



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Seconda civile, composta dai Sigg.:

Dott. Daniela Fedele	Presidente
Dott. Lucia Cannella	Consigliere
Dott. Mariangela Bonati	Consigliere aus. rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 495/2020 R.G. promossa con atto di citazione notificato in data
e posta in decisione all'udienza collegiale del 25/01/2023

da

██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 25122 BRESCIA presso il suo studio

APPELLANTE

contro

CONDOMINIO ██████████, rappresentato e
difeso dall'avv. ██████████ e dall'avv. ██████████
elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 25124 BRESCIA
presso il loro studio

APPELLATO

In punto: appello a sentenza n. 528/2020 del Tribunale di Brescia terza sezione in

Sent. N.
Cron. N.
Rep. N.
R. Gen. N. 495/2020
Camp. Civ. N.

OGGETTO:
Comunione e
Condominio,
impugnazione di delibera
assembleare - spese
condom.



data 05/03/2020

CONCLUSIONI

Dell'appellante: *IN VIA PRINCIPALE:- dichiarare l'invalidità e comunque l'inefficacia delle delibere assembleari del 29 dicembre 2014 punti da 1 a 10, per i motivi indicati nell'atto di citazione e nelle memorie di causa; - per l'effetto, condannare il Condominio [REDACTED] in persona del suo amministratore pro tempore, alla rifusione delle spese e competenze del primo e del secondo grado del giudizio, oltre alle spese generali del 15% e agli ulteriori oneri di legge ed occorrente successive; - di conseguenza condannare, altresì, il Condomino [REDACTED] in persona del suo amministratore pro tempore, alla restituzione delle somme pagate dal dott. [REDACTED] (somma di € 10.835,57 data da: euro 8.770,82, oltre euro 2.064,75 di spese legali, pagati in data 18.12.2015), versate in esecuzione delle delibere assembleari impugnate per la parte che risulterà non dovuta, maggiorata dagli interessi ex art. 1284, penultimo comma, c.c.;- condannare, infine, il Condomino [REDACTED] in persona del suo amministratore pro tempore, a restituire a parte attrice l'importo di € 14.591,20, o nella maggior e minor misura, eventualmente versato in esecuzione della sentenza qui appellata, maggiorata dagli interessi ex art. 1284, penultimo comma, c.c.;*

IN VIA ISTRUTTORIA: - si chiede l'ammissione delle prove indicate nelle memorie del 29 settembre 2015 e 19 ottobre 2015 e nell'eventualità che parte appellata richieda ed ot-tenga l'ammissione delle prove dedotte nella memoria 28 settembre 2015, si chiede l'ammissione della prova contraria, già richiesta in prime cure con memoria del 29 settembre 2015. - In particolare, si chiede ammettersi consulenza



tecnica d'ufficio per verificare, acquisite le necessarie informazioni: - la rispondenza tra i rendiconti presentati ed approvati ai requisiti minimi previsti dalla legge, avuto riguardo alla documentazione dell'amministrazione dal 2005 al 2013 e dell'anno 2014 sino a 31 maggio 2014; - nonché per determinare la quota effettiva dei consumi di acqua ed energia elettrica a carico del dott. [REDACTED] - oltre, acquisite le dovute informazioni, anche presso la casa costruttrice "[REDACTED] Spa", quale fosse l'effettivo consumo di energia elettrica del bruciatore a gasolio "[REDACTED] modello "[REDACTED] utilizzato dal Dott. [REDACTED] dal 2005 al 2013 e la relativa spesa annua di energia elettrica".

Dell'appellato: In via principale e nel merito: Rigettare integralmente l'appello proposto dal dott. [REDACTED] avverso la sentenza n. 528/2020 pubblicata dal Tribunale di Brescia in data 06.03.2020 e, per l'effetto, confermare la sentenza medesima, respingendo le istanze tutte dell'appellante perché infondate in fatto e diritto. In via istruttoria: Respingere le istanze istruttorie di controparte. In ogni caso: Spese ed onorari di causa rifiuti, oltre IVA e CPA per legge

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] chiedeva dichiararsi l'invalidità e /o l'inefficacia della delibera condominiale assunta in data 29/12/2014 (con la quale erano stati approvati i bilanci degli ultimi 10 anni) e stabilirsi gli importi effettivamente da lui dovuti come spese condominiali, con conseguente condanna del condominio al rimborso di quanto eventualmente pagato in eccesso.

Si costituiva il condominio che instava per il rigetto delle avverse domande.



La causa era istruita documentalmente.

Con la sentenza gravata il Tribunale rigettava le domande dell'attore con condanna dello stesso al rimborso delle spese di lite.

Il Tribunale, sull'eccepita non intellegibilità e assenza di requisiti minimi dei rendiconti, rilevava che le nuove regole ex art. 1130 c.c (in vigore dal giugno 2013) non riguardavano la quasi totalità dei 10 bilanci approvati (2005-2014), ma eventualmente solo l'ultimo; riteneva comunque intellegibili i medesimi (trattandosi di poche voci- spese generali, manutenzioni ordinarie e compenso amministratore), evidenziando che i condomini potevano altresì accedere alla visione della documentazione in possesso dell'amministratore.

Considerava tardive ed in contrasto con il regolare principio del contraddittorio le argomentazioni contenute nella memoria n. 3 ex art. 183 cpc e nella conclusionale.

Rilevava che il consuntivo 2004 approvato all'assemblea del 06/05/2005 e la conseguente delibera non erano stati impugnati.

Sulle ulteriori eccezioni dedotte in citazione il giudice:

- riteneva irrilevanti, ai fini dell'approvazione dei bilanci, i punti *a-b-c* (ovvero sospensione servizio pulizie; degrado immobile; interventi dei condomini);
- riteneva generiche ed incomprensibili le censure dei *punti e-f-g* poichè le spese erano state ripartite secondo i millesimi di proprietà;
- inconferente la censura al *punto h* (spese corrente elettrica), dato che le stesse erano state ripartite, come sempre avvenuto nel corso degli anni: 75% a carico della centrale termica e 25% secondo i millesimi generali;



-infondato il *punto i* (spese estintore), dato che l'estintore era destinato in via esclusiva al locale centrale termica in comodato all'attore, pertanto, in base al principio dell'uso del bene comune, le spese erano a lui addebitate; ciò fino al 2014 quando l'assemblea aveva deciso di installarne uno in diversa posizione a vantaggio di tutti i condomini con ripartizione delle spese proporzionalmente a carico di tutti i proprietari;

- non condivisibile il *Punto J* (spese acqua potabile), considerato che le spese dell'acqua (per il periodo decennale dei bilanci) erano state correttamente ripartite in base ai millesimi, non potendosi fare ricorso alle letture dei contatori a causa del fatto che diversi apparati non risultavano funzionanti;

-ugualmente infondato il *Punto K* (spese spurgo), poiché le spese, rientranti tra i servizi di cui all'art. 1123 comma 1 c.c., erano state correttamente ripartite secondo i millesimi, secondo quanto sottolineato dalla Corte di Cassazione (17557/2014);

-lo stesso dicasi per il *punto l* (spese centrale termica) correttamente calcolati in base ai millesimi;

-inconsistenti le censure ai *Punti m-n* (spese corrente elettrica) relative ad una diversa tabella millesimale conseguente al distacco di tutti i condomini dall'impianto centralizzato ed all'installazione di un faro condominiale e di un ascensore ad uso esclusivo dell'ultimo piano, dato che l'ascensore in uso ai condomini del 5° piano è collegato al loro contatore, mentre il faro illumina aree comuni;

-I *Punti r-s-t-u* infondati per quanto già argomentato in ordine alla intellegibilità dei bilanci.



Il Tribunale non ravvisava poi alcun eccesso di potere da parte dell'assemblea nell'approvazione dei bilanci non riscontrando in essi alcuna anomalia ed una sostanziale conformità alla realtà condominiale ed alle modalità di riparto già utilizzate in precedenza.

Infine sulla pretesa invalidità dell'approvazione delle ripartizioni in quanto non indicate all'ordine del giorno, il giudice di primo grado la considerava infondata stante il fatto che tutti i punti elencati presentavano la dicitura "*Analisi ed approvazione rendiconto di gestione amministratore [REDACTED] anno ...*" ed erano accompagnati dal bilancio consuntivo e dal relativo riparto.

Avverso la citata sentenza [REDACTED] proponeva appello con atto di citazione notificato in data 11.06.2020, reiterando le domande già svolte in primo grado.

Si costituiva il Condomino che instava per il rigetto dell'appello e per la conferma della sentenza impugnata.

All'udienza del 25/01/2023 la causa era trattenuta in decisione con assegnazione alle parti dei termini per il deposito delle memorie conclusive.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va in primis ricordato che l'assemblea condominiale, con delibera del **20.11.2014**, aveva approvato contestualmente i bilanci condominiali delle annualità dal 2005 al 2014 (stante l'inattività del precedente amministratore che in precedenza non aveva assolto tali incombenzi); la delibera veniva impugnata da [REDACTED] (proprietario di più unità).

In pendenza del processo l'assemblea condominiale, approvava nuovamente i



medesimi bilanci con delibera del 29/12/2014.

L'impugnativa era rigettata per cessazione della materia del contendere e la sentenza (n. 790/16), veniva impugnata da [REDACTED] in punto di spese di lite.

La Corte d'Appello rigettava il gravame con sentenza n. 4/2019 che era impugnata dal condomino per revocazione, ex art. ex art. 395 n. 4, c.p.c.; il procedimento si concludeva con il rigetto delle domande di [REDACTED]

La presente causa verte sulla impugnazione della delibera condominiale del 29/12/2014.

Rendiconti annuali (Motivi da 1 a 5)

Con il **primo motivo** d'appello [REDACTED] censura la sentenza per avere il primo giudice posto a fondamento della decisione una prova atipica inammissibile e, segnatamente, la sentenza pronunciata sulla sentenza non definitiva della Corte d'appello di Brescia n. 04/2019 intervenuta tra le stesse parti (su bilanci in parte diversi) e comunque mai depositata in giudizio.

Con il **secondo motivo** critica la sentenza laddove il giudice di prime cure ha erroneamente ritenuto prodotta in giudizio la contabilità condominiale.

L'appellante in particolare eccepisce che non è stata tenuta e prodotta una contabilità condominiale (per i bilanci anteriori alla riforma in vigore dal giugno 2013), né il registro della contabilità, previsto dal nuovo art. 1130 c.c (per il bilancio 2014), idoneo a rendere intelligibili le voci di entrata e di uscita verificatesi nell'anno.

Menziona la Ctù (dott. [REDACTED] intervenuta in diverso procedimento (RG 6079/2017) tra altre parti (condominio [REDACTED] e l'amministratore di cui si chiedeva la revoca),



in cui si dava atto dell'assenza del riepilogo finanziario.

Con il **terzo motivo** censura la sentenza per omesso esame di un punto decisivo inerente la cassa negativa/anticipazioni dell'amministratore.

Sostiene che i rendiconti non sono supportati dalla prova dell'esistenza della tenuta di una contabilità condominiale, delle voci di entrata e di uscita, e sottolinea che, per ogni annualità, sono sconosciuti i saldi di cassa e di banca.

In particolare [REDACTED] ribadisce la sua contestazione del punto 10) della delibera impugnata con il quale, l'assemblea approvò (in assenza di uno specifico argomento all'O.d.G), la cassa negativa di euro 23.963,23 (quale credito dell'amministratore [REDACTED] per anticipazioni sostenute), senza alcuna indicazione dei singoli importi, delle date e delle spese anticipate, lamentando che il giudice non abbia sul punto nulla argomentato. Sostiene che il credito dato da una cassa negativa deve essere provato dall'amministratore richiedente le somme anticipate nell'interesse del condominio e che l'accettazione della documentazione condominiale da parte del nuovo amministratore non costituisce prova idonea. Sottolinea di avere contestato le anticipazioni dell'amministratore, se pur genericamente, anche nella sua prima memoria istruttoria.

Con il **quarto motivo** ribadisce l'errata ricostruzione di fatti decisivi inerenti l'assenza di voci di entrata e di uscita e situazioni patrimoniali.

Rammenta che ex art. 1130 bis cc il rendiconto condominiale deve contenere le voci di entrata e di uscita e la situazione patrimoniale e che la documentazione prodotta dal Condominio contiene, per la sola annualità 2014, la situazione patrimoniale, i



flussi di cassa, il riepilogo finanziario ed il conto economico (doc. 6 fs cond.), tempestivamente contestati per gravi anomalie.

Viceversa i rendiconti annuali degli anni 2005-2013 sono composti solo da elenchi annuali di spese (doc. 11 cond.) e quindi, a suo avviso, non rispettano la nuova normativa ma nemmeno quella ante riforma, perché sono incompleti e non verificabili. Quelli degli anni 2013 e 2014 sono altresì incompleti in assenza del registro contabile e della nota esplicativa.

Ritiene che la comprensibilità di un elenco di spese non è sufficiente a rendere intellegibili, come ritenuto dal Tribunale, i bilanci in mancanza delle voci di entrata e di uscita e della situazione patrimoniale del condominio.

Ribadisce che l'unico criterio corretto è quello di cassa, mentre quello "misto" o "di contabilità" sono entrambi inammissibili, perché non consentono alcun tipo di controllo con le risultanze bancarie.

Con il **quinto motivo** l'appellante lamenta che il Tribunale non ha riscontrato l'assenza di prove su specifiche spese di manutenzione ed uscite considerate, dal giudice, contestate tardivamente solo in comparsa conclusionale. Sostiene di avere contestato anche in citazione le spese di manutenzione, precisando che sono *"prive di riscontri documentali"* (punto 18) *"non è dato conoscere né l'effettiva effettuazione né la misura: a titolo di esempio si indicano quelle di manutenzione di cui alle fatture [REDACTED] (Punto S e pure Punti Q. R.); e così anche altre voci di uscita anno 2014 "spese condominiali ed uscite ignote ed incomprensibili (euro 492,41, euro 965,34, euro 36,30, euro 680,00) (Punto S), riportate nel prospetto "Flussi di cassa dal 1.1.2014 al 31.12.2014" (doc. 6*



convenuta).

Ammette di aver elencato più dettagliatamente in conclusionale (pagg. 14-17) le numerose anomalie e discrepanze contabili, ma che tale illustrazione era finalizzata a contestare solo il criterio di redazione delle spese annuali, che non era né di cassa né di competenza, gli unici criteri, a suo dire, ammissibili, bensì “misto”.

Rileva di aver ricevuto i bilanci il 18.12.2014 ed il giorno prima, il 17.12.2014, la raccomandata da parte del precedente amministratore, con la quale veniva riferito che le pezze giustificative dei bilanci erano presso di lui, e non presso il nuovo amministratore Rag. [REDACTED] (doc. 12 attore), ciò gli avrebbe reso impossibile effettuare esami completi della documentazione.

I cinque motivi vanno valutati unitariamente vertendo tutti sulla pretesa non intellegibilità e completezza dei rendiconti annuali approvati e sulla loro non conformità alla normativa in materia.

Va in primis evidenziato che la legge 220/2012 di riforma del condominio va applicata alle sole gestioni iniziate dopo l'entrata in vigore della medesima (giugno 2013) e pertanto le prescrizioni in tema di redazione del rendiconto condominiale ex art. 1130 bis riguardano la gestione del 2014.

La delibera assembleare (29/12/2014) impugnata, come evidenziato, comprendeva l'approvazione di tutti i bilanci condominiali dal 2005 al 2014 (quest'ultimo poi solo Parziale, stante l'intervenuto cambio dell'amministratore).

Come già ricordato nella sentenza gravata la Corte di Cassazione (454/2017; 9099/2000) precisa che: *“La contabilità presentata dall'amministratore del*



condominio non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione”.

La Corte ritiene che il requisito di intellegibilità del contenuto dei bilanci sia presente nei rendiconti, sia ante che post riforma, forniti ai condomini e poi approvati dall'assemblea.

Alla lettera del nuovo amministratore rag. [REDACTED] [REDACTED] di convocazione dell'assemblea del 29/12/2014 (docc. 4 fs [REDACTED] veniva allegata la documentazione (redatta dal precedente amministratore [REDACTED] concernente le gestioni suddivise per singole annualità.

Ciascun rendiconto consta dell'elencazione di tutte le fatture di spese (suddivise per voci) con i relativi importi ed in calce del saldo della gestione corrente e di quella dell'esercizio precedente. A titolo esemplificativo la gestione 2005, in calce alle spese, presenta il saldo della gestione dell'anno (-6.812,91), il saldo (-19.373,59) della precedente gestione 2004 (già approvato), le rate incassate (19.808,48) e conseguentemente il saldo negativo finale di -6.378,00; importo quest'ultimo che risulta poi regolarmente riportato nel bilancio della gestione 2006 unitamente al saldo negativo (-9.764,44) per quell'annualità e così via per le successive gestioni.

La gestione 2014 riporta un saldo negativo, accumulatosi progressivamente dalle precedenti gestioni (-42.734,25), un saldo della gestione corrente (-528,71 parziale) e così un saldo totale di - 43.262,96.

Risultano ugualmente allegati, per singole annualità, i rendiconti con le ripartizioni



suddivise pro quota (in base ai millesimi, salvo per le spese centrale termica di cui si dirà nel proseguo) per i singoli condomini; per quanto riguarda ancora il 2014 (in ossequio alla riforma) viene anche redatto ed allegato il conto economico, i flussi di cassa (entrate e uscite), la situazione patrimoniale (con indicazioni delle attività e passività), il riepilogo finanziario (con i saldi iniziale e finale di conto corrente bancario, fondo di riserva e cassa).nonchè i movimenti del conto bancario e la nota esplicativa (doc. 6-7 fs cond.).

Per quanto riguarda il criterio seguito per la redazione dei bilanci questo è necessariamente misto (di cassa e di competenza), dal momento che non vi sono stati regolari pagamenti da parte dei condomini. L'amministratore [REDACTED] nella citata nota esplicativa (doc.7) evidenzia che i crediti verso i condomini nel periodo 2005-2014 ammontano ad € 43.262,96 (già dedotto il saldo delle rate dagli stessi versate nel 2005 per € 19.8080,48 e nell'anno 2013 per € 671,22), mentre le spese sono state correttamente riportate con la data delle corrispondenti fatture.

Risulta chiara quindi la contabilità condominiale inviata dall'amministratore in previsione della assemblea.

Alessi lamenta di averne avuto copia solo al ricevimento della convocazione il 18/12/2014, ma il Condominio aveva già in precedenza approvato i bilanci all'assemblea del 20/11/2014 (da lui impugnata) ed è agli atti che l'amministratore Comi inviava in data 28/11/2014 via pec (doc. 5 fs cond.) all'appellante il verbale di detta assemblea corredato di tutti i bilanci ed i riparti.

[REDACTED] poteva poi, come normativamente previsto, in ogni momento prendere visione dei documenti giustificativi delle spese (eventualmente estraendone copia a sue



spese), ma non consta l'abbia fatto, nonostante l'appellante stesso tra l'altro abbia prodotto (doc. 16 fs [REDACTED] la lettera inviata per conto del precedente amministratore [REDACTED] che manifestava la sua disponibilità a fare visionare ai condomini le pezze giustificative.

Non può quindi che confermarsi quanto già correttamente ritenuto dal giudice di primo grado, ovvero che era onere dell'appellante elencare e motivare dettagliatamente, già nell'atto introduttivo e comunque nei termini istruttori, le presunte anomalie e discrepanze dei bilanci che invero questi illustrava (come da lui ammesso) solo tardivamente in comparsa conclusionale.

Anche la censura (motivo tre) in merito alla cassa negativa di euro - 23.963,23 (punto 10 delibera) non è fondata, dal momento che tutti i punti all'O.d.g prevedevano già espressamente l'analisi e l'approvazione del rendiconto delle singole gestioni e la voce inerente al credito del precedente amministratore (per anticipazioni spese dei servizi erogati a favore del condominio-vd nota esplicitiva doc. 7) era presente nel rendiconto ed era meglio illustrata anche nello stato patrimoniale.

Alla luce di quanto sopra i primi 5 motivi vanno rigettati.

Ripartizione delle spese (Motivi 6-7-8)

Con il **sesto motivo** [REDACTED] lamenta poi erroneità della sentenza laddove ritiene che gli siano state addebitate maggiori spese rispetto al dovuto (rappresentate nella terza colonna dei prospetti di ripartizione alla voce "manutenzioni ordinarie-centrale termica"), mentre le spese definite "manutenzioni ordinarie" nei bilanci approvati,



avrebbero dovuto essere ripartite sulla base della tabella generale dei millesimi di proprietà.

Contesta l'affermazione del giudice di primo grado che considera le spese in oggetto (sulla base delle sole affermazioni della controparte) ripartite secondo tabelle millesimali già in uso e con le modalità di riparto già utilizzate nei precedenti bilanci, dal momento che il Condominio non ha depositato in giudizio i bilanci degli anni precedenti 2002-2004.

Evidenzia che la transazione sottoscritta in data 05/02/2005 così statuiva: "██████████
██████████ assume ogni onere e responsabilità in relazione al funzionamento, consumi inclusi, della caldaia a gasolio, attualmente in uso, ed ogni spesa diretta per l'ordinaria e straordinaria manutenzione della stessa oggettivamente quantificabile." (punto 4, doc 8 ██████████)

Le spese per energia elettrica riguardavano prevalentemente l'illuminazione dell'atrio, delle scale e del cortile ed eventualmente solo una minima parte di tali spese poteva essere a lui addebitata in via esclusiva (sulla base delle caratteristiche del suo bruciatore a gasolio e per i mesi di funzionamento del medesimo).

Sottolinea che al contrario i consumi di energia elettrica sono stati ripartiti arbitrariamente e presuntivamente per il 75% a carico della centrale termica (da lui utilizzata in via esclusiva dopo il distacco degli altri condomini) e per il 25% secondo i millesimi generali, in base ad una tabella mai approvata convenzionalmente tra le parti e predisposta molti anni dopo.

Reitera inoltre la contestazione, già sollevata in citazione, per l'addebito a suo carico



delle intere spese per l'estintore che era posto in prossimità del locale caldaia, ma che serviva anche la zona autorimessa (per cui vi era l'obbligo ai sensi D.M. 1.2.1986 punto 6.2), ribadendo che i costi andavano pertanto ripartiti secondo i millesimi di proprietà.

Con il **settimo motivo** censura ugualmente la sentenza laddove ha ritenuto corretta l'applicazione della tabella millesimale per i consumi dell'acqua anziché sulla base dei consumi dei contatori divisionali, dal momento che la maggior parte dei medesimi non risultava funzionante. Sostiene che quelli in sua dotazione erano funzionanti e sulla base di questi si sarebbe potuto fare un apposito conteggio.

Il sesto motivo va accolto nei limiti sotto indicati.

L'art. 1123 cc prevede che le spese condominiali vadano ripartite in base ai millesimi di proprietà, salva diversa convenzione e in proporzione all'uso di ciascuno, se servono in misura diversa.

Come confermato dal condominio i consumi di energia elettrica sono stati addebitati per il 75% a carico della centrale termica (utilizzata da [REDACTED] in via esclusiva dopo il distacco degli altri condomini) e per il 25% a carico dei condomini in base ai millesimi di proprietà. Il condominio ha depositato un prospetto di tabelle millesimali riferite alla centrale elettrica (doc. 10) ove sono rappresentati i millesimi di proprietà [REDACTED] (complessivamente pari a 212,749), ma non risulta provato che le parti avessero concordato il citato criterio per la ripartizione delle spese di energia.

La convenzione/transazione del 2005, sopra menzionata, prevedeva sì che le spese tutte per la caldaia, ordinarie e non, fossero addebitate ad [REDACTED] ma in quanto



oggettivamente identificabili e non sulla base di presunzioni non documentate.

Il Condominio non ha provato poi che nelle gestioni precedenti (2001-2004) il criterio adottato fosse quello, dato che non ha depositato i bilanci relativi, ma unicamente un riepilogo generale della ripartizione delle quote al 31/12/2004 (doc.3), dal quale non si può desumere il principio poi applicato in seguito.

Le spese dell'estintore invece sono state correttamente addebitate interamente ad [REDACTED] in quanto al servizio della centrale termica; questi si limita ad allegare che l'estintore, ai sensi di legge, era obbligatorio anche per le autorimesse, circostanza questa, che in assenza di altri elementi fattuali, non può dirsi provata, dal momento che le norme antincendio (D.M. 1.2.1986) prevedono dei distinguo (in base alla ubicazione e alla preesistenza delle autorimesse rispetto all'entrata in vigore del decreto).

Alla luce di ciò le sole spese dell'energia elettrica inserite (per la quota del 75%) nella terza colonna dei prospetti di ripartizione (denominata manutenzioni ordinarie-centrale termica) andranno ricalcolate in base ai millesimi di proprietà con condanna del condominio a restituire quanto eventualmente pagato in eccesso da [REDACTED]

Il settimo motivo va rigettato.

Secondo la Corte di Cassazione (17557/2014): *"In tema di condominio negli edifici, salva diversa convenzione, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., in base ai valori millesimali sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera*



assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno"

La ripartizione quindi non può essere fatta, come suggerisce l'appellante, sulla base dei soli suoi contatori, ma giustamente sul criterio già individuato.

Con l'**ottavo motivo** l'appellante lamenta che il giudice abbia considerato tardiva la contestazione da lui già sollevata in citazione sull'erroneità dei saldi riportati in apertura nel consuntivo 2005 rispetto a quelli indicati nell'ultimo consuntivo (31/12/2004) approvato dall'assemblea.

La censura non coglie nel segno dato che il Tribunale ha motivato, sul punto, la sua decisione verificando (pag.7) che i saldi (- 1.172,80 e -2.555,62) al 31/12/2014 a carico di ██████ come riportati ed approvati dall'assemblea (doc. 3 fs cond.), risultano correttamente riportati nel consuntivo 2005 (come voce saldi di fine esercizio precedente).

Con il **nono ed il decimo motivo** l'appellante reitera le contestazioni già oggetto delle precedenti censure, ovvero la tardività dell'invio dei bilanci, l'incompletezza dei rendiconti (rappresentati da elenchi di entrate e uscite redatte secondo un criterio misto), la non conformità alla legge di riforma, la lesione del diritto di informazione sulla gestione condominiale, gli errati riparti e i maggior addebiti.

Tutte le censure sono già state considerate e valutate analizzando i precedenti motivi di appello.



Da ultimo con l'**undicesimo motivo** l'appellante lamenta erroneità dell'importo liquidato (€ 10.000) a favore del condominio quale rimborso delle spese di lite, ritenuto abnorme perché non parametrato né alle somme da lui richieste in restituzione, né allo scaglione fissato per il valore indeterminato.

Il motivo va ritenuto assorbito in considerazione del fatto che l'accoglimento, seppure parziale, del sesto motivo impone al giudice dell'appello anche ex officio di rideterminare le spese di entrambi i gradi.

Tuttavia l'esito complessivo del giudizio e l'accoglimento dell'appello limitatamente alle ripartizione delle sole spese dell'energia elettrica comporta la prevalenza della soccombenza a carico di [REDACTED] e la sua condanna al pagamento delle spese di lite di entrambi i gradi a favore del Condominio [REDACTED] alla cui liquidazione, di cui al dispositivo, si provvede in conformità ai criteri di cui alla tabella A approvata con DM n. 147/22 secondo i valori medi dello scaglione di riferimento (valore dichiarato indeterminabile)

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Brescia –Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'impugnazione avverso la sentenza n. 528/2020 del Tribunale di Brescia terza sezione in data 05/03/2020 così dispone:

rigetta la domanda di [REDACTED] di dichiarare l'invalidità e l'inefficacia delle delibere assembleari del 29 dicembre 2014 (punti da 1 a 10);

accoglie parzialmente il sesto motivo d'appello e conseguentemente dichiara che le sole spese dell'energia elettrica inserite (per la quota del 75%) nella terza colonna dei prospetti di ripartizione (denominata manutenzioni ordinarie-centrale termica)



andranno ricalcolate in base ai millesimi di proprietà con condanna del condominio [REDACTED] a restituire quanto eventualmente pagato in eccesso da [REDACTED] in esecuzione delle medesime, oltre interessi legali dal versato al saldo;

conferma nel resto la sentenza impugnata;

condanna [REDACTED] a rimborsare al Condominio [REDACTED] le spese di lite del primo grado, che liquida in euro 1.620 per la “fase di studio”, euro 1.147 per “fase introduttiva”, euro 1.720 per la fase di trattazione ed euro 2.767 per la “fase decisionale”, oltre rimborso forfettario ed accessori di legge;

condanna [REDACTED] a rimborsare al Condominio [REDACTED] le spese di lite del presente grado, che liquida in euro 2.058 per la “fase di studio”, euro 1.418 per “fase introduttiva” ed euro 3.470 per la “fase decisionale”, oltre rimborso forfettario ed accessori di legge.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 24 maggio 2023

IL CONSIGLIERE AUSILIARIO EST.

Mariangela Bonati

IL PRESIDENTE

Daniela Fedele

