

N. R.G. 7342/2020

**REPUBBLICA ITALIANA****IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Monza, Seconda Sezione Civile, nella persona del Giudice monocratico, dott. Carlo Albanese, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 7342/2020 promossa

DA

██████████ C.F. ██████████ residente in Villasanta, via ██████████
ed elettivamente domiciliata in Monza, via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████
██████████ che la rappresenta e difende come da procura posta in calce all'atto di citazione;

ATTRICE**NEI CONFRONTI DI**

CONDOMINIO ██████████
in persona dell'amministratore *p.t.*, dott. ██████████ elettivamente domiciliato in Milano, via
██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende come
da procura posta in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

CONVENUTO

Oggetto: Impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI DELLE PARTI

All'udienza del 16.5.2022 le parti hanno richiamato i fogli di precisazione delle conclusioni rispettivamente trasmessi telematicamente. Tuttavia, non avendolo l'attrice mai depositato, si tengono ferme le seguenti conclusioni rassegnate nella prima memoria ex art. 183 comma 6 c.p.c.:

PER ██████████

“Piaccia all' Ill.mo Tribunale adito, previe tutte le declaratorie del caso, così giudicare:

IN VIA PRELIMINARE Sospendere la presente procedura ex art. 295 c.p.c. essendo l'accertamento dell'avvenuta usucapione presupposto necessario al fine della decisione della presente vertenza;



NEL MERITO: per i motivi esposti in fatto ed in diritto, dichiarare nulla, o comunque annullabile, la deliberazione assembleare impugnata, e per l'effetto condannare il Condominio resistente al pagamento delle spese e competenze del giudizio.

In subordine, accertata la cessazione della materia del contendere con adesione del Condominio alle doglianze dell'attrice, condannare, anche in relazione al mancata presentazione alla procedura di mediazione, il condominio Convenuto al pagamento delle spese e competenze del giudizio”.

PER IL CONDOMINIO

“Voglia l'Ill.mo Tribunale quivi adito, contrariis rejectis, così giudicare:

Nel merito Dichiarare la cessazione della materia del contenere, relativamente alle impugnative delle Delibere assembleari condominiali, individuate subb “A” e “B” della Citazione introduttiva attorea. Rigettare l'impugnativa alla Delibera assembleare individuata sub “C” della Citazione introduttiva attorea, siccome infondata nel fatto e nel diritto, per i motivi complessivamente dedotti e documentati in Atti di Causa.

Rigettare, comunque, ogni altra eccezione, difesa e contestazione avversa, in quanto tardiva e comunque infondata nel fatto e nel diritto, per le ragioni tutte addotte ed articolate in atti di Causa; Comunque: Con integrale rifusione di spese e di competenze di Causa”.

IN FATTO

Con atto di citazione notificato in data 30.09.2020 [REDACTED] [REDACTED] premettendo di essere comproprietaria, unitamente al marito, di un'unità immobiliare posta all'interno del Condominio sito in Villasanta, via [REDACTED] ha impugnato la delibera assembleare assunta in data 31.7.2020 all'uopo censurando:

- di non essere mai stata ritualmente convocata alla predetta riunione assembleare (e di non avere conseguentemente mai ricevuto il relativo verbale) in contrasto con quanto previsto dall'art. 66 disp. att. c.c. che, nell'attuale formulazione, prevede che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale vada inviato, con le formalità ivi previste, a tutti gli aventi diritto, ivi compresi tutti i comproprietari degli immobili facenti parte del Condominio;
- esserle state erroneamente addebitate le spese giudiziali sostenute dal Condominio in due procedimenti giudiziari che l'avevano contrapposto all'attrice ovvero sia, in particolare, quelle relative alla causa n. 9152/2019 R.G. e quelle relative alla causa n. 9159/2019 R.G.;
- l'illegittima approvazione del punto n. 9 del verbale d'assemblea che aveva così disposto: *“L'assemblea ribadisce e delibera all'unanimità di ripristinare tutti i confini, pertanto le divisioni tra le abitazioni devono essere amovibili come previsti fin dall'origine. L'Assemblea precisa che nell'area nord e precisamente ai confini tra le [REDACTED]*



sono presenti divisori non amovibili, pertanto questi devono essere ripristinati come all'origine".

Nel costituirsi il Condominio ha eccepito, preliminarmente, l'improcedibilità dell'impugnativa per il mancato esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria e, nel merito, l'intervenuta cessazione della materia del contendere con riferimento ai primi due motivi di censura stante la delibera condominiale in sanatoria assunta in data 04.12.2020 e la palese infondatezza del terzo motivo stante la natura condominiale e non già privata o di proprietà esclusiva delle aree cortilizie prospicienti le rispettive abitazioni con conseguente legittimità dell'ordine di rimozione di qualsivoglia barriera fissa e inamovibile, quale quella apposta dall'attrice, che impediva l'accesso a tutti gli altri condomini. Disposto l'esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria previsto dal d. lg. n. 28/2010, stante la mancata articolazione di istanze istruttorie di natura orale all'udienza del 16.5.2022, previa precisazione delle conclusioni come in epigrafe e rinuncia delle parti alla concessione dei termini di legge per il deposito degli scritti difensivi conclusionali, la causa è stata trattenuta in decisione.

IN DIRITTO

Occorre, anzitutto, rilevare che, come immediatamente eccepito dal Condominio in sede di comparsa di risposta, già prima della celebrazione della prima udienza di trattazione era stata convocata l'assemblea condominiale del 4.12.2020, il cui avviso di convocazione è stato inviato sia a [REDACTED] che a [REDACTED] presso il comune indirizzo di residenza sito in Villasanta, via [REDACTED] nel corso della quale si è altresì provveduto a stornare gli addebiti, approvati nella precedente delibera, relativi alle vertenze che tutt'ora contrappongono l'attrice e il Condominio con conseguente venir meno di ogni ragione di contrasto tra le parti (e relativa cessazione della materia del contendere) con riferimento ai primi due motivi di censura sollevati in questa sede.

Peraltro, per ciò che riguarda la censura relativa all'addebito a consuntivo (pro-quota) degli oneri legali relativi alle altre vertenze che contrappongono l'attrice al Condominio, già in data 02.10.2020 (quindi ancor prima che si celebrasse l'assemblea "sanante" del 4.12.2020), l'amministratore in carica aveva notiziato l'attrice ed il marito (cfr. in tal senso il documento n. 4 prodotto dal convenuto) di aver provveduto allo storno delle somme ingiustificatamente addebitate.

La circostanza, com'è ovvio e parimenti non contestato, determina - come detto - la cessazione della materia del contendere con riferimento ai primi due motivi di censura, essendo in corso di causa accaduti fatti tali da determinare il venir meno delle ragioni di contrasto e da rendere incontestato l'effettivo venir meno dell'interesse sottostante alla richiesta pronuncia senza che debba sussistere un espresso accordo tra le parti anche in ordine alla fondatezza (o infondatezza) delle rispettive posizioni originarie perché, altrimenti, non vi sarebbero neppure i presupposti per procedere all'accertamento



della soccombenza virtuale ai fini della regolamentazione delle spese che, invece, costituisce il naturale corollario di un tal genere di pronuncia nel caso in cui non siano le stesse parti - e non è certamente questo il caso - a chiedere congiuntamente la compensazione delle spese (per l'affermazione di tale principio cfr. Cass. Civ., Sez. I, 7.5.2009 n. 10553).

Considerando, quindi, che oggetto della presente analisi sarà unicamente la valutazione della soccombenza virtuale con riferimento ad entrambi tali motivi di censura, il Tribunale non può, anzitutto, esimersi dal rilevare come l'amministratore abbia certamente errato, quantomeno sotto il profilo formale, a non inviare anche alla [REDACTED] l'avviso di convocazione dell'assemblea tenutasi in data 31.7.2020 in quanto, essendo comproprietaria dell'immobile unitamente al marito, aveva pieno diritto a parteciparvi ai sensi dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., a nulla rilevando che l'avviso fosse stato comunque recapitato presso il comune luogo residenza, non essendo formalmente a lei diretto ed essendo in tal caso la forma anche sostanza.

Per di più, l'amministratore neppure avrebbe potuto provvedere a ripartire a carico della quota millesimale di titolarità dell'attrice e del marito le spese legali sostenute dal Condominio nei giudizi instaurati tra le parti, uno dei quali ancora pendente, in quanto, come affermato sul punto dalla Suprema Corte di Cassazione (cfr. in tal senso sent. n. 1629/2018), *"In tema di condominio negli edifici, è nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che, all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, disponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo; in tal caso, infatti, non può farsi applicazione, neanche in via analogica, degli artt. 1132 e 1101 c.c., trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino"*.

Ne consegue, sotto tale aspetto, l'apparente indiscutibile soccombenza virtuale del Condominio sennonché tale giudizio, apparentemente *tranchant*, è necessariamente destinato a mutare e ad essere controbilanciato a seguito della (si spera non deliberata) scelta assunta dall'attrice di non attivare immediatamente il procedimento obbligatorio di mediazione espressamente previsto e disciplinato per le cause condominiali dall'art. 5 d. lgs. n. 28/2010, la cui tempestiva attivazione avrebbe verosimilmente limitato la proposizione del solo terzo motivo di censura con conseguente necessaria rifusione dei soli costi sostenuti e dei compensi legali spettanti all'attrice per il procedimento stragiudiziale instaurato *ante causam*.

Né può sostenersi che la mancata partecipazione del convenuto a tale procedimento una volta instaurato in corso di causa su sollecitazione del Tribunale sia un comportamento idoneo a giustificare una



diversa valutazione, essendo stata a quella data la delibera già integralmente sostituita e dovendosi al più valutare la mediabilità del solo terzo motivo di censura.

Venendo, pertanto, ad esaminare la fondatezza di tale ultimo motivo, con riferimento al quale l'attrice ha ripetutamente reiterato la richiesta di sospensione del presente giudizio ex art. 295 c.c. in attesa che il presente organo giudicante decida un'altra controversia pendente quest'ultima e tutti gli altri condomini nell'ambito della quale è stata proposta una domanda di accertamento dell'usucapione dell'area antistante la relativa abitazione, ritiene il Tribunale non opportuno procedervi posto che, e lo si afferma solo ai fini della delibazione del motivo di censura proposto in questa sede, la natura condominiale di tale area si evince da quanto non riportato nel rogito d'acquisto prodotto dalla stessa [REDACTED] al documento n. 2, il quale non include tra gli immobili acquistati da quest'ultima alcuna porzione di area esterna e/o di giardino, in tal modo giustificandosi la delibera, assunta dal Condominio, nella parte in cui è stato intimato all'attrice di rimuovere i confini fissi e inamovibili posti attorno al giardino comune collocato in corrispondenza della propria unità immobiliare e di riposizionarne altri pari a quelli originari, ovverosia amovibili, e, soprattutto, tali da consentire il passaggio a terzi all'interno della medesima area.

D'altro canto, a conforto della natura condominiale dell'area in oggetto, basti rilevare che, al fine di rivendicare la titolarità, la stessa [REDACTED] è stata costretta ad instaurare un giudizio di usucapione.

Si consideri, da ultimo, che l'art. 4 del Regolamento condominiale, attualmente in vigore, prevede espressamente che sono *"(...) cose comuni indivisibili del fabbricato tutto ciò che non è assegnato in proprietà esclusiva ai singoli appartamenti villette"* (cfr. in tal senso il documento n. 7 prodotto dal convenuto) e, di certo, non lo sono le porzioni di area esterna antistanti le abitazioni poste al piano terra.

L'infondatezza di tale motivo di censura giustifica l'applicazione del principio di soccombenza sicché, valutati nell'insieme i tre motivi e giustificandosi la mera rifusione in favore dell'attrice delle spese anticipate e dei compensi dovuti per l'instaurazione del procedimento di mediazione avverso i primi due motivi di censura, la prevalente soccombenza di quest'ultima con riferimento all'ultimo motivo di censura giustifica, a parere del Tribunale, la compensazione di $\frac{1}{2}$ delle spese di lite sostenute dal Condominio e la condanna di [REDACTED] alla rifusione della rimanente quota il cui ammontare si liquida come da dispositivo sulla base dei compensi medi previsti dal D.M. n. 55/2014 per le sole fasi concretamente espletate di esame e studio, introduttiva e decisoria.

P.Q.M.

Il Tribunale di Monza, Sezione II Civile, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:



1. accerta e dichiara l'intervenuta cessazione della materia del contendere con riferimento ai primi due motivi di censura;
2. rigetta l'impugnazione proposta dall'attrice avverso la delibera condominiale assunta in data 30.7.2020 nella parte relativa all'approvazione del punto n. 9 posto all'ordine del giorno;
3. condanna [REDACTED] a rifondere in favore del Condominio sito in Villasanta, [REDACTED] in persona dell'amministratore *p.t.*, la quota di $\frac{1}{2}$ delle spese di lite sostenute nell'ambito del presente giudizio che si liquidano, già ridotte, in complessivi € 1.700,00 per compensi, oltre 15% per spese generali, C.P.A. ed I.V.A., come per legge, con compensazione dell'ulteriore quota sostenuta.

Così deciso in Monza in data 3 ottobre 2022

Il Giudice

dott. Carlo Albanese

