di mediazione obbligatoria, al versamento all'entrata di bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, ai sensi dell'art. 8, co. 4 *bis* del D.lgs n. 28/2010.

Così è deciso in Pavia, li 25 giugno 2022

Il Giudice

dott. Giacomo Rocchetti

