



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Monza - 2^a Sezione civile - dott. Nicola GRECO ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa N. 13475/2017 R.G.

promossa da

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),
con il proc. dom. Avv.to [REDACTED], Piazza [REDACTED] n. [REDACTED]

- parte attrice -

contro

CONDOMINIO [REDACTED] VIA [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]),
contumace

- parte convenuta -

OGGETTO: condominio; impugnazione delibera assembleare avente ad oggetto approvazione consuntivo.

All'udienza del 4.12.2018, nella contumacia del Condominio convenuto, la difesa attorea ha precisato le conclusioni – come da foglio allegato al verbale di udienza – nei termini seguono:

- accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell'assemblea adottata dal Condominio [REDACTED] in data 6 giugno 2017 sulla scorta delle argomentazioni svolte nel presente atto;
- condannare parte convenuta, alla prima udienza, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio ex art. 8, comma 4-bis d.lgs. 28/2010;
- condannare parte convenuta al pagamento in favore dell'attore della somma complessiva di €3.421,05 (di cui € 2.295,00 per onorari, € 344,25 per spese generali, € 57,04 spese non esenti, € 107,85 per CPA, ed € 616,91 per l'IVA) a titolo di risarcimento del danno emergente subito dal Sig. [REDACTED] quale compenso corrisposto alla scrivente difesa per l'attività stragiudiziale dalla medesima svolta ovvero al diverso importo maggiore o minore che sarà ritenuto di giustizia.

Firmato Da: CALANDRUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 452297ae7461dcfb129ea8e2092bf5f - Firmato Da: GRECO NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 710f761fa11f0d67b0e1208833a3512



FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 16.11.2017 il sig. [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio [REDACTED] di Via [REDACTED] n. [REDACTED] in [REDACTED] (nel prosieguo, per brevità, Condominio) alla volta dell'annullamento – previa sospensione ex art. 1137 c.c. – della delibera assembleare del 6.6.2017 con riferimento ai punti ed ai motivi indicati nell'atto introduttivo, con condanna della controparte ex art. 8, comma 4 *bis*, D. Lgs. n. 28/2010 ed al pagamento delle spese di assistenza legale stragiudiziale; con vittoria di spese di lite.

Nonostante la regolarità della notificazione dell'atto introduttivo (cfr. verbale dell'udienza dell'1.3.2018 e documentazione prodotta a tale udienza dalla difesa attorea), nessuno si è costituito per il Condominio, che quindi è stato dichiarato contumace.

Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c.; respinta la richiesta di sospensiva della delibera impugnata (cfr. provvedimento riservato dell'1.3.2018); non avendo la difesa attorea (unica parte costituita) avanzato richiesta di ammissione di mezzi istruttori (cfr. verbale dell'udienza del 29.5.2018); all'udienza del 4.12.2018 – precisate le conclusioni dal procuratore del sig. [REDACTED] – la causa è stata posta in decisione, con fissazione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali (4.2.2019) e delle memorie di replica (25.2.2019).

Per ordine di motivazione è opportuno esaminare separatamente i diversi profili di doglianza fatti valere dalla parte attrice nell'ambito del presente giudizio (nell'ordine risultante dall'atto di citazione).

Violazione dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c. ed applicabilità dell'art. 8, comma 4 *bis*, D. Lgs. n. 28/2010, nonché dell'art. 116, comma 2, c.p.c..

La stessa difesa attorea ha evidenziato – “con riferimento a qualsiasi decisione da prendere in sede conciliativa” – la necessità per l'amministratore di munirsi della deliberazione assembleare di cui all'art. 71 *quater* disp. att. c.c.; delibera che nel caso di specie – sempre per allegazione attorea – non è stata adottata, non avendo l'amministratore provveduto a convocare alcuna assemblea con all'o.d.g. la problematica della procedura di mediazione introdotta dal sig. [REDACTED]; da ciò, equiparata la “grave omissione” commessa dall'amministratore alla figura della “mancata partecipazione senza giustificato motivo” di cui all'art. 8, comma 4 *bis*, D. Lgs. n. 28/2010, le invocate conseguenze in punto di condanna del Condominio alla “sanzione” prevista da detta norma, nonché in punto di applicabilità al caso di specie della disciplina ex art. 116, comma 2, c.p.c. circa la possibilità per il giudice di poter desumere argomenti di prova in questo giudizio (cfr. pagg. 3-5 dell'atto di citazione).

Ad avviso del giudicante la tesi proposta dalla difesa attorea non può essere condivisa.

Infatti, accolta l'impostazione attorea circa il fatto che, per l'amministratore il potere / la legittimazione di partecipazione alla procedura di mediazione ex D. Lgs. n. 28/2010 deriva dalla delibera assembleare prevista dall'art. 71 *quater* disp. att. c.c., la circostanza che nella ipotesi oggetto di causa nessuna delibera sia stata assunta, non avendo l'amministratore convocato assemblea dei condomini con all'o.d.g. il conferimento all'amministratore stesso

Firmato Da: CALANDRUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 452297ae7461dcb126ea8e2092b45f - Firmato Da: GRECO NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 710f761fa11f0d67b0e120448832a512



della legittimazione a partecipare alla procedura *de qua* (indicando anche, se del caso, la posizione da assumere in sede di mediazione), fa emergere, al più, profili di eventuale responsabilità professionale in capo all'amministratore, ma non permette né di applicare la "sanzione" pecuniaria, né di "desumere argomenti di prova" ex art. 116, comma 2, c.p.c. e ciò perché tali conseguenze sfavorevoli presuppongono che la "mancata partecipazione senza giustificato motivo" possa essere imputata al soggetto che le subisce; ma qui detto presupposto fa difetto, visto che il comportamento omissivo (ad avviso della difesa attorea, da considerare equivalente alla "mancata partecipazione senza giustificato motivo") è stato tenuto dall'amministratore e non dal Condominio convenuto, il tutto nell'ambito di una tipologia di rapporto nella quale neppure il concetto di "immedesimazione organica" giova alla tesi sostenuta dal sig. [REDACTED] avendo anche la difesa di quest'ultimo evidenziato come l'amministratore condominiale sia un mandatario della compagine condominiale e non un organo di un ente dotato di personalità / soggettività autonoma, al quale imputare in via diretta condotte commissive od omissive poste in essere dal soggetto che riveste la qualità di organo.

Inesattezze riportate nel verbale assembleare (pag. 5 dell'atto introduttivo).

Esaminato quanto evidenziato nell'atto introduttivo, non risulta trattarsi di "inesattezze" rilevanti per l'affermazione della nullità e/o annullabilità della delibera impugnata.

Infatti:

- quanto alla questione relativa alla presenza (personalmente o per delega) del condomino sig. [REDACTED], premesso che non è chiaro se l'allegazione è nel senso dell'effettiva presenza di quest'ultimo (sebbene non indicato nell'elenco di cui al verbale), ovvero dell'assenza (sebbene il nominativo del sig. [REDACTED] risulti "nei punti 3 e 4"), nulla è dedotto circa la ragione per la quale all'inesattezza nella verbalizzazione (quale che essa sia) dovrebbe essere attribuita incidenza sulla nullità e/o annullabilità della delibera assembleare;
- quanto al punto n. 2 del verbale, non risulta (e, comunque, nulla di specifico è stato allegato ed argomentato al riguardo) che l'errata indicazione del totale dei millesimi di titolarità dei condomini che hanno espresso voto contrario all'approvazione del consuntivo (113,1226, in luogo di 130,32) sia in grado di far concludere nel senso che la delibera di approvazione sia invalida perché assunta con un numero di millesimi inferiore alla maggioranza prevista dalla disciplina in ragione della tipologia di deliberazione *de qua*;
- quanto all'errore dei millesimi "riportati nei successi(vi) due punti", ferma l'estrema genericità della contestazione (d'altro canto, nella stessa citazione si rimanda a "dimostrazione nel prosieguo del giudizio"), vale ciò che si è evidenziato nel punto che precede.

Spesa di cui al n. 832 pag. 1 del rendiconto consuntivo 16/17 (pag. 6 dell'atto introduttivo).

Al riguardo, la parte attrice si duole del fatto che la spesa pari ad € 2.420,00 di cui alla voce del bilancio condominiale qui in esame – relativa alla fattura n. 160 del 18.1.2016 emessa dalla Soc. [REDACTED] per "sistemazione infiltrazione sul terrazzo del Sig. [REDACTED]" – è stata "ripartita indistintamente tra tutti i condomini", laddove il criterio di ripartizione, in tesi, corretto avrebbe dovuto essere quello previsto dall'art. 1126 c.c., vale a dire "1/3 a carico del proprietario del terrazzo - 2/3 a carico dei condomini serviti dal medesimo". Il profilo di doglianza non merita di essere accolto, facendo difetto – sul piano dell'allegazione,

Firmato Da: CALANDRUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 452297ae7461dcb128ea8e2092b5f1 - Firmato Da: GIRECO NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f0f761fa11f6d67b0e120498833af6512



prima ancora che su quello della prova (il cui onere grava sull'attore) – la dimostrazione che il "terrazzo" in questione debba essere qualificato in termine di "lastrico solare ad uso esclusivo" di cui all'art. 1126 c.c.; tanto più che la fattura [redacted] n. [redacted] cit. deve essere letta in relazione alla voce del bilancio in esame (la quale menziona: lavori da lattoniere su parapetto perimetrale, opera di risanamento di parete condominiale scrostata ed uso trabattello), opere e lavori questi che, anche laddove il terrazzo del sig. [redacted] fosse "lastrico solare ad uso esclusivo" (e, si ribadisce, non vi è alcun concreto dato per concludere in tal senso), sembra siano relativi a beni comuni ed estranei al criterio di ripartizione della spesa fissato dall'art. 1126 c.c., cosicché – contrariamente a quanto sostenuto con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1), c.p.c. – neppure al dato che nel rendiconto impugnato si faccia riferimento alla fattura n. 160/2016 cit. merita di essere attribuito il valore dirimente invocato dalla difesa attorea.

Spesa di cui al n. 135 pag. 2 del rendiconto consuntivo 16/17 (pag. 6 dell'atto introduttivo).

Al riguardo, la parte attrice si duole del fatto che la spesa pari ad € 57,20 di cui alla voce del bilancio condominiale qui in esame – "intervento per rimuovere il cemento depositato all'interno del citofono durante i lavori di ristrutturazione e che hanno bloccato il tasto di commutazione" – è stata "ripartita indistintamente tra tutti i condomini", laddove trattandosi, in tesi, di intervento resosi necessario per criticità di funzionamento da ricollegare a lavori relativi ad unità immobiliare in proprietà esclusiva, la spesa *de qua* avrebbe dovuto essere posta ad esclusivo carico del condomino committente di detti lavori.

Ora, che alla base dell'intervento di cui alla voce di spesa in esame vi siano stati lavori edili fatti eseguire da singolo condomino su porzione immobiliare in proprietà esclusiva è dato privo di qualsiasi riscontro, né la parte attrice ha prodotto documentazione o formulato capitoli di prova a supporto di quanto (assai genericamente) allegato e da ciò il rigetto della domanda anche con riferimento alla spesa di € 57,20.

Spesa di cui al n. 1210 pag. 4 del rendiconto consuntivo 16/17 (pagg. 6-7 dell'atto introduttivo).

Al riguardo, la parte attrice si duole del fatto che la spesa pari ad € 31,23 di cui alla voce del bilancio condominiale qui in esame – "targhette citofono" – è stata "ripartita indistintamente tra tutti i condomini", laddove essa avrebbe dovuto essere addebitata al condomino (od ai condomini) interessato/i dall'intervento *de quo*.

In relazione a tale voce del rendiconto consuntivo la domanda azionata dal sig. [redacted] è meritevole di essere accolta, visto che, da un lato, l'importo in esame, stante l'esiguo valore nominale di esso, non sembra poter essere riferibile ad un intervento che abbia interessato tutti i condomini e, d'altro lato, trattasi di spesa di tipo personale e che, quindi, deve essere addebitata al condomino/i direttamente interessato/i dall'esigenza di intervenire sulle targhette del citofono per sostituzione o per qualsiasi altra ragione alla base dell'intervento il cui costo è stato esposto nel consuntivo.

Spesa di cui al n. 870 pag. 4 del rendiconto consuntivo 16/17 (pagg. 7 dell'atto introduttivo).

Al riguardo, la parte attrice si duole del fatto che la spesa relativa a gradino del terrazzo del sig. [redacted] (spesa della quale si ignora l'entità), inserita in quella di € 3.740,00 (avente ad

Firmato Da: CALANDRUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 452297ae7461dcfb128ea8e209285f - Firmato Da: GRECO NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f0f761fa11f0d67b0e120449833a6512



oggetto anche "riparazione vano ascensore, buche corsello box" - "riparazione muro corsello box" - "imbiancatura muri"), è stata ripartita tra l'intera compagine condominiale, mentre essa avrebbe dovuto essere addebitata esclusivamente al proprietario.

Al riguardo, nel respingere i profilo di doglianza in esame, si rileva come vi sia assoluta incertezza in relazione non solo all'importo dell'intervento di manutenzione in commento, ma pure alla ragione alla base della esigenza di riparare il gradino del terrazzo del condomino sig. [REDACTED]; d'altro canto, se quest'ultimo è lo stesso condomino menzionato in relazione alla fattura [REDACTED] n. [REDACTED] cit. e se il terrazzo è porzione immobiliare che lo stesso attore ha ritenuto potersi qualificare in termini di lastrico solare di uso esclusivo, la pretesa di addebito esclusivamente al condomino sig. [REDACTED] non appare corretta neppure laddove si volesse ritenere errato il criterio di riparto approvato dall'assemblea.

Spesa di cui al n. 1222 pag. 12 del rendiconto consuntivo 16/17 (pagg. 7 dell'atto introduttivo).

Al riguardo, la parte attrice si duole del fatto che la spesa pari ad € 200,00 di cui alla voce del bilancio condominiale qui in esame - "[REDACTED]" - è stata ripartita tra tutti i condomini, laddove essa avrebbe dovuto essere addebitata solo a quelli favorevoli all'elargizione della somma *de qua* alla predetta organizzazione.

In relazione a tale voce del rendiconto consuntivo la domanda azionata dal sig. [REDACTED] è meritevole di essere accolta: da quanto risulta dal documento contabile, infatti, si tratta di spesa del tutto estranea alle esigenze di gestione dello stabile condominiale e che, quindi, deve essere ripartita solo ed esclusivamente tra i condomini che hanno manifestato la volontà di sovvenzionare l'organizzazione indicata nel rendiconto consuntivo.

Spesa di cui ai nn. 51 e 53 pag. 2 del riparto consuntivo pari rispettivamente ad € 83,20 ed € 166,99 (pag. 7 dell'atto introduttivo).

Al riguardo, la parte attrice ha evidenziato l'erroneità del riparto della spesa relativa alla "acqua potabile", visto che trattasi di voce di spesa da ripartire *ad personam*, con nuclei familiari composti, rispettivamente, da n. 3 persone (il n. 51) e da n. 5 persone (il n. 53).

Il profilo di doglianza non merita accoglimento e va respinto.

Infatti, non è stata dimostrata la consistenza numerica dei nuclei familiari in relazione ai quali l'attore ha sollevato contestazioni; né si può ritenere l'elemento *de quo* provato per via documentale mediante la produzione del "riparto consuntivo - gestione contabile 2017/2018" avvenuta in corso di causa e ciò per un duplice ordine di ragioni: *in primis*, trattasi di documento riversato tra gli atti di causa successivamente alla scadenza del termine di cui all'art. 183, comma 6, n. 2), c.p.c. senza che vi sia elemento alcuno di conferma del fatto che l'attore ne sia venuto in possesso solo successivamente alla scadenza del predetto termine, con la relativa preclusione (rilavabile anche d'ufficio) a produrre ulteriore documentazione (si noti che detto termine è scaduto il 2.5.2018 ed il "riparto consuntivo - gestione contabile 2017/2018" è relativo al lasso di tempo 1.4.2017-31.3.2018); inoltre, il documento che, in tesi, dovrebbe provare la consistenza dei nuclei familiari [REDACTED] ha ad oggetto arco temporale successivo a quello di interesse, cosicché la documentazione (tardivamente) prodotta non appare neppure idonea a fornire sufficiente dimostrazione del tema di prova, in



astratto, di interesse ai fini della decisione.

Spesa concernente l'impianto di riscaldamento (30%) pagg. 29 e 30 rendiconto consuntivo (pagg. 7-8 dell'atto introduttivo).

Al riguardo, la parte attrice ha evidenziato l'erroneità del riparto della spesa relativa alla conduzione ed alla manutenzione dell'impianto di riscaldamento, nonché alla c.d. forza motrice, costi dai quali sono stati esclusi i proprietari dei box, i quali, per contro, sono stati inseriti nel riparto dei costi relativi al consumo del combustibile relativo all'unità immobiliare in uso al portiere, oltre che alla saletta ed all'androne condominiale, trattandosi di spazi in comproprietà pure dei proprietari delle autorimesse.

Ad avviso del giudicante, il criterio di riparto adottato non può essere ritenuto errato e ciò almeno in base del criterio muovendo dal quale la difesa attorea ne ha lamentato l'erroneità: infatti, visto che i box non sono serviti dall'impianto di riscaldamento, anche ad ammettere che i proprietari di tale tipologia di beni immobili collocati all'interno del Condominio siano stati chiamati a partecipare alle spese del combustibile con riferimento al riscaldamento di aree comuni e poste a servizio della generalità della compagine condominiale a prescindere dal tipo di immobile in proprietà esclusiva (quali quelle menzionate nel paragrafo precedente), a fronte della obiettiva differenza di utilizzazione del servizio di riscaldamento tra coloro che dispongono di un appartamento e coloro che sono titolari di box, l'esclusione di questi ultimi dal costo per la conduzione e la manutenzione dell'impianto, nonché per la c.d. forza motrice, non è dato che – di per sé ed in via necessaria – implica l'integrazione del profilo di invalidità invocato dalla difesa attorea.

Rifusione spese e competenze stragiudiziali (pag. 8 dell'atto introduttivo).

Le domande azionate dall'attore nell'ambito della presente causa (pretese in relazione alle quali risultano esposte anche le spese per assistenza legale nella fase stragiudiziale) sono state accolte solo in minima parte e per voci del bilancio di importo esiguo, se non irrisorio (tanto in assoluto, quanto, ed ancor di più, tenendo conto quota delle spese *de quibus* in capo al sig. [REDACTED], cosicché – coerentemente con la disciplina delle spese di lite relative alla fase giudiziale (cfr. subito *infra*) – la parte attrice non ha titolo a ripetere dalla controparte la somma richiesta dal professionista al quale ha deciso di rivolgersi per aver assistenza nella fase stragiudiziale.

Per quanto concerne il regolamento delle spese di lite, visto l'esito complessivo del giudizio (accoglimento della domanda attorea solo in minima parte e per voci del bilancio di importo esiguo, se non irrisorio [tanto in assoluto, quanto, ed ancor di più, tenendo conto quota delle spese *de quibus* in capo al sig. [REDACTED]), ad avviso del giudicante, nel caso di specie ricorrono i presupposti ex art. 92, comma 2, c.p.c. (valutati anche alla luce della Sentenza della Corte Costituzionale n. 77/2018), senza che perciò il sig. [REDACTED] abbia titolo a ripetere dette spese dal Condominio e ciò avendo riguardo anche a quelle relative al procedimento di mediazione ex D. Lgs. n. 28/2010.



