



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. 1164/2022 del Ruolo Generale promossa con atto
di citazione ritualmente notificato e posta in decisione all'udienza del
28 marzo 2023

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 ██████████ s.r.l., rappresentato e
difeso dall'Avv.to ██████████ del Foro di Bergamo, 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 le deliberazioni dell'assemblea in data 14 aprile 2021 e 14 luglio 2021 per i seguenti motivi: 1) mancanza di corretta informativa ai condomini, assoluta indeterminatezza dell'ordine del giorno, omessa delibera circa la natura e la tipologia degli interventi da eseguire, delibera su oggetto inesistente e/o non indicato nell'ordine del giorno, inammissibile delega a terzi soggetti circa l'individuazione degli interventi da realizzare, mancata specificazione analitica dei soggetti incaricati (violazione dell'art. 66 att. c.c.); 2) innovazioni voluttuarie vietate; 3) mancata esplicitazione del criterio di riparto della spesa ovvero, in subordine, approvazione a maggioranza di un criterio di riparto della spesa difforme da quello legale; 3) delibera 14.4.2021: nullità/annullabilità per avvenuta partecipazione di soggetto estraneo non autorizzato; 4) delibera 14.7.2021: mancata costituzione del fondo obbligatorio ex art. 1135 co. 1 n. 4 c.c... Chiedeva, pertanto, la declaratoria di nullità e/o l'annullamento delle suddette deliberazioni.

Costituendosi in giudizio il Condominio [REDACTED] di Bergamo contestava *in toto* gli assunti avversari. Si opponeva, pertanto, all'accoglimento della domanda.

Concessa la sospensiva, la causa non veniva, poi, istruita.



Precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, all'udienza del 28 marzo 2023 passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va premesso che:

- l'assemblea del 14 aprile 2021 (doc.4 attrice) ha deliberato di incaricare il geom. [REDACTED] a presentare un'offerta da parte della soc. di General Contractor per lo sbrigo delle indagini preliminari che in linea di massima si aggireranno a circa € 600/700 oltre cassa ed iva di legge per ogni unità immobiliare.

Tale assemblea era stata convocata (doc. 3 attrice) per esame preventivi e delibera incarico per la stesura del progetto esecutivo e per tutte le pratiche necessarie per l'accesso da parte del condominio alle detrazioni fiscali di cui al decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 (superbonus 110 %);

- l'assemblea del 14 luglio 2021 (doc.6 attrice) ha deliberato di incaricare il geom. [REDACTED] per lo sbrigo delle indagini preliminari e la stesura della diagnosi di fattibilità al costo di circa € 600/700 oltre cassa ed iva di legge per ogni unità immobiliare.

Tale assemblea era stata convocata (doc. 5 attrice) per esame e delibera per incarico circa la stesura della diagnosi di fattibilità e per tutte le pratiche necessarie per l'accesso da parte del condominio alle detrazioni fiscali di cui al decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 (superbonus 110 %).

Ciò premesso, la domanda è fondata.

In ordine alla prima assemblea, quella del 14 aprile 2021, la



deliberazione è nulla sotto due profili: 1) mancanza di elementi essenziali; 2) mancata costituzione del fondo speciale obbligatorio.

La mancanza di elementi essenziali produce la nullità della deliberazione (Cass. S.U. n. 9839/2021: *“In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.”. Conforme Cass. n. 4806/2005).*

Nella fattispecie concreta detta mancanza è dovuta al fatto che il *general contractor* non viene individuato (la scelta è stata inammissibilmente demandata allo stesso geom. [REDACTED] nonché al



fatto che il concetto di “*sbrigo delle indagini preliminari*” è assolutamente generico e indeterminato.

La deliberazione *de qua* non è meramente programmatica, ma ha un contenuto decisorio, giacchè viene dato incarico ad un professionista e viene previsto un esborso di spesa per i condomini, sia pure approssimativo (“*circa*”).

Pertanto, la stessa è senz’altro “impegnativa” per il condominio.

Di qui, tra l’altro, la sussistenza dell’interesse ad agire (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*”).

Giusto o sbagliato che sia, un importo di spesa è stato previsto, ed è sicuro che, aggirandosi sugli € 600,00=700,00=, incida sulla situazione economica del condomino.

La mancata costituzione del fondo speciale obbligatorio altrettanto produce la nullità della deliberazione (Cass. n. 16953/2022: “*In tema di condominio, l’art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., imponendo l’allestimento anticipato del fondo speciale di importo pari all’ammontare dei lavori, configura una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria dell’edificio; è, dunque, dal testo di tale deliberazione assembleare che deve necessariamente emergere il prezzo dei lavori, al cui importo occorre che equivalga quello del fondo speciale nella prima ipotesi di cui*



all'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., non potendo, viceversa, trarsi implicitamente dall'importo del fondo in concreto costituito quale sia l'ammontare delle spese necessarie". Conforme Cass. n. 9388/2023).

Ratio della norma di cui all'art. 1135 co. 1 n. 4 c.c. è quella di garantire sia il terzo creditore, sia i condomini virtuosi. Infatti, la costituzione di una provvista scongiura il rischio che i condomini virtuosi debbano sostenere la spesa anche per quelli morosi.

Si tratta, dunque, di una norma imperativa.

Nella fattispecie concreta il fondo non è stato istituito, nè dal punto di vista materiale, nè dal punto di vista meramente contabile.

La tesi del Condominio, secondo cui la costituzione del fondo speciale obbligatorio non era necessaria perché nessun contratto di appalto è stato presentato e/o stipulato, non è condivisibile.

Infatti, il fondo va costituito anche per gli *steps* preliminari al contratto di appalto, se ed in quanto comportino una spesa, come è nel caso di specie.

Tanto più che non è detto che lo "*sbrigo delle indagini preliminari*" avrebbe, poi, necessariamente condotto alla stipula di un contratto d'appalto.

A nulla evidentemente rileva il fatto che il geom. [REDACTED] fin qui non abbia chiesto alcun compenso. Infatti, se egli avesse svolto l'attività per cui era stato conferito l'incarico, prima o poi avrebbe dovuto essere pagato.

Dall'analisi del testo della deliberazione non si evince affatto quanto si legge nella comparsa conclusionale del convenuto, ossia che



l'attività sarebbe stata prestata a titolo gratuito, laddove il Condominio avesse deciso di non procedere con i lavori (p. 3: *“Inutile dire che nel caso in cui lo studio di fattibilità non fosse stato confermato, nessuna spesa, così, sarebbe stata addebitata al Condominio”*). Al contrario vi è un incarico e vi è una spesa.

Meno che meno può avere importanza, al fine del vaglio circa la validità della deliberazione, il successivo proposito del tecnico di non chiedere nulla al Condominio *“per l'attività svolta fino ad ora”* (doc. 2 convenuto). Infatti, l'obbligatorietà della costituzione del fondo non può essere valutata *ex post*.

A nulla infine rileva la circostanza che non sia stato effettuato un riparto. Infatti, la spesa è stata – sia pure erroneamente – deliberata, per unità anziché per millesimi, ragione per cui un ulteriore riparto, secondo il *modus procedendi* operato, non era affatto necessario.

In ordine alla seconda assemblea, quella del 14 luglio 2021, la deliberazione è nulla sotto il profilo della mancata costituzione del fondo speciale obbligatorio.

Sul punto è sufficiente il rinvio alle considerazioni illustrate in ordine alla precedente deliberazione.

S'aggiunge soltanto che la nullità qui è ancora più evidente, dato che l'assemblea ha deliberato, oltre allo *“sbrigo delle indagini preliminari”*, anche la *“stesura della diagnosi di fattibilità”*, sempre a titolo oneroso.

Di qui, in forza del principio della ragione più liquida, la



declaratoria di nullità di entrambe le deliberazioni.

Le spese di mediazione e di lite seguono la soccombenza e possono liquidarsi in complessivi € 3.887,00= (di cui € 500,00= per le mediazioni ed € 3.387,00= per la lite), oltre ad anticipazioni documentate (contributo unificato, marca da bollo, spese di notifica), a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrende.

La causa non necessita di alcuna istruttoria orale, in quanto le circostanze rilevanti ai fini della decisione sono tutte documentali.

P . Q . M .

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

- dichiara la nullità delle deliberazioni assembleari impugnate;

- condanna il convenuto a rifondere all'attrice le spese di lite e di mediazione, liquidate in complessivi € 3.887,00= (di cui € 500,00= per le mediazioni ed € 3.387,00= per la lite), oltre ad anticipazioni documentate (contributo unificato, marca da bollo, spese di notifica), a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrende.

Così deciso in Bergamo il 22 giugno 2023.

IL GIUDICE

Dott. Cesare Massetti

