

N. R.G. 2406/2021



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
Sezione terza civile

nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Maura Caterina Barberis	Presidente
dr. Maria Carla Rossi	Consigliere rel.
dr. Alessandra Del Corvo	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al n. r.g. 2406/2021 promossa in grado d'appello da:

██████████ (C.F. ██████████) elettivamente domiciliata in VIA ██████████  
██████████ NAPOLI presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta  
e difende come da delega in atti, unitamente all'avv. ██████████

APPELLANTE

CONTRO

CONDOMINIO ██████████ (C.F. ██████████)  
elettivamente domiciliato in VIALE ██████████ 20122 MILANO presso  
lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende come da delega in  
atti

APPELLATO – APPELLANTE INCIDENTALE



avente ad oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare – appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 5459/2021 del 23.6.2021.

Causa assunta in decisione all'udienza del 21.6.2022 sulle seguenti conclusioni, precisate telematicamente dalle parti:

**Per** [REDACTED]

“Preliminarmente eccepisce la nullità, illegittimità, irregolarità ed inammissibilità della costituzione dell'appellato in quanto depositata oltre il termine di venti giorni, nonché per carenza di mandato. Invero la Suprema Corte con sentenza a S.U. n. 18331/2010 e sentenza n. 12525/18 ha statuito che l'amm.re per costituirsi in giudizio anche in sede di appello necessita della delibera autorizzativa assembleare ovvero di quella di ratifica dell'operato, in quanto egli ha il ruolo di mandatario ed il potere decisionale compete esclusivamente all'assemblea. Inoltre l'Amministratore del convenuto condominio non ha neanche informato i condomini della proposizione dell'appello, né fissato un'assemblea per decidere in merito, violando i suoi doveri professionali e i diritti dei condomini, privandoli dell'esercizio del potere decisionale in merito a tale gravame ed alla facoltà di dissociazione dalla lite previsto dall'art. 1132 c.c. Ne consegue l'inammissibilità di tutte le domande formulate nei confronti dell'appellante e la nullità ed inammissibilità di tutte le eccezioni e deduzioni proposte, in particolare quella ex art. 96 c.p.c.. Impugna e contesta integralmente la comparsa di costituzione del convenuto, L'APPELLO INCIDENTALI IN QUANTO INAMMISSIBILE, ILLEGITTIMO ED INFONDATA IN FATTO E IN DIRITTO, nonché tutte le eccezioni, domande e deduzioni e richieste in essa contenute in quanto inammissibili, tardive, infondate, illegittime errate e non provate, insistendo sulla piena regolarità ed ammissibilità dell'atto di appello e dei motivi formulati. Preliminarmente si insiste nella richiesta all'Ill.mo Collegio di disporsi CTU tecnica estimativa sulla documentazione condominiale e sulle voci e spese riportate nei bilanci che sono palesemente irregolari, eccessive e sproporzionate per il piccolo condominio de quo





*costituito da soli 13 condomini. Stante le reiterate regolari richieste di accesso agli atti per estrarre copia della documentazione condominiale e/o di ricevere copia della stessa, ingiustificatamente rifiutate dall'amm.re pro tempore addirittura chiedendo un compenso aggiuntivo non dovuto, come statuito dalla Cassazione, come provato dalle numerose PEC versate in atti, insiste anche nel presente grado di giudizio sulla richiesta all'Ill.ma Corte di emissione di un'ordinanza di esibizione e deposito al Condominio appellato ex art. 210 c.p.c. di tutta la documentazione relativa ai bilanci e ai capi dell'ordine del giorno della delibera impugnata e di quella degli ultimi cinque anni peraltro già specificata dall'appellante, fissando termine di gg15 per tale deposito senza alcun compenso aggiuntivo, fissando l'udienza per il conferimento dell'incarico al CTU e per la verifica del deposito di tali documenti. Si eccepisce inoltre che è stata disattesa la richiesta attorea di rinvio per discussione orale della causa, pienamente legittima che va accolta dal Giudice, trattandosi di esercizio del diritto di difesa tutelato dalla Costituzione a pena di nullità della sentenza, come ritenuto dalla prevalente giurisprudenza anche nella Suprema (Cass. sent. n.22521/18; Cass. sent. 7104/15). Pertanto, si chiede la rimessione della causa sul ruolo fissando udienza per la discussione della causa.*

## CONCLUSIONI

*Revocare l'impugnata sentenza e così provvedere:*

- 1) Accogliere integralmente l'appello e dichiarare la nullità, irregolarità ed illegittimità della delibera, dei bilanci e della documentazione condominiale impugnata per i motivi suesposti, con parziale riforma della sentenza;*
- 2) Condannare l'appellato al rimborso delle citate spese vive di € 103,80 sostenute per la mediazione, al pagamento della sanzione prevista dal D.lgsvo n. 28/10 e la condanna per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c. per la sua condotta e per assenza alla Mediazione, pari ad € 3.000,00 ovvero nella misura che la Corte riterrà equa e di giustizia liquidare.*



*2bis) ammettere la CTU tecnica contabile richiesta sulla documentazione contabile, bilanci impugnati, questioni riportate nell'ordine del giorno ed approvate, impianti e consumi condominiali, nonché emettere ordinanza di esibizione al Condominio convenuto di tutta la documentazione connessa con la delibera impugnata, nonché quella degli ultimi cinque anni, stante il rifiuto di consegna e di accesso agli atti dell'Amm.re, ex art. 210 c.p.c.*

*3) Accertare la grave responsabilità dell'Amm.re per la condotta processuale ed extraprocessuale tenuta prima e nel corso del giudizio e lesiva dei diritti dell'attrice, violazione dei doveri professionali e del principio di correttezza e buona fede, omessa informativa dell'assemblea sul giudizio e consequenziali decisioni come precisato, nonché delle norme del codice civile, del Codice del Condominio e della legislazione vigente, con condanna al pagamento della somma di € 3.000,00, anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c., con condanna al pagamento della sanzione prevista dal D.LGS n. 28/10*

*4) Riformare la sentenza per omessa, irregolare, convocazione dell'appellante e degli altri condomini all'assemblea, mancata prova della regolarità delle deleghe, mancato esame dei requisiti di validità della delibera, di esistenza e regolarità della documentazione condominiale e dei bilanci, nonché di tutte le domande, eccezioni e richieste formulate dall'attrice nel presente atto e nell'atto di citazione.*

*5) Accogliere il gravame anche per la nullità della convocazione e mancata consegna da parte dell'Amm.re p.t. della documentazione condominiale richiesta dall'attrice, nonché per la violazione dei diritti dell'istante e violazione delle norme previste dalla legge, ai sensi, tra gli altri, degli artt. 1135 e ss c.c., art. 1123 e seg. C.c., art. 66 disp. att. c.c.*

*6) Riformare l'ingiusta sentenza ed ordinare al Condominio di consegnare copia all'appellante della documentazione condominiale degli ultimi cinque anni, senza*





*compenso aggiuntivo già previsto nel compenso dell'Amm.re, con le sole spese di copie ad un delegato dell'istante, da concordare tra le parti con preavviso di almeno 20gg.*

*6BIS) dichiarare illegittime, irregolari e non dovute tutte le voci indicate nei bilanci per le quali il convenuto non ha depositato regolari documenti giustificativi*

*7) Confermare le voci di spesa dichiarate errate, illegittime e non dovute in sentenza.*

*8) Riformare l'ingiusta, illogica, errata, immotivata e non conforme alle tariffe forensi delle spese di lite, nonché l'ingiusta ed illegittima compensazione parziale delle spese, con liquidazione integrale dell'importo suindicato previsto dal D.M., con l'attribuzione richiesta ex art. 93 c.p.c. In via meramente gradata e solo per scrupolo professionale, ridurre la percentuale di compensazione delle spese liquidando 2/3 del dovuto, stante la soccombenza del convenuto.*

*Condannare il convenuto al pagamento delle spese legali del doppio grado di giudizio, oltre rimborso 15%, IVA, CPA con attribuzione ai sottoscritti procuratori antistatari.*

*9) In ogni caso, il tutto con vittoria di spese, competenze di questo grado del giudizio, con attribuzione ai sottoscritti Procuratori dell'appellante per aver anticipato le prime e non riscosse le seconde, oltre rimborso 15%, IVA e CPA”.*

**Per il CONDOMINIO [REDACTED] IN MILANO**

*“Il Condominio di [REDACTED] senza accettare contraddittorio alcuno su eventuali domande nuove ed istanze in questa sede eventualmente formulate da parte avversaria, insiste e confida per l'accoglimento delle seguenti*

**CONCLUSIONI**

*In via preliminare: dichiarare l'improcedibilità della domanda per mancata indicazione delle parti del provvedimento che si intende appellare ai sensi dell'art. 342 c.p.c.*

Nel merito:



*-rigettare integralmente l'appello principale proposto dalla dott.ssa [REDACTED] avverso la sentenza n.5459/2021 emessa dal Tribunale di Milano, Dott. Pisani, perché infondato in fatto e diritto per le ragioni ivi descritte e, per l'effetto, confermare la sentenza limitatamente alla parte in cui rigetta tutte le domande di parte attrice.*

*In via incidentale:*

*- in accoglimento dell'appello incidentale spiegato da Condominio di [REDACTED] in Milano, accertare e dichiarare la legittimità della delibera assembleare del Condominio convenuto emessa in data 6/5/2019 con riferimento all'approvazione del bilancio consuntivo 2017/2018 relativamente alle seguenti voci ed importi: euro 61,34 a favore della società [REDACTED] euro 150,94 per certificazione unica 2017; euro 300,95 per modello 770; euro 96,13 a [REDACTED] [REDACTED] per regolazione chiusure portone interno; euro 149,92, euro 80, 91 ed euro 100,71 a favore ditta [REDACTED] S.r.l. e, per l'effetto, riformare la sentenza di primo grado sul punto dichiarando il rigetto integrale delle avverse domande perché infondate in fatto e diritto con conseguente riforma anche in punto di spese di lite e mediazione che in forza del principio di soccombenza dovranno essere interamente poste in capo all'attrice;*

*In ogni caso: con vittoria di spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi di giudizio oltre I.V.A. e c.p.a. come per legge da distrarsi a favore del deducente procuratore antistatario."*

## FATTO E MOTIVI DELLA DECISIONE

*Il giudizio di primo grado:*

Con atto di citazione del 5.6.2019 [REDACTED] [REDACTED] nella propria qualità di condomina, impugnava la delibera assembleare del Condominio di [REDACTED] in Milano per sentirla dichiarare illegittima, nulla e/o annullabile.

Affermava, a tal fine, l'attrice che la suddetta delibera sarebbe stata affetta:





1. da nullità della convocazione per mancata consegna da parte dell' Amministratore della documentazione condominiale richiesta dalla [REDACTED]
2. dalla violazione dei diritti dell'attrice e delle norme di legge individuabili, tra l'altro negli artt. 1135 e seguenti c.c.; 1123 e seguenti c.c. e 66 disp. att. c.c.

Costitutosi in giudizio, il condominio convenuto eccepiva il mancato svolgimento della Mediazione e chiedeva il rigetto della domanda attrice contestandone integralmente il contenuto.

Rigettata l'istanza di sospensiva dell'esecutività della delibera, veniva dato corso al procedimento di mediazione conclusosi con esito negativo.

Assegnati i termini per memorie ex art. 183 VI comma c.p.c, senza darsi corso ad istruttoria la causa veniva assunta in decisione e con la decisione qui impugnata il Tribunale di Milano così provvedeva: ”- *annulla la delibera assembleare del Condominio convenuto emessa in data 6.5.2019 con riferimento all'approvazione del bilancio consuntivo 2017/2018 relativamente alle seguenti voci ed importi: € 61,34 a favore della società [REDACTED] 150,94 per certificazione Unica 2017; € 300,95 per modello 770; € 96,13 a Ditta [REDACTED] per regolazione chiusure portone interno; € 149,92; € 80,91 ed € 100,71 a favore Ditta [REDACTED] s.r.l.; rigetta tutte le altre domande di parte attrice; condanna il Condominio di [REDACTED] Milano, in persona del suo amministratore pro tempore a corrispondere alla attrice [REDACTED] [REDACTED] 1/3 delle spese e competenze di lite e di mediazione; liquidate per tale sola parte in € 100,00 per spese ed € 1.500,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge,. Compensa tra le parti i rimanenti 2/3 delle spese e competenze di lite e di mediazione”.*

Il Tribunale addiveniva alla richiamata decisione dopo aver condotto la disamina delle doglianze di parte attrice ed in particolare:



- disattese in quanto inammissibili e tardive tutte le domande formulate dalla [REDACTED] successivamente all'atto di citazione, non avendo l'attrice specificato o modificato le domande ivi proposte nella prima memoria ex art. 183 VI comma c.p.c., ma solo successivamente;
- disatteso l'eccezione di improcedibilità della domanda attrice per mancato esperimento della Mediazione nel termine perentorio assegnato, sollevata dal difensore del convenuto Condominio;
- vagliate, nel merito, tutte le singole ragioni addotte dalla [REDACTED] a sostegno dei propri assunti difensivi e ritenute fondate una parte delle stesse relativamente alle voci di spesa sopra indicate.

### **Il giudizio di appello:**

Avverso la sopra richiamata sentenza ha proposto tempestivo appello [REDACTED] lamentando:

1. l'errata interpretazione degli atti processuali, dell'art. 1136 c.c., del codice di procedura civile e della normativa sul procedimento nonché la mancata verifica della carenza della documentazione condominiale e l'erronea/falsa interpretazione del codice civile, del codice di procedura civile e della legge ed infine l'omessa, errata, viziata e contraddittoria pronuncia e motivazione;
2. la violazione dell'art. 66 disp. att. c.c. e la nullità della delibera per mancata convocazione di tutti i condomini nei termini di legge. Vizio di valutazione degli atti processuali e di omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione;
3. il mancato esame delle richieste ed eccezioni attoree e l'irregolarità ed incongruenza di molte voci dei bilanci impugnati, nonché l'errata interpretazione degli atti processuali, del principio (di corrispondenza) tra il chiesto e il giudicato, del codice di procedura civile e della normativa sul procedimento; l'erronea /falsa interpretazione del codice civile, del codice di





- procedura civile e della legge, il vizio di omessa, errata, viziata e contraddittoria pronuncia e motivazione;
4. il mancato esame e la mancata valutazione di tutte le azioni richieste ed eccezioni formulate da parte attrice, la mancata verifica della mancata comparizione del condominio alla mediazione obbligatoria, il vizio di omessa valutazione omessa pronuncia e motivazione, il vizio di errata e contraddittoria motivazione;
  5. il mancato esame delle richieste, eccezioni e deduzioni attoree, l'errata/falsa interpretazione della correttezza e della condotta delle parti e degli atti processuali, del codice civile e del codice di procedura civile e della normativa sul procedimento, nonché l'errata valutazione in merito gli obblighi del condominio ed alla consegna della documentazione, il vizio di omessa, errata viziata e contraddittoria motivazione;
  6. il mancato esame e valutazione di tutte le richieste ed eccezioni formulate da parte attrice, l'assente e/o carente prova della regolare convocazione assembleare dell'attrice e degli altri condomini, l'inammissibile ed errata dichiarazione del diritto al compenso aggiuntivo dell'amministratore, il vizio di errata pronuncia, vizio di errata, insufficiente e contraddittoria motivazione;
  7. la carenza dei poteri dell'amministratore e la nullità degli atti, la violazione dell'obbligo di informativa e l'assenza di delibera condominiale, la responsabilità dell'amministratore, il vizio di omessa pronuncia e l'errata, insufficiente ed illegittima motivazione;
  8. omessa ammissione di CTU e mancata emissione dell'ordinanza di esibizione della documentazione condominiale ex art. 210 c.p.c. l'errata pronuncia in merito alle note ex art. 183 c.p.c. il vizio di errata pronuncia, vizio di errata, insufficiente e contraddittoria motivazione;



9. l'erronea, infondata, illegittima liquidazione delle spese, l'errata compensazione parziale delle spese legali, vizio di interpretazione della normativa vigente, il vizio di inadeguata, errata, insufficiente e contraddittoria motivazione.

Concludeva pertanto l'appellante, come sopra richiamato.

Costitutosi in giudizio l'appellato Condominio contestava tutto quanto *ex adverso* dedotto e proponeva appello incidentale, ai fini dell'accertamento della legittimità della delibera impugnata.

Instaurato il contraddittorio, la difesa dell'appellante eccepiva l'inammissibilità per tardività dell'appello incidentale, opponendosi al suo accoglimento.

Con ordinanza del 21.6.2022 la Corte tratteneva la causa in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti in via telematica assegnando i termini ex art. 190 c.p.c. alle parti per il deposito degli scritti conclusivi finali.

&&&

Va preliminarmente disaminata l'eccezione di inammissibilità dell'appello formulata dalla difesa del Condominio di [REDACTED] ai sensi dell'art. 342 c.p.c.

Alla luce della proposta eccezione, non può la Corte esimersi dal rilevare che l'appello principale proposto dalla [REDACTED] è, in vari punti, ai limiti dell'ammissibilità con riguardo a quanto dispone l'art. 342 c.p.c.: più che apportare specifiche ragioni di censura ai vari aspetti motivazionali della pronuncia impugnata, la qui appellante ne ha ripreso alcune parti, per poi sostanzialmente diffondersi nel ribadire e riproporre le medesime argomentazioni spese in primo grado, peraltro sostenendole con argomenti per la maggior parte infondati e talvolta pretestuosi.





Tuttavia, nel complesso valutato, l'appello proposto dalla ██████ può salvarsi dalla sanzione di inammissibilità, sulla base dell'orientamento più recente della Suprema Corte (n.27199/2017 e successive) che, nel rimarcare la necessità di far prevalere la sostanza sulla forma (stante la permanente natura di *revisio prioris instantiae* del giudizio di appello non richiedente particolari forme sacramentali e la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata), ritiene sufficiente (a proposito dei vincoli di specificità imposti dagli artt. 342 e 434 c.p.c.) che l'impugnazione, nel suo complesso, contenga una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e la corrispondente critica basata su una prospettazione della diversa soluzione pretesa con l'impugnazione (senza che possa richiedersi la redazione effettiva di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado).

Non ricorrono pertanto i presupposti di applicazione dell'invocata norma, nell'interpretazione rassegnata dalla sopra citata sentenza delle S.U.

Sempre in via preliminare, va poi osservato che si duole, in rito, la ██████ dall'aver il Tribunale dato corso alla nullità della sentenza, per avere disatteso l'istanza di definizione della causa ex art. 281 sexies c.p.c.

Vale la pena di ricordare che le ipotesi di nullità sono tassativamente determinate dalla legge e, tra queste, non si rinviene certo quella dedotta.

Il Tribunale ha operato una scelta di definizione del giudizio, fatta applicazione della discrezionalità che gli compete, tenuto conto del ruolo delle cause assegnate al Giudice nonché della complessità delle questioni sottoposte.

Pertanto, la scelta di assumere la decisione qui impugnata, con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., non lede certo i diritti di difesa delle parti, ma, semmai, li corrobora consentendo alle stesse un maggiore spazio per lo sviluppo delle argomentazioni difensive, anche in replica.



Venendo al merito ed alla disamina dei singoli motivi di appello, appare necessario, in primo luogo, perimetrare il campo di indagine delle questioni oggi devolute alla Corte, avendo il primo Giudice ritenuto inammissibili le domande proposte dalla [REDACTED] diverse da quelle contenuta nell'atto di citazione (in quanto tardive, giacché non formulate nella memoria ex art. 183 VI n. 1 c.p.c.).

Trattasi nella specie dell'impugnazione della delibera assembleare assunta dal Condominio di Milano [REDACTED] in data 6.5.2019.

Oggetto di denuncia di invalidità (cfr. atto di citazione di primo grado) è stata *“l’illegittimità, la nullità e/o l’annullabilità della stessa, anche per nullità della convocazione, e mancata consegna da parte dell’Amministratore pro tempore, della documentazione condominiale richiesta dall’attrice, nonché la violazione dei diritti della [REDACTED] e la violazione delle norme di legge, ai sensi tra gli altri, degli artt. 1135 e s.s. c.c., art. 1123 e ss c.c., art. 66 disp. att. c.c.”*.

Ne consegue che qualsiasi altra argomentazione sviluppata in grado di appello dalla [REDACTED] deve ritenersi domanda nuova, la cui inammissibilità può essere rilevata anche d'ufficio ex art. 345 c.p.c.

Inoltre, sempre in via preliminare, va rilevato che, con riferimento all'eccezione sollevata dalla [REDACTED] di inammissibilità dell'appello incidentale per tardività della costituzione in giudizio del Condominio appellato, nonché di difetto di procura in capo all'amministratore va osservato che:

- per quanto attiene alla tardività dell'appello incidentale, fatta salva la qualificazione del medesimo (su ciò *infra*) il Condominio si è costituito in giudizio in data 16.11.2021, laddove la prima udienza era stata (con decreto del Presidente di questa sezione) fissata per la data del 14.12.2021, pertanto l'appellato si è costituito nel termine di legge e cioè nei venti giorni antecedenti





l'udienza e ha proposto ritualmente appello incidentale avverso la sentenza in oggetto;

- per quanto attiene al difetto di procura, non può che richiamarsi la giurisprudenza del Supremo Collegio (Cass.sez. II civile n. 7095 del 20.3.17), alla luce della quale l'amministratore di condominio, tenuto conto delle attribuzioni demandategli dall'art. 1131 c.c., può resistere all'impugnazione della delibera assembleare ed impugnare la relativa decisione giudiziale, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, atteso che, in dette ipotesi, non è consentito al singolo condomino dissenziente separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini in ordine alle conseguenze della lite, ai sensi dell'art. 1132 c.c., ma solo ricorrere all'assemblea avverso i provvedimenti dell'amministratore, ex art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa. (cfr altresì Cass. Civ., sez. II, sentenza 23 gennaio 2014, n. 145).

Va, da ultimo, sgombrato il campo dal dubbio che il presente procedimento possa essere affetto da improcedibilità per mancato esperimento del procedimento di mediazione: la mediazione è stata infatti esperita con esito negativo, di talché non si è concretizzata la condizione il cui mancato avveramento comporta la sanzione di improcedibilità.

Chiarito quanto sopra, venendo alla disamina delle doglianze sviluppate da parte attrice, non viziata dall'elemento della novità (*ut supra*), va rilevato quanto segue.

Lamenta l'attrice l'invalidità della delibera impugnata per mancanza di convocazione e per mancata consegna da parte dell'amministratore della documentazione condominiale richiesta da essa [REDACTED] nonché genericamente la violazione delle norme degli artt.1135 e seguenti c.c., art. 1123 e seguenti c.c. e art. 66 disp att c.c.



Osserva la Corte che le argomentazioni qui dedotte sono state, ampiamente ed esaurientemente vagliate dal primo Giudice che con motivazione corretta, logica e scevra da errori in fatto ed in diritto, ne ha escluso la fondatezza.

Il Tribunale ha infatti operato il puntuale richiamo della normativa di riferimento, affermando:

1. che l'art. 66 III comma disp. att. c.c. prevede, in occasione della convocazione dell'assemblea condominiale, il solo obbligo per l'amministratore di inviare a tutti i condomini l'avviso di convocazione con la data, l'ora ed il luogo della riunione e la specifica indicazione dei punti da mettere all'o.d.g., mentre ai sensi dell'art. 1129, II comma e dell'art.1130 bis I comma c.c. deve mettere a disposizione dei condomini la documentazione condominiale, con specifico riguardo agli argomenti inseriti all'o.d.g, consentendo, se richiesta, l'estrazione di copia a loro spese;
2. come affermato da recente giurisprudenza del Supremo Collegio (Cass. 25693/2018) non sussiste uno specifico obbligo dell'amministratore di accludere anche i bilanci consuntivi e preventivi e di allegare a detti bilanci le pezze giustificative pertanto:” *al fine di soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini circa l'oggetto della delibera non è necessario - non emergendo un tale specifico obbligo nemmeno dall'esplicito testo dell'art.66 comma 3 disp. att. c.c. - allegare all'avviso anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi di bilancio, posto che per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto di informazione dei condomini è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione la votazione, mentre – come già posto in risalto – è onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi*





*per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese (v. la già meno recente Cass. n. 1544/2004)''.*

Risulta pacifico agli atti del giudizio che la [REDACTED] ebbe a richiedere – qualche giorno prima dell'assemblea a mezzo PEC del proprio legale in data 3.5.2019 - l'invio di tutta la documentazione condominiale degli ultimi dieci anni fissandogli il termine del 7.5.2019.

La richiesta è evidentemente pretestuosa e volta soltanto a creare disagio: da un punto di vista logico prima che giuridico non può prospettarsi alcun obbligo dell'amministratore di riscontrare una simile pretesa, per di più in un termine così breve.

In ogni caso la [REDACTED] avendo partecipato all'assemblea nella quale si è formata la delibera qui impugnata, per il tramite di una sua delegata [REDACTED] non ha diritto di dolersi della mancata convocazione, anche alla luce del fatto che nella predetta sede alcuna contestazione è stata formulata in merito al mancato invio della documentazione.

Dal verbale di assemblea si evince, inoltre, che tutti i presenti hanno dato atto di aver ricevuto la documentazione relativa agli argomenti inseriti all'o.d.g. (rendiconto gestione 2017/2018, rendiconto gestione straordinaria per adeguamento impianto e valvole, tabella riassuntiva degli interventi effettuati in ogni proprietà per installazione valvole e contabilizzatori, riparto spese straordinarie, tabella di confronto tra preventivato e spese di gestione 2017/2018, preventivo gestione 2018/2019).

Emerge, dunque, con tutta evidenza l'infondatezza dei motivi di appello sviluppati dalla [REDACTED] con riferimento al difetto di convocazione e di invio della documentazione condominiale.

Conseguentemente risultano del tutto inconferenti anche le richieste istruttorie già rigettate dal Tribunale e qui reiterate dalla [REDACTED]



Questo per quanto concerne la dedotta invalidità della delibera.

Per quanto attiene invece ai denunciati inadempimenti dell'amministratore, bene il Tribunale ha messo in evidenza, con argomentazioni assolutamente condivisibili che: *“ogni altra doglianza formulata in atti in ordine agli asseriti inadempimenti dell'amministratore ai suoi doveri di mandatario nei confronti dell'attrice è irrilevante in sede di impugnativa di delibera assembleare e va disattesa in questo giudizio, involgendo aspetti che attengono al rapporto di mandato e la responsabilità del mandatario e vanno semmai eccepiti in altre sedi e con altre finalità”*.

Nulla vi è da aggiungere sul punto avendo il Tribunale molto ben perimetrato l'ambito del *devolutum*, alla luce dell'azione intrapresa dalla [REDACTED]

Sempre con l'intento di perimetrare l'oggetto delle questioni qui in esame, va inoltre rilevato che qualsiasi doglianza che coinvolga la discrezionalità del deliberato assembleare (a titolo di esempio non esaustivo l'eccessività delle spese) non può essere sottoposta al sindacato dell'A.G., in sede di impugnativa di delibera condominiale, atteso che la cognizione dell'organo giudicante deve intendersi limitata al riscontro di legittimità delle delibere (cfr. Cass. 20135/17).

Anche su questo punto, l'impugnata sentenza non può che trovare conferma.

Quanto alle singole voci spesa impugnate dalla [REDACTED] va qui richiamata integralmente la dettagliata, puntuale e corretta disamina effettuata di ciascuna di esse a pagg. 5 della sentenza appellata.

L'appello della [REDACTED] va pertanto globalmente rigettato.

Venendo alla disamina dell'appello incidentale del Condominio, attesa come si è detto sopra, la sua ammissibilità, va osservato quanto segue.

Ritiene la Corte che la prospettazione difensiva del Condominio e le conclusioni rassegnate consentano di ritenere che trattasi nella specie non già





di appello incidentale autonomo, bensì subordinato all'accoglimento dell'appello principale.

Nelle proprie conclusioni, il Condominio ha infatti, in via principale, chiesto il rigetto dell'appello della [REDACTED] e la conferma della sentenza.

Introduce, avulso dal resto, l'appello incidentale, ma ciò è evidentemente in contrasto con la richiesta principale di cui sopra.

Ne consegue che il rigetto dell'appello principale travolge l'appello incidentale del Condominio e risulta ostativo alla relativa disamina.

Ma quand'anche così non fosse, non può esimersi la Corte dal rilevare che le spese in ordine alle quali il Tribunale ha dichiarato l'annullabilità della delibera (*annulla la delibera assembleare del Condominio convenuto emessa in data 6.5.2019 con riferimento all'approvazione del bilancio consuntivo 2017/2018 relativamente alle seguenti voci ed importi: € 61,34 a favore della società [REDACTED] € 150,94 per certificazione Unica 2017; € 300,95 per modello 770; € 96,13 a Ditta [REDACTED] per regolazione chiusure portone interno; € 149,92; € 80,91 ed € 100,71 a favore Ditta [REDACTED] s.r.l.*) sono state soggette ad accurato vaglio e partita disamina, pervenendo il Tribunale, con riguardo a ciascuna di esse alla dichiarazione ora di mancanza di chiarezza dell'addebito, ora della non addebitabilità al Condominio (€ 61,34 trattasi di importo riconosciuto a terzi per attività che rientra nei compiti dell'amministratore e deve pertanto ritenersi compresa nel compenso), ora della mancanza di idonei giustificativi.

Sicché, anche laddove l'appello incidentale del Condominio risultasse esaminabile nel merito, lo stesso è da ritenersi infondato.

Conseguono, pertanto, le statuizioni di cui in dispositivo, tra le quali la conferma della sentenza appellata nella sua integralità, anche con riferimento alla regolamentazione delle spese processuali correttamente operata dal primo



Giudice tenuto conto del principio di reciproca soccombenza parziale delle parti.

Quanto alle spese del presente grado di giudizio, le stesse liquidate come *infra*, vanno poste a carico integrale della parte appellante [REDACTED]

Le spese vengono pertanto liquidate tenuto conto e fatta applicazione dei parametri medi, per cause di media complessità, di cui alle vigenti tabelle ministeriali, alla luce del valore indeterminabile della causa, nonché dell'attività difensiva svolta, priva della fase istruttoria: € 1.960,00 per la fase di studio, € 1.350,00 per la fase introduttiva ed € 3.305,00 per la fase decisionale e così in totale € 6.515,00 oltre al rimborso del 15% per spese generali, IVA e CPA come per legge dovuti.

Va, poi, ordinata la distrazione dei compensi a favore dell'avv. [REDACTED] dichiaratori antistatario che ne ha fatto richiesta.

Segue, inoltre, la declaratoria della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo pari al contributo unificato, ex art. 13 comma 1 quater DPR 30.05.2002 n. 115.

#### P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando, nel giudizio di appello introdotto da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] n. [REDACTED] Milano, avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 5459/21 del 23.6.2021, così dispone:

1. rigetta l'appello principale;
2. condanna l'appellante alla rifusione a favore dell'appellato Condominio delle spese del presente giudizio liquidate in € 6.515,00 oltre al 15% spese generali, IVA e CPA come per legge;





3. ordina la distrazione, ex art. 93 c.p.c. a favore del difensore del Condominio avvocato [REDACTED] [REDACTED] che ne ha fatto richiesta, dichiarandosi antistatario;
4. dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo pari al contributo unificato, ex art. 13 comma 1 quater DPR 30.05.2002 n. 115.

Così deciso in Milano il 17.10.2022

Il Consigliere est  
Maria Carla Rossi

Il Presidente  
Maura Barberis

