



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PAVIA
SEZIONE TERZA CIVILE

Il Tribunale in grado d'appello nella persona del Giudice dott. Cameli Renato
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di secondo grado iscritta al n. r.g. 4225/2020 promossa da:

██████████ (CF ██████████) elettivamente domiciliata in Pavia
al Corso ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che la rappresenta e
difende in virtù di mandato in calce al ricorso ex art.702 bis cpc in data 25/07/2018 e che
ha dichiarato di voler ricevere comunicazioni come in atti;

ATTRICE/APPELLANTE

contro

Condominio ██████████ (CF ██████████) elettivamente domiciliato
in Pavia, via ██████████ presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende,
per delega apposta a margine della comparsa di costituzione depositata in data 25/01/2019
nell'ambito del procedimento ex art. 702 bis Tribunale di Pavia RG n° 4792/2018 la quale
ha dichiarato di voler ricevere comunicazioni come in atti

CONVENUTO/APPELLATO

Per la riforma della sentenza del Giudice di Pace di Pavia n. 91/2020 pubblicata in
data 9.6.2020 all'esito del giudizio r.g.313/2019

CONCLUSIONI



Le parti hanno concluso come da come da udienza dell'11.3.2021 svoltesi in forma scritta da fogli trasmessi in via telematica; in particolare:

per parte attrice appellante [REDACTED] *“Voglia l'adito Tribunale così disporre: in accoglimento del gravame proposto, riformare la sentenza n. 91/2020 del Giudice di Pace di Pavia resa e pubblicata in data 9 giugno 2020, e, per l'effetto dichiarare la nullità, o comunque l'annullamento della delibera assunta dal Condominio in relazione al punto 1 dell'ordine del giorno nella parte in cui pone a carico di tutti i condomini, ossia anche di coloro che non sono proprietari di autorimesse, la parcella del tecnico [REDACTED] sostenuta per l'adeguamento dei locali garage alla normativa antincendio e, per l'effetto; dichiarare che nulla è dovuto dalla signora [REDACTED] in relazione alla spesa per la parcella del tecnico [REDACTED] relativa all'adeguamento dei locali garage alla normativa antincendio; condannare in ogni caso il Condominio alle spese e competenze di entrambi i gradi di giudizio e al rimborso delle sole spese di attivazione del procedimento di mediazione.”*

per parte convenuta appellata condominio residenziale [REDACTED] *“Voglia Codesto Ecc.mo Tribunale, contrariis reiectis, così giudicare: NEL MERITO: rigettare l'appello avversario in quanto infondato, con riconferma della Sentenza Giudice di Pace di Pavia – Dott.ssa Garagiola - n° 91/2020, RG n° 313/2019, con conferma anche delle statuizioni in merito alla condanna alle spese di lite del primo grado di giudizio, così come liquidate a carico della Sig.ra [REDACTED] ed in favore del Condominio. Condannare l'appellante al pagamento dei compensi di questo secondo grado di giudizio, secondo i parametri massimi previsti per legge. Condannare infine l'appellante ex art. 96 c.p.c. in misura equitativa, alla luce della condotta processuale dell'appellante e della temerarietà della lite.”*

Svolgimento del processo

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. ritualmente notificato unitamente a decreto di fissazione di udienza la sig.ra [REDACTED] conveniva in giudizio il condominio residenziale [REDACTED] innanzi al Tribunale di Pavia, al fine di ottenere la declaratoria di nullità della delibera di assemblea condominiale del 12.6.2018 in relazione al punto 1 dell'ordine del giorno.



La ricorrente, a fondamento della propria domanda, evidenziava che: era proprietaria di un'unità immobiliare nel condominio sito in Pavia via [REDACTED] in data 23.5.2018 l'amministratore aveva convocato l'assemblea per il 12.6.2018 ponendo al punto 1 dell'ordine del giorno la questione relativa all'adeguamento impianto antiincendio delle autorimesse e l'approvazione del preventivo per le attività del professionista incaricato, ing. [REDACTED] l'assemblea aveva approvato disponendo nel senso che *"la parcella verrà pagata da tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà in quanto riguarda l'intera struttura del palazzo" mentre "le opere che riguardano la sicurezza attiva verranno pagate dai condomini proprietari delle autorimesse in base ai millesimi di proprietà"*; la delibera era nulla ovvero annullabile nella parte in cui poneva a carico di tutti i condomini le spese del professionista incaricato e non solo a carico dei proprietari delle autorimesse su cui gravava il pericolo; la decisione violava il principio ex art. 1123 comma 2 c.c. oltre che quanto sancito in sede giurisprudenziale (Cass. 22.6.1995 n. 7077); la decisione era altresì viziata da illogicità perché con riferimento alle opere, le spese erano comunque addebitate soltanto sui condomini titolari di box; l'elaborato peritale riguardava esclusivamente opere di protezione attiva; l'amministratore aveva ommesso ingiustificatamente la partecipazione alla mediazione, chiedendo ingiustificatamente rinvio.

Si costituiva il condominio eccependo preliminarmente l'incompetenza del Tribunale, a beneficio del Giudice di Pace di Pavia, e la corretta adesione alla procedura di mediazione, non conclusasi a causa della condotta dell'attrice; nel merito eccepeva che: i costi di protezione attiva, in relazione alle porte antiincendio, erano addebitabili in ragione del criterio dell'utilizzo e quindi posti a carico di chi utilizzava le autorimesse; soltanto i costi di protezione passiva erano regolati sulla base del criterio dei millesimi di proprietà; le porte antincendio svolgevano una funzione di protezione attiva e passiva ed erano poste a beneficio di tutto il condominio; la sig.ra [REDACTED] era altresì conduttrice di autorimessa e quindi era tenuta al pagamento secondo il criterio dell'utilizzo traendone una diretta utilità, proprio in ossequio ai principi elaborati dalla giurisprudenza citata dalla stessa ricorrente.

All'esito della prima udienza, il giudice accoglieva l'eccezione di incompetenza, assegnando termine per riassunzione della causa innanzi al Giudice di pace competente.



La sig.ra [REDACTED] citava in riassunzione il condominio innanzi al Giudice di Pace, riproponendo le medesime deduzioni ed eccezioni e insistendo per l'annullamento/nullità della delibera.

Si costituiva il condominio contestando quanto *ex adverso* dedotto e concludendo per il rigetto dell'impugnazione

Il Giudizio di primo grado si concludeva con il rigetto della domanda e la conferma della delibera; in particolare, il Giudice di Pace di Pavia, con sentenza n. 91/2020 all'esito del procedimento r.g. 313/2019 dopo aver respinto eccezioni preliminari, sottolineava che *“sia la relazione tecnica per avviare l'adeguamento e sia le porte tagliafuoco sono da ricomprendersi tra gli interventi di sicurezza passiva...”* precisando altresì che *“detti interventi integrano la funzionalità strutturale dell'intero stabile, ossia di tutte le parti comuni... indubbio che ciò vada a vantaggio di tutti i partecipanti al condominio e quindi anche della [REDACTED]”*

Avverso tale decisione era proposta impugnazione da parte della sig.ra [REDACTED] deducendo quali motivi di appello: il condominio non aveva mai eccepito che la relazione era intervento di sicurezza passiva e il giudice di pace aveva quindi fondato la decisione su eccezione mai sollevata dalla parte convenuta; non sussisteva alcuna relazione ma solo un elaborato planimetrico da cui non emergeva alcun riferimento alle opere di protezione passiva; la motivazione era meramente apparente; era infondato il riferimento alla sig.ra [REDACTED] come obbligata al pagamento degli oneri condominiali in quanto conduttrice dell'autorimessa, potendo essere posti a carico soltanto dei condomini; la motivazione era contraddittoria; il condominio aveva mutato la *causa petendi* nel costituirsi innanzi al giudice di pace, deducendo l'obbligo di pagamento della [REDACTED] in quanto condomina; i criteri in via equitativa adottati per l'attribuzione delle spese violavano i principi informativi della materia quali il principio del valore e il principio di proporzionalità; il condominio non aveva partecipato alla fase di mediazione.

Si costituiva il condominio, contestando quanto *ex adverso* dedotto ed eccependo che: il condominio aveva partecipato alla procedura di mediazione; il condominio non aveva mai limitato le proprie eccezioni alla circostanza che la sig.ra [REDACTED] era



conduttrice del box né aveva introdotti fatti nuovi nel costituirsi in primo grado; l'attività del tecnico non era mai stata posta in discussione; la pratica antincendio era stabilita a tutela dell'intero condominio; oltre che come condomina, la sig.ra [REDACTED] doveva contribuire quale conduttrice del box, secondo il principio dell'utilità; la giurisprudenza riportata dall'attrice correttamente interpretata confermava la tesi del pagamento a carico della [REDACTED] analogamente, era stato correttamente applicato l'art. 1223 c.c.; l'utilizzo soggettivo del conduttore era analogo a quello del proprietario; la causa era da considerarsi temeraria.

All'esito della prima udienza, rigettate eccezioni preliminari di parte convenuta appellata (omessa attestazione di conformità e presunto difetto di notifica), era disposto rinvio per precisazione delle conclusioni; istruita la causa mediante documentazione prodotta dalle parti e acquisizione del fascicolo di primo grado, all'udienza dell' 11.3.2021 , svoltasi in forma scritta , le parti precisavano le conclusioni mediante deposito di note e il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando termini ridotti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

In primo luogo risulta infondato il motivo di appello, indicato al n.4, (invero preliminare sul piano logico giuridico) circa una presunta violazione dell'art. 112 cpc da parte del giudice di primo grado per aver deciso in violazione del principio di corrispondenza fra chiesto e pronunciato e dell'art. 167 cpc, per aver deciso tenendo conto di eccezioni tardive.

Il *thema decidendum* della controversia , come già determinato sulla base degli atti processuali introduttivi del giudizio ex art. 702 bis c.p.c. r.g. 4792/2018 Tribunale di Pavia , includeva anche il profilo del diritto di proprietà di una unità immobiliare in capo alla [REDACTED] e quindi la qualifica di condomina del condominio Residence [REDACTED] in capo alla stessa.

In secondo luogo, sotto ulteriore e connesso profilo, la comparsa di costituzione del condominio, conteneva una puntuale esplicazione delle ragioni in fatto e in diritto, con particolare riferimento al titolo posto alla base della richiesta di pagamento e, segnatamente, unitamente al carattere di conduttrice del box, anche quello di condomina: a



quest'ultimo proposito, in particolare, viene evidenziata la natura e la funzione delle porte antiincendio, specificando che le stesse, svolgendo una funzione protettiva a beneficio di tutto il condominio, erano poste a tutela di tutti i proprietari degli immobili; *a fortiori*, la medesima sig.ra [REDACTED] viene qualificata come comproprietaria unitamente al marito

In ragione di quanto esposto non è stata formulata alcuna eccezione tardiva da parte del condominio né la decisione si fonda su deduzioni non formulate.

Parimenti infondato il motivo di appello (numerato al sesto) circa una presunta motivazione apparente e contraddittoria.

Al contrario, la motivazione della pronuncia di primo grado, al di là della valutazione circa la fondatezza della stessa in ordine ai profili di merito, risulta completa ed esauriente, sia con riferimento alle argomentazioni in fatto, concernenti la tipologia di spesa oggetto di richiesta di pagamento, sia in ordine ai criteri giuridici per l'addebito della stessa; in altri termini, è ben sviluppato l'iter logico argomentativo del giudice di primo grado alla base della decisione di conferma della delibera, risultando tale dato confermato dalla circostanza che l'atto di appello contiene puntuali censure della stessa.

Gli ulteriori motivi di appello, a fini di chiarezza espositiva motivazionale, vengono trattati congiuntamente.

Nel merito, oggetto di impugnazione è il punto 1 della delibera condominiale approvata in data 12.06.2018 i cui era previsto come *"la parcella verrà pagata da tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà in quanto riguarda l'intera struttura del palazzo"* mentre *"le opere che riguardano la sicurezza attiva verranno pagate dai condomini proprietari delle autorimesse in base ai millesimi di proprietà"* (doc. 3)

In particolare, risulta oggetto di controversia tra le parti la legittimità del criterio di ripartizione spese relative alla attività del professionista incaricato, ing. [REDACTED]

In via generale e in punto di diritto, ai sensi dell'art. 1123 c.c. *"Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura*



diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"

Proprio con riferimento all'applicazione di tale fattispecie in ordine agli oneri relativi alla predisposizione di impianto antiincendio (messa in opera di tre porte tagliafuoco nonché la realizzazione di un impianto di ventilazione) all'interno di autorimesse la Cassazione si è pronunciata con sentenza (Cass. ,22/06/1995, n. 7077) il cui iter motivazionale risulta meritevole di riproposizione onde evitare ambiguità interpretative.

Segnatamente, la Corte ha precisato come *"per le spese attinenti alle parti comuni dell'edificio il criterio di ripartizione previsto dall'art. 1123 c. civ. è complesso e si articola su due principi: quello del valore della quota, previsto dal 1 c. dell'art. 1123 c. civ., relativamente alle spese sulla cosa comune, che sia destinata a servire ugualmente ed indistintamente tutti i condomini; quello dell'uso previsto dal 2 c. della stessa norma relativamente a spese su cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa. Sulla base di tale secondo principio, quindi, l'obbligo di contribuire alle spese si fonda sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune con la conseguenza che, ove la cosa comune oggetto dell'intervento non possa in alcun modo servire ad uno o più condomini, non sussiste il loro obbligo a contribuire alle spese relative. Quale applicazione esemplificativa del principio anzidetto, è indicativo il disposto del 3 c. dell'art. 1123 c. civ. che, nel collegare espressamente l'obbligo di contribuzione all'utilità ricevuta, implicitamente lo esclude quando tale utilità sia inesistente. In conformità a tali principi questa Corte si è già pronunciata (v. Cass. 5179-92). Nella presente fattispecie, quindi il fatto che le porte tagliafuoco e l'impianto di ventilazione dei box siano stati installati nella parte del piano seminterrato sulla quale si aprono le autorimesse di proprietà esclusiva di alcuni condomini, parte ritenuta comune dal regolamento condominiale, se consente di affermare che le spese relative alle opere poste in essere sono attinenti a cosa comune, non comporta che esse debbano essere sopportate pro quota da tutti i condomini... dal momento che l'uso della parte di seminterrato in*



oggetto non è destinato a tutti, ma solo ai proprietari delle autorimesse.”(in termini Cass. 7077/1995)

La Cassazione conclude pertanto nel senso che *“Il fatto poi che le opere poste in essere nei locali garage, oltre ad esplicitare una funzione di prevenzione e di sicurezza a favore dei condomini che utilizzano i garage, in quanto costituiscono un ostacolo alla diffusione degli incendi, indirettamente servono anche agli altri condomini, non influisce sul criterio di ripartizione delle spese che l'art. 1123 2 c. cod. civ. pone solo a carico di coloro che usano i locali fonte di pericolo.” (Cass. 7077/1995 cit.)*

La Cassazione conferma , anzitutto, coerentemente con il disposto ex art. 1123 c.c. che l'obbligo di pagamento delle spese per la conservazione e il godimento delle cose comuni è proprio dei singoli condomini, escludendo pertanto dal citato dovere di contribuzione i singoli conduttori; a riguardo, l'orientamento giurisprudenziale consolidato esclude , peraltro, la possibilità per il condominio di rivalersi direttamente sul conduttore (Cass. 09.12.2009, n. 25781 Cass. 24.06.2008, n. 17201)

Tale rilievo generale determina, nella fattispecie in esame, l'esclusione della rilevanza della qualifica di conduttrice in capo alla [REDACTED] quale titolo, autonomo o concorrente, per giustificare l'addebito su di lei delle citate spese condominiali; in altri termini, in alcun modo il condominio è legittimato ad addebitare sulla [REDACTED] *sic et simpliciter* gli oneri conseguenti all'adeguamento/regolarizzazione dell'impianto antiincendio, ivi compresi quelli relativi a prestazioni professionali, assumendo quale ragione giuridica la circostanza che la stessa conduca in locazione un box nello stabile.

Parimenti, sotto ulteriore e connesso profilo, la circostanza della locazione non può arrivare a qualificare e caratterizzare la proprietà della stessa [REDACTED] nel senso di riconoscere un maggior uso da parte della stessa appellante in relazione al bene comune costituito dal locale autorimessa: la valutazione circa il grado di godimento delle autorimesse deve essere compiuta esclusivamente considerando la sig.ra [REDACTED] come titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare abitativa, e non anche come conduttrice di un posto auto, irrilevante a tale fine; conseguentemente, la spesa inerente all'adeguamento del sistema antiincendio e per le prestazioni professionali connesse deve



essere rapportata al godimento e all'utilizzo del medesimo sistema antincendio da parte della [REDACTED] esclusivamente considerando il suo *status* di condomina in relazione all'unità immobiliare di cui risulta proprietaria.

Sviluppando detta argomentazione, si perviene alle medesime conclusioni della Cassazione secondo cui l'uso della parte di seminterrato ove sono le autorimesse non è destinato a tutti, ma solo ai proprietari delle stesse autorimesse; tale profilo non è in alcun modo inficiato dalla circostanza che la sig.ra [REDACTED] ricoverasse la propria automobile nell'autorimessa quale conduttrice.

In primo luogo infatti, tale posteggio avviene in forza di contratto di locazione, ovvero di un titolo giuridico, che come sopra esposto, è irrilevante ai fini del riparto delle spese.

In secondo luogo, l'"uso" a cui fa riferimento il codice ex art. 1223 c.c. (e assunto dalla Cassazione quale criterio di riparto delle spese) è da intendersi quale uso o godimento in senso giuridico-economico, coerente con la titolarità del diritto di proprietà: in tal senso il soggetto che gode e usufruisce dell'autorimessa, e deve essere obbligato al pagamento delle spese relative al servizio antiincendio, è, in via esclusiva, il proprietario della stessa; nella fattispecie in esame, l'utilizzo, in caso di stipula di contratto di locazione, consiste ovviamente nello sfruttamento economico del citato bene immobile; in ragione di tali premesse argomentative è esclusivamente il proprietario del posto auto (anche se non ricovera la propria auto nell'autorimessa) ad essere il beneficiario diretto della predisposizione e adeguamento dell'impianto antiincendio.

In ragione di quanto esposto, le deduzioni di parte appellata formulate nella costituzione in appello e reiterate nelle memorie successive secondo cui l'autorimessa "*non può dirsi utilizzabile con maggiore o minore intensità da un condomino che abbia il possesso del garage in quanto proprietario rispetto al condomino che ne abbia il possesso in quanto conduttore*" (sic comparsa di appello pag. 17 e cfr anche memoria di replica pag. 3 e ss.) risulta infondata , basandosi su indebita sovrapposizione di situazione giuridiche differenti e non cumulabili tra loro per la regolamentazione delle spese condominiali.



Ai fini della decisione della controversia risulta dirimente quindi accertare se, e in che misura, le attività professionali svolte dall'ing. ██████████ oggetto di approvazione con la citata delibera, e concernenti la pratica antiincendio, siano andate a favore dell'intero condominio e quindi della condomina sig.ra ██████████

Sotto tale profilo, soccorre in modo esplicito la citata pronuncia della Cassazione secondo cui , *“Il fatto poi che le opere poste in essere nei locali garage, oltre ad esplicare una funzione di prevenzione e di sicurezza a favore dei condomini che utilizzano i garage, in quanto costituiscono un ostacolo alla diffusione degli incendi, indirettamente servono anche agli altri condomini, non influisce sul criterio di ripartizione delle spese che l'art. 1223 2 c. cod. civ. pone solo a carico di coloro che usano i locali fonte di pericolo.”* (Cass. 7077/1995).

Orbene, la Cassazione non esclude che, indirettamente, l'intero condominio possa trarre beneficio dalle opere di messa in sicurezza , ma gli oneri di spesa devono essere addebitati esclusivamente su chi utilizzi l'autorimessa costituente fonte di pericolo.

Il Tribunale non ignora la distinzione, operata in sede giurisprudenziale, tra opere di sicurezza attiva e passiva: queste ultime, limitative dello sviluppo di eventuale incendio, per le quali non risulta necessario l'intervento umano e concernenti le parti strutturali dell'edificio medesimo, sono da addebitare tra tutti i condomini, mentre solo le prime sarebbero da imputare, in via esclusiva, sui proprietari di autorimesse (Trib. Bologna 10.10.2015 n. 493)

Tale distinzione nella fattispecie in esame risulta tuttavia inconferente atteso che, come emerso *per tabulas* dalla documentazione in atti, l'attività professionale svolta dall'ing. ██████████ aveva ad oggetto , in via esclusiva, l'adeguamento dell'impianto anti incendio del locale ove si trovavano le autorimesse , costituente precipua fonte di pericolo.

In primo luogo, è lo stesso condominio che riconosce tale circostanza, denominando il relativo capitolo oggetto di approvazione *“Analisi situazione pratica autorimesse vigili del fuoco”* : tale peculiare denominazione del capo di approvazione, pur non assumendo valore confessorio, risulta particolarmente indicativa della parte di condominio interessata dall'attività professionale e della finalità dell'intervento



In secondo luogo, lo stesso ing. ████████ nella propria nota del 27.3.2018 illustrava le proprie attività, facendo esplicito riferimento, in via esclusiva, alle problematiche dell'autorimessa (aereazione insufficiente) che dovevano essere affrontate e sviluppate in apposita relazione tecnica, anche con indicazione del rischio esplosione, da inoltrare ai Vigili del Fuoco; in alcun modo si individuavano attività professionali che potranno interessare l'intero edificio (cfr doc. 2 appellante)

In terzo luogo la relazione planimetrica riguardava direttamente ed esclusivamente i locali seminterrati e l'autorimessa (cfr. allegati al giudizio di primo grado) non coinvolgendo , se non indirettamente, la parte strutturale dell'edificio ma propriamente i locali seminterrati.

In quarto luogo, coerentemente con tali premesse, lo stesso Condominio ha addebitato le spese previste per le opere esclusivamente sui condomini proprietari di autorimessa trattandosi, come riconosciuto dallo stesso condominio, di opere di "sicurezza attiva"; si configura quindi alquanto contraddittorio addebitare le spese professionali, prodromiche e comunque strettamente connesse a tali opere, in via indistinta su tutti i condomini, al di là della proprietà delle autorimesse , equiparandole a opere di sicurezza passiva.

La tesi di parte convenuta appellata risulta infondata sotto ulteriore profilo: al mancato rilascio da parte dei VVF del Certificato di Prevenzione Incendio non sarebbe conseguita l'inagibilità dell'intero stabile ma esclusivamente l'inutilizzabilità dei locali previsti come autorimessa con danno per i relativi proprietari; in altri termini, la prestazione professionale dell'ing. ████████ aveva quale beneficiari, in via diretta ed esclusiva, i soli condomini proprietari di unità autorimesse nel condominio giacchè in caso contrario non sarebbero stati più fruibili i posti auto.

A tale conclusione è altresì pervenuta la preferibile e maggioritaria giurisprudenza di merito in fattispecie analoghe a quella in esame in cui è stata predicata l'irrelevanza della sicurezza dell'intero fabbricato con riferimento al pericolo antiincendio (Corte d'Appello di Venezia, 08.05.2019 n. 1876 che ha specificato come *"queste spese non vanno poste a carico di tutti i condomini ma soltanto di quelli che potrebbero trarre utilità dagli*



interventi, e quindi dei condomini proprietari delle unità da cui potrebbe promanare il pericolo di incendio, essendo irrilevante che gli interventi di adeguamento della normativa antincendio riguardano la sicurezza dell'intero fabbricato “; analogamente Trib. Ancona, 05.05.2017 n. 745; in passato Corte appello Roma, 24.04.1991)

In definitiva le spese relative alla prestazione professionale dell'ing. [REDACTED] sono da addebitare in via esclusiva sui condomini titolari di autorimessa, e non anche sulla sig.ra [REDACTED] non risultando dovuta a carico di quest'ultima alcuna somma per tale tipologia di spesa sostenuta dal condominio.

La delibera del condominio del 18.6.2018 , punto 1 dell'ordine del giorno, deve essere quindi annullata e la sentenza del Giudice di Pace di Pavia. n. 91/2020 è meritevole di riforma.

Le spese di entrambi i gradi di giudizio sono addebitate su parte convenuta appellata, soccombente ex art. 91 c.p.c.

I compensi di primo grado sono liquidati per cause di valore inferiore a €1100 instaurate innanzi al Giudice di Pace, applicando il parametro medio per la fase di studio e introduttiva, minimo per l'istruttoria (documentale) e minimo per la decisionale (prevalentemente ripetitiva di questioni già affrontate) risultando quindi pari a €244,00 oltre spese generali al 15% iva e cpa, oltre spese di contributo , pari a € 43,00 e marca da bollo €27,00.

In ordine alle spese del presente grado di giudizio, i compensi si liquidano per cause di valore inferiore a €1100 innanzi al Tribunale, applicando un parametro compreso tra il minimo e il medio per le fasi di studio e introduttiva (la causa, in termini di fatto e diritto, era già nota ai procuratori delle parti), esclusa l'istruttoria, non svolta, minimo per la decisionale (ripetitiva di questioni già affrontate) risultando pari a €283,00, oltre spese di contributo , pari a €64,5 e marca da bollo , €27.00

Al contrario, non risulta dovuto alcun compenso per la fase di mediazione; ai sensi dell'art. 20 del DM 55/2014 sono dovuti compensi per la fase stragiudiziale esclusivamente nel caso in cui tale fase sia caratterizzata da “autonoma rilevanza”; nella fattispecie in esame, la fase stragiudiziale si caratterizzava per identico *petitum* e *causa petendi*, a quella



giudiziale oltre che essere strumentale all'introduzione del giudizio; sono dovuti esclusivamente i costi per l'avvio della mediazione.

P.Q.M.

Il Tribunale in grado di appello, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

I)Accoglie, per le ragioni di cui in motivazione, la domanda di parte attrice appellante [REDACTED] (CF [REDACTED]) e, per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado n. 91/2020 emessa dal Giudice di pace di Pavia:

a) annulla la delibera del condominio residenziale [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) adottata in data 12.6.2018, punto 1 dell'ordine del giorno;

b) accerta e dichiara che nulla è dovuto dalla signora [REDACTED] in relazione alla spesa per la parcella del tecnico [REDACTED] relativa all'adeguamento dei locali autorimessa alla normativa antincendio;

II)condanna altresì la parte convenuta appellata condominio residenziale [REDACTED] a rimborsare alla parte attrice appellante [REDACTED] le spese di lite del primo grado di giudizio, che si liquidano in € 70,00 per spese, € 244,00 per compensi, oltre spese generali al 15% i.v.a., c.p.a.

III)condanna altresì la parte convenuta appellata condominio residenziale [REDACTED] a rimborsare alla parte attrice appellante [REDACTED] le spese di lite del presente grado di giudizio, che si liquidano in € 91,5 per spese, € 283,00 per compensi, oltre spese generali al 15% i.v.a., c.p.a.

IV)condanna parte convenuta appellata Condominio residenziale [REDACTED] a rimborsare alla parte attrice appellante [REDACTED] i costi per l'avvio della procedura di mediazione.

Pavia, 29 maggio 2021

Il Giudice

dott. Cameli Renato

