



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Il Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta Civile, in persona del
Giudice Unico dott. Cesare Masetti, ha pronunciato la seguente**

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 7709/2021 del Ruolo Generale promossa con atto
di citazione ritualmente notificato e posta in decisione all'udienza del
22 novembre 2022

d a

██ rappresentata e difesa dall'Avv.to ██████████
██████████ del Foro di Bergamo, procuratore anche domiciliatario, giusta
procura speciale alla lite allegata all'atto introduttivo del giudizio

ATTRICE

c o n t r o

**CONDOMINIO ██████████ di Bergamo, in persona
dell'amministratore soc. ██████████ ██████████ ██████████ s.r.l.,**
rappresentato e difeso dall'Avv.to ██████████ del Foro di
Verbania, procuratore anche domiciliatario, giusta procura speciale
alla lite allegata alla comparsa di costituzione e di risposta

CONVENUTO

In punto: impugnazione di deliberazione dell'assemblea di
condominio.

CONCLUSIONI

Dell'attrice

Come in foglio inviato per via telematica.



Del convenuto

Come in foglio inviato per via telematica.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio avanti l'intestato Tribunale il Condominio [REDACTED] di Bergamo, impugnando la deliberazione dell'assemblea in data 20 maggio 2021 per i seguenti motivi: A) violazione art. 66 disp. att. al c.c. – convocazione irrituale; B) consuntivo 01.05.2020 - 30.04.2021 - errate ripartizioni e determinazioni di spesa – millesimi delle proprietà' accorpati - violazione regolamento contrattuale e artt. 1123 e ss.; C) preventivo 01.05.2021 – 30.04.2022 - errate ripartizioni – violazione regolamento contrattuale e artt. 1123 e ss.; D) interesse ad agire dell'attrice; E) mediazione obbligatoria.

Costituendosi in giudizio il Condominio [REDACTED] di Bergamo, eccepita pregiudizialmente l'incompetenza per valore del Tribunale, nel merito contestava *in toto* gli assunti avversari.

Respinta l'eccezione pregiudiziale, la causa non veniva, poi, istruita.

Precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, all'udienza del 22 novembre 2022 passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di impugnativa la [REDACTED] lamenta violazione art. 66 disp. att. al c.c. – convocazione irrituale. Osserva all'uopo che l'assemblea è stata indetta in telematico, senza ottenere il suo previo consenso scritto, e che la stessa non è stata indetta in



presenza o in modalità mista (presenza e videoconferenza), benchè all'epoca potesse essere tenuta in presenza, adottando le dovute precauzioni.

Il motivo è infondato.

Invero l'art. 66 u.c. att. c.c. dispone che *“Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso della maggioranza dei condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”*.

Nel caso di specie la maggioranza dei condomini, con precedente deliberazione del 5 febbraio 2021 (doc. 3 comparsa), peraltro nemmeno impugnata dall'attrice, aveva già previsto la possibilità di svolgimento dell'assemblea in modalità di videoconferenza.

E l'avviso di convocazione ricevuto dalla [REDACTED] (doc. 5 citazione) conteneva il codice di accesso riservato e le istruzioni per intervenire all'assemblea.

A nulla rileva l'obiezione secondo cui, trattandosi di regolamento contrattuale, per disporre una modifica occorreva l'unanimità dei consensi. Infatti, per potersi celebrare assemblee di condominio in via telematica non è necessario modificare il regolamento (*“Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale”*), basta solo che la maggioranza dei condomini vi presti consenso (*“previo consenso della maggioranza*



dei condomini”), e tanto è ciò che risulta dalla deliberazione citata, benchè non assunta all’unanimità.

Con il secondo motivo di impugnativa, relativo al consuntivo 01.05.2020 - 30.04.2021, la ██████ lamenta errate ripartizioni e determinazioni di spesa – millesimi delle proprietà accorpate - violazione regolamento contrattuale e artt. 1123 e ss.. Osserva all’uopo che l’amministratore ha ripartito le spese in un unico dato millesimato accorpato, senza distinguere le spese per l’appartamento e quelle per il box; che tale accorpamento ha determinato un’errata ripartizione delle spese relative agli interventi eseguiti ora sui soli appartamenti (fatture ██████ e ██████ ora sui soli *boxes* (fatture ██████ e ██████); che la spesa relativa all’intervento eseguito sul terrazzo del sig. ██████ (fattura ██████ non è stata ripartita ex art. 1126 c.c., e che l’utilizzatore del lastrico solare ne è stato ingiustamente esentato; infine, che l’amministratore ha ripartito le spese dell’acqua in base al numero degli occupanti, e non già in base ai consumi effettivi o ai millesimi.

Il motivo, articolato in più censure, è infondato.

Va premesso che l’impugnazione del rendiconto deve sempre essere sorretta da un interesse ad agire, concreto e attuale (Cass. n. 6128/2017: *“Il condomino che intenda impugnare una delibera dell’assemblea, per l’assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale”*). Conforme Cass. n. 10602/1990).



Ciò premesso, con riguardo alle singole lamentele, paiono possibili le seguenti considerazioni:

- acqua: l'attrice si duole del fatto che la spesa è stata ripartita sulla base del numero degli occupanti, e non già sulla base dei millesimi (nel condominio non sono installati i contabilizzatori, e pertanto il riparto non si può effettuare secondo il criterio dei consumi). L'attrice non ha effettuato alcun calcolo. I calcoli li ha fatti il convenuto, il quale ha rilevato che, applicando il criterio dei millesimi (quello propugnato dall'attrice), questa avrebbe dovuto pagare € 30,00= in più. L'attrice non ha contestato detta conclusione. Palese è, dunque, l'insussistenza dell'interesse ad agire *in parte qua*,

- fatture contestate: l'attrice si duole del fatto che la spesa (interventi eseguiti dalle ditte [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] è stata ripartita accorpendo in un unico dato millesimale appartamento e box. Anche qui l'attrice non ha effettuato alcun calcolo. E i calcoli li ha fatti sempre il convenuto, il quale ha rilevato che le fatture contestate ammontano a complessivi € 14.771,46=, di cui soli € 243,73= sono stati posti a carico dell'attrice, la quale, se fosse stato corretto distinguere tra appartamento e box, verrebbe a pagare € 11,07= in più. L'irrisorietà della somma di cui si discute rende ancora una volta evidente l'insussistenza dell'interesse ad agire, non trattandosi certamente di un pregiudizio apprezzabile;

- lastrico solare [REDACTED] l'attrice si duole del fatto che la spesa non è stata ripartita secondo il criterio legale (art. 1126 c.c.), e che l'utilizzatore del terrazzo ne è stato ingiustamente esonerato;



pone, poi, in dubbio la stessa applicabilità di tale criterio, nel momento in cui il lastrico solare non sovrasta il suo appartamento. L'assunto secondo cui la [REDACTED] non avrebbe nemmeno dovuto contribuire alla spesa, data l'ubicazione della sua unità abitativa, posta non al di sotto del lastrico solare, è del tutto nuovo (al punto da concretare un motivo aggiunto) e, peraltro, anche indimostrato. D'altro canto, la spesa di cui si discute era già stata deliberata nell'assemblea del 17 giugno 2020 (doc. 5 comparsa), ove si era deciso di riconoscere al [REDACTED] l'importo di € 10.000,00=, da ripartire tra gli altri condomini in base i millesimi, utilizzando per il pagamento il fondo di accantonamento. L'attrice, la quale non ha impugnato detta delibera, non può, oggi, in sede di mero riparto, rimettere in discussione la precedente volontà dell'assemblea. Infatti, le deliberazioni c.d. semplicemente esecutive e confermative non sono impugnabili, in quanto sono prive di una valenza autonoma. In disparte il condominio ha spiegato le ragioni del rimborso al e dell'esonero del [REDACTED] costui aveva pagato l'intero intervento eseguito (€ 22.000,00=) e, anziché pretendere dagli altri condomini la quota di 2/3, si è accontentato della restituzione del 50 %. L'attrice, quindi, non ha nemmeno un interesse ad agire per la questione [REDACTED] avendo addirittura realizzato un risparmio di spesa.

Il difetto di interesse ad agire riscontrato per tutte le censure scrutinate dispensa il giudicante dalla necessità di affrontare il tema relativo alla nullità o meno della ripartizione delle spese come effettuata dall'assemblea (*arg. ex* Cass. n. 15377/2000: "Con riguardo alla



impugnazione di delibere condominiali invalide, la valutazione dell'interesse alla impugnazione si pone in termini di strumentalità rispetto alla decisione sulla rilevabilità d'ufficio della nullità. Infatti, posto che il giudice può e deve rilevare la eventuale nullità dell'atto posto a fondamento della domanda, non ha senso, ove ad essa la parte non abbia interesse, che detta nullità sia effettivamente rilevata. L'interesse ad impugnare la delibera condominiale deve essere concreto, dovendo concernere la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronunzia di merito può derivare, e non solo astratto. La valutazione della relativa sussistenza è questione di merito, potendo solo quella sull'esistenza dell'interesse in astratto configurare una questione di diritto. Pertanto, essa, se motivata in modo logicamente corretto e sufficiente dal giudice di merito, non è censurabile in sede di legittimità. (Nella specie, la S.C. ha ritenuto correttamente e logicamente motivata la decisione della Corte territoriale che aveva escluso l'interesse del ricorrente ad impugnare la delibera condominiale con la quale erano state modificate le tabelle millesimali in seguito alle mutate condizioni di una parte dell'edificio, come conseguenza delle innovazioni di vasta portata, consistenti nel mutamento della destinazione degli immobili sottotetto - la cui legittimità era già stata confermata in una parte della sentenza di primo grado alla quale il ricorrente aveva prestato acquiescenza - , senza che da tale modifica derivasse al ricorrente stesso alcun pregiudizio, non potendosi considerare concretamente tale il dedotto minor peso che allo stesso sarebbe derivato dalla delibera in conseguenza della diminuzione dei millesimi del suo appartamento, ne' la circostanza che questo, in seguito alla trasformazione del sottotetto, non si trovasse più all'ultimo piano, e, perciò, avesse subito una diminuzione di valore)").

Con il terzo motivo di impugnativa la [REDACTED] relativo al



preventivo 01.05.2021 – 30.04.2022, lamenta errate ripartizioni – violazione regolamento contrattuale e artt. 1123 e ss.. Ripropone all'uopo le medesime censure sollevate a proposito del consuntivo.

Il motivo è infondato.

Va premesso che:

- il preventivo consiste in una mera “previsione” di spesa, cioè la spesa che il condominio dovrà affrontare in futuro, e che viene usualmente rapportata alla spesa sostenuta nel corso dell'esercizio precedente;

- viceversa, il consuntivo consiste nel “riepilogo” delle spese effettivamente sostenute nell'esercizio considerato, che vengono poi ripartite tra i condomini in base alle previsioni di legge e/o di regolamento.

La ritenuta insussistenza di interesse ad agire quanto al consuntivo vale anche per il preventivo.

AmMESSo e non concesso che sia erroneo ripartire le spese dell'acqua in base al numero degli occupanti, si è già visto – nel consuntivo – che l'attrice, addirittura, ci guadagna.

AmMESSo e non concesso che sia erroneo ripartire le altre spese accorpando in un unico dato millesimale appartamento e box, si è già visto – nel consuntivo – che la differenza in più, da versarsi da parte dell'attrice, è trascurabile, ciò tanto più nel contesto di un rendiconto – il preventivo – ove il riparto può essere caratterizzato da una certa approssimazione.

Le censure di cui sub D) interesse ad agire dell'attrice e sub E)



mediazione obbligatoria non configurano motivi di impugnazione della deliberazione.

Altrettanto la censura relativa alla contestazione generica numero unità immobiliari, consequenziale a quella relativa all'accorpamento, "generica" per stessa ammissione della parte e, infine, del tutto nuova (al punto da concretare un motivo aggiunto).

Di qui il rigetto dell'impugnativa.

Le spese di lite seguono la soccombenza e possono liquidarsi in complessivi € 3.397,00=, oltre a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrende.

Il valore della causa, per le spese, come per la competenza, è stato determinato sulla base dell'intero ammontare del rendiconto, e non già sulla base dell'importo contestato dall'attrice.

P . Q . M .

Il Tribunale, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:

- respinge la domanda;
- condanna l'attrice a rifondere al convenuto le spese di lite, liquidate in complessivi € 3.397,00=, oltre a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrende.

Così deciso in Bergamo il 21 febbraio 2023.

IL GIUDICE

Dott. Cesare Massetti

