



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Cameli Renato  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. **2646/2020** promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliati in Voghera via E. Ricotti  
50, presso lo studio dell'avv. Rosalia Cutaia dal quale sono rappresentati e difesi come da  
delega speciale allegata dell'atto di citazione, e che ha dichiarato di voler ricevere  
comunicazioni come in atti

**ATTORI**

contro

[REDACTED] ) in persona dell'amministratore p.t.,  
elettivamente domiciliata in [REDACTED]  
[REDACTED] dal quale è rappresentato e difende giusta delega rilasciata in calce  
comparsa di costituzione e risposta e che ha dichiarato di voler ricevere comunicazioni  
come in atti

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI**



Le parti hanno concluso come da udienza del 27 maggio 2021 svoltesi in forma scritta e fogli trasmessi in via telematica in particolare:

per gli attori [REDACTED] *“Voglia l’Ill.mo Tribunale Di Pavia, in accoglimento delle domande formulate e disattesa ogni diversa e contraria istanza, pretesa ed eccezione: NEL MERITO per tutti i motivi di fatto e diritto esposti agli atti - accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera dell’assemblea del 14 giugno 2019 adottata in seconda convocazione dal [REDACTED], relativamente ai punti 1, 2 e 3, all’ordine del giorno e conseguentemente - accertare e dichiarare nulli e/o annullabili il Rendiconto condominiale al 31.12.2018 con il relativo Bilancio consuntivo al 31.12.2018, il suo riparto e con tutti gli altri allegati e il Bilancio Preventivo anno 2019 del [REDACTED] con il suo riparto rate, approvati ai punti 1 e 3 all’ordine del giorno della delibera impugnata; - accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità (del rinnovo) della nomina della [REDACTED] quale amministratore del [REDACTED] di cui al punto 2 all’ordine del giorno della delibera impugnata; con vittoria delle spese, competenze e compensi del presente giudizio e della procedura di mediazione, oltre rimborso forfetario del 15% ed oltre oneri come per legge”*

per il convenuto [REDACTED] *“Contrariis rejectis, Previe le declaratorie del caso; contestato tutto quanto da controparte affermato, dedotto, richiesto, eccepito e prodotto sia in fatto che in diritto, sia in punto an che quantum sicchè nulla può considerarsi pacifico, ammesso, riconosciuto o non contestato, neppure implicitamente e ciò anche ai fini di cui all’art. 115 c.p.c. Rigettare interamente le domande di parte attrice perché infondate e non provate e, comunque, per le ragioni indicate e, per l’effetto, dichiarare la validità della delibera assembleare del 14/06/2019 relativamente ai punti dell’o.d.g. in contestazione e, conseguentemente, di tutti i documenti ivi approvati e del rinnovo della nomina [REDACTED] come amministratrice del Condo [REDACTED]. In ogni caso, emettere ogni più utile pronuncia per l’accoglimento delle richieste, difese e conclusioni del Co [REDACTED] e per il rigetto delle domande e conclusioni avversarie. In ogni caso, con vittoria di spese e compensi di lite, oltre rimborso spese generali 15%, iva e cpa. In via istruttoria: alla occorrenza, previa revoca della ordinanza*



26 marzo 2021, si chiede di ammettere e assumere prova per testimoni su tutti i seguenti capitoli di prova, con i testi di seguito indicati: 1. Vero che all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del [REDACTED], la [REDACTED] comunica all'assemblea i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, i locali ove si trovano il registro anagrafe condominiale e il registro dei verbali delle assemblee e i giorni e le ore in cui ogni interessato può prenderne visione gratuitamente ed estrarne copia previo rimborso spese; 2. Vero che durante l'assemblea ordinaria del 14.06.2019, all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] comunicava all'assemblea i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, i locali ove si trovano il registro anagrafe condominiale e il registro dei verbali delle assemblee e i giorni e le ore in cui ogni interessato può prenderne visione gratuitamente ed estrarne copia previo rimborso spese; 3. Vero che all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del [REDACTED] indica all'assemblea il suo compenso annuo, specificando analiticamente le voci che lo compongono; 4. Vero che all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del [REDACTED] esibisce all'assemblea dei condomini il prospetto analitico del suo compenso annuo come quelli che si rammostrano (doc. 5); 5. Vero che durante l'assemblea ordinaria del 15.06.2018, all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del [REDACTED] indicava all'assemblea il suo compenso annuo, specificando analiticamente le voci che lo compongono, come da prospetto che si rammostra (doc. 5, relativo prospetto); 6. Vero che durante l'assemblea ordinaria del 15.06.2018, all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del [REDACTED] esibiva all'assemblea il prospetto che si rammostra (doc. 5); 7. Vero che durante l'assemblea ordinaria del 14.06.2019, all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del [REDACTED] indicava all'assemblea il suo compenso annuo, specificando analiticamente le voci che lo compongono, come da prospetto che si rammostra (doc. 3); 8. Vero che durante l'assemblea ordinaria del 14.06.2019, all'atto di accettazione del rinnovo dell'incarico quale amministratore del



██████████ esibiva all'assemblea il prospetto che si rammostra (doc. 3); 9. Vero che in seguito alle assemblee ordinarie e straordinarie del Condominio ██████████ ██████████ inoltra a ciascun condomino il relativo verbale assembleare a mezzo email e a mezzo raccomandata A/R; 10. Vero che in seguito ai rinnovi dell'incarico quale amministratore del ██████████ ██████████ inoltra a ciascun condominoi verbali delle relative assemblee ordinarie unitamente al prospetto analitico del suo compenso annuo, a mezzo email e a mezzo raccomandata; 11. Vero che in seguito all'assemblea ordinaria del ██████████ ██████████ inoltrava a ciascun condomino il verbale assembleare ed il prospetto analitico del suo compenso annuo che si rammostrano (doc. 3), a mezzo email e a mezzo raccomandata; 12. Vero che in seguito all'assemblea ordinaria del ██████████ ██████████ inoltrava a ciascun condomino il verbale assembleare che si rammostra (doc. 12 f) ed il prospetto analitico del suo compenso annuo che si rammostra (doc. 5 relativo prospetto) a mezzo email e a mezzo raccomandata A/R; 13. Vero che durante le assemblee ordinarie del ██████████ ██████████, convocate per l'approvazione del bilancio consuntivo e preventivo, la rag. XXXX esibisce ai condomini il registro di contabilità/libro giornale come quello che si rammostra (doc. 6); 14. Vero che durante l'assemblea ordinaria del ██████████ ██████████ esibiva ai condomini il registro di contabilità/libro giornale che si rammostra (doc. 6); 15. Vero che la rag. XXXX consente in ogni tempo, a ciascun condomino che ne faccia richiesta, la visione, la consultazione e l'estrazione di copia del registro di contabilità/libro giornale ██████████ ██████████ presso il suo studio professionale sito in Voghera, via Piave n. 37 ove è custodito; 16. Vero che la rag. XXXX, prima di ciascuna assemblea ordinaria del ██████████ ██████████ convocata per l'approvazione del bilancio consuntivo e del bilancio preventivo, consente a ciascun condomino che ne faccia richiesta la visione, la consultazione e l'estrazione di copia del registro di contabilità/libro giornale presso il suo studio professionale sito in Voghera, Via Piave n. 37 ove è custodito; 17. Vero che in data 29.10.2015, alla mia presenza, la rag. XXXX riceveva il sig. ██████████ ██████████ presso lo studio professionale in Voghera, Via Piave n. 37 come da documentazione che si rammostra (doc. 13); 18. Vero



che in data 29.10.2015, presso lo studio professionale della [REDACTED], alla mia presenza, il [REDACTED] riceveva copia della documentazione da lui richiesta con le email del 24.07.2015, del 7.08.2015, del 10.09.2015 e del 25.10.2015 come da documentazione che si rammostra (doc. 13); 19. Vero che in data 23.05.2017, alla mia presenza, la rag. XXXX riceveva il [REDACTED] presso lo studio professionale in Voghera, Via Piave n. 37 come da documentazione che si rammostra (doc. 14); 20. Vero che in data 23.05.2017, presso lo studio professionale della rag. XXXX, alla mia presenza, il sig. XXXX riceveva copia della documentazione da lui richiesta con l'email del 10.05.2015 come che da documentazione che si rammostra (doc. 14); 21. Vero che in data 21.07.2017, alla mia presenza, la rag. XXXX riceveva il sig. XXXX presso lo studio professionale in Voghera, Via Piave n. 37 come da documentazione che si rammostra (doc. 12 e); 22. Vero che in data 21.07.2017, presso lo studio professionale della rag. XXXX, alla mia presenza, il sig. XXXX riceveva copia della documentazione inerente l'assemblea del Condominio XXXX del 25.07.2017, da lui richiesta, come che da documentazione che si rammostra (doc. 12 e); 23. Vero che in data 20.05.2019 ore 12.00 presso lo studio professionale della rag. XXXX in Voghera, Via Piave n. 37 si riuniva l'assemblea di consiglio del Condominio XXXX, come da verbale che si rammostra (doc. 15); 24. Vero che in data 20.05.2019 ore 12.00 presso lo studio professionale della rag. XXXX in Voghera, Via Piave n. 37 l'assemblea di consiglio del Condominio XXXX visionava singolarmente e analiticamente le fatture indicate nel bilancio consuntivo 2018, come da verbale che si rammostra (doc. 15); 25. Vero che in data 20.05.2019 ore 12.00 presso lo studio professionale della rag. XXXX in Voghera, Via Piave n. 37 l'assemblea di consiglio del Condominio XXXX accertava e confermava la corretta imputazione a bilancio consuntivo 2018 dei costi di cui alle fatture singolarmente e analiticamente visionate, come da verbale che si rammostra (doc. 15); 26. Vero che in data 20.05.2019 ore 12.00 presso lo studio professionale della rag. XXXX in Voghera, Via Piave n. 37 l'assemblea di consiglio del Condominio XXXX visionava i solleciti di pagamento inviati dall'amministratore ai condomini morosi nel corso dell'esercizio condominiale 2018 e i relativi costi di sollecito come da prospetto analitico del compenso amministratore 2018



(doc. 5), così come da verbale si rammostra (doc. 15); 27. Vero che in data 20.05.2019 alle ore 12.00 presso lo studio professionale della rag. XXXX in Voghera, Via Piave n. 37 l'assemblea di consiglio del Condominio XXXX verificava l'applicazione nei confronti dei condomini morosi dei costi di sollecito di cui al prospetto analitico del compenso dell'amministratore 2018 (doc. 5) conformemente alla delibera assembleare del 15.06.2018 punto 2 (doc. 12 f), come da verbale che si rammostra (doc. 15); 28. Vero che in data 20.05.2019 alle ore 12.00 presso lo studio professionale della rag. XXXX in Voghera, Via Piave n. 37 l'assemblea di consiglio del Condominio XXXX si esprimeva favorevolmente in ordine al riparto del bilancio preventivo 2019 e del riparto rate del bilancio preventivo 2019 come da verbale che si rammostra (doc. 15); 29. Vero che l'impresa individuale [REDACTED] ha redatto ed emesso nei confronti del Condominio XXXX la fattura n. 91 del 20.12.2017 dell'importo netto di € 1.208,40 che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 30. Vero che, su commissione del Condominio XXXX, l'impresa individuale [REDACTED] ha eseguito presso l'immobile di proprietà della sig.ra Cinzia Vitagliano i lavori di cui alla fattura n. 91 del 20.12.2017 che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 31. Vero che il Condominio XXXX ha regolarmente pagato l'importo di cui alla fattura n. 91 del 20.12.2017 che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 32. Vero che Antonio Guerreri ha redatto il preventivo di spesa che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 33. Vero che [REDACTED] ha emesso nei confronti della sig.ra Cinzia Vitagliano il preventivo di spesa che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 34. Vero che [REDACTED] ha eseguito a favore della sig. [REDACTED] lavori di cui al preventivo di spesa che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 35. Vero che la sig.ra [REDACTED] ha commissionato al sig. [REDACTED] i lavori di cui al preventivo di spesa che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 36. Vero che [REDACTED] ha eseguito presso l'immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED] sito in Voghera Via XXXX n. 7 i lavori di cui al preventivo di spesa che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 37. Vero che la sig.ra [REDACTED] ha pagato ad [REDACTED] l'importo di € 300,00 per l'esecuzione dei lavori di cui al preventivo di spesa che mi si rammostra (doc. 10) e confermo; 38. Vero che il prospetto del compenso



*dell'amministratore che è stato approvato dall'assemblea condominiale del 25/7/2017 è quello che mi si rammostra (doc. 5, relativo prospetto) e confermo; 39. Vero che tale prospetto (doc. 5, relativo prospetto), con presente un'annotazione a mano, è esattamente quello approvato dall'assemblea condominiale del 25/7/2017. Si indicano a testi su tutti i capitoli di prova sopra articolati:*

[REDACTED]

[REDACTED] domiciliato presso [REDACTED].  
[REDACTED]. *Non si accetta il contraddittorio su fatti tardivamente allegati e su domande, eccezioni, istanze e conclusioni nuove o illegittimamente modificate. Si richiamano tutte le istanze, richieste, eccezioni e conclusioni proposte e sollevate in corso di causa, nessuna esclusa, che non possono in nessun caso intendersi abbandonate.*"

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione ritualmente notificato, i sig.ri Carlo XXXX e Paola Anna Novarini convenivano in giudizio il condominio XXXX al fine di ottenere la dichiarazione di nullità o l'annullamento della delibera condominiale del 14.6.2019 e conseguentemente del rendiconto del 31.12.2018 del bilancio preventivo e la nullità del rinnovo dell'amministratore rag. Antonella XXXX.

A fondamento della propria domanda gli attori evidenziavano che: quali comproprietari di unità immobiliari facenti parte del compendio condominio XXXX avevano ricevuto la convocazione per l'assemblea condominiale del giorno 14.6.2019 in data 5.6.2019, il cui ordine del giorno prevedeva l'approvazione del rendiconto consuntivo, il rinnovo dell'amministratore e l'approvazione del bilancio preventivo; avevano formulato richiesta di chiarimenti via mail e l'amministratore non aveva fornito le delucidazioni



necessarie; era stato violato l'art. 1130 bis c.c. in ragione dell'omessa informazione agli attori; la documentazione contabile non era stata messa a disposizione dei condomini; era stato violato l'art. 1129 c. 14 c.c. in quanto non era stata allegata l'indicazione analitica del compenso dell'amministratore; le voci relative al preventivo per l'amministratore e alle spese per l'estrazione di copia erano illegittime; il bilancio del 2018 era stato redatto in violazione dell'art. 1130 bis c.c. in assenza di puntuale rendicontazione e giustificazione delle spese; in relazione al medesimo rendiconto erano contestate talune voci quali l'importo di €1649,00; non erano correttamente esposti i criteri di distribuzione della spesa tra i condomini e alcune operazioni erano errate; era altresì annullabile il preventivo 2019.

Si costituiva il condominio contestando quanto *ex adverso* dedotto ed eccependo nel merito che: l'amministratore aveva fornito le delucidazioni richieste ai condomini, con riferimento alle voci di spesa indicate; inoltre l'assemblea era il luogo preposto alla verifica e al controllo della documentazione; l'amministratore aveva comunicato il proprio compenso; le voci di spesa indicate e relative a compensi per l'amministratore erano stati discrezionalmente approvati dalla maggioranza dei condomini e non sussisteva interesse diretto dei condomini all'impugnazione; il bilancio del 2018 era stato redatto correttamente e l'amministratore curava un registro di contabilità che rimaneva nella disponibilità dell'amministratore e poteva essere visionato da chiunque previa richiesta; le spese indicate avevano una propria giustificazione

Assegnati i termini ex art. 183 sesto comma c.p.c., istruita la causa mediante acquisizione della documentazione prodotta dalle parti all'udienza del 27 maggio 2021, svoltasi in forma scritta, i difensori delle parti insistevano nelle rispettive conclusioni e il giudice tratteneva la causa in decisione assegnando termini ridotti ai sensi dell'art. 190 secondo comma c.p.c. per il deposito delle memorie conclusionali e delle repliche.

### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Questione preliminare ed assorbente, sul piano logico giuridico, risulta essere la deduzione circa la violazione dell'art. 1130 bis c.c. inficiante l'intera delibera condominiale; a questo proposito, gli attori deducono alternativamente, la radicale nullità o l'annullamento della delibera.





In via generale e in punto di rito, ai sensi del citato articolo “*I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e estrarne copia a proprie spese*”

Come precisato in sede giurisprudenziale “*dall'art. 1129 c.c., comma 2, e art. 1130 bis c.c., si trae conferma che la facoltà del singolo condomino di richiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e, quindi, vieppiù al momento del rendiconto annuale e dell'approvazione del bilancio da parte dell'assemblea), al fine di prenderne visione e di estrarne copia dai documenti, senza onere alcuno di specificare le ragioni della richiesta, rimane correlata, come detto, al rispetto di principi di correttezza, gravando sul condomino istante l'onere di dimostrare che l'amministratore non gli abbia consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650). Il dovere di collaborazione imposto all'amministratore trova, dunque, la sua giustificazione nel diritto dei condomini alla trasparenza e comprensibilità della gestione condominiale, e quindi al controllo effettivo sull'operato dell'amministratore. L'obbligo di informazione posto in capo all'amministratore ed il corrispettivo diritto di essere informato del singolo condomino ha, quindi, ad oggetto, i fatti storici che abbiano prodotto entrate ed uscite di denaro per effetto della gestione svolta, con la relativa documentazione di spesa, in maniera da lasciar ricostruire i rapporti di dare ed avere.*” (in termini con giurisprudenza citata Cass. 28.07.2020, n. 15996)

Proprio con riferimento alla corretta applicazione dell'art. 1130 bis c.c. la giurisprudenza ha precisato altresì come “*l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini, che ne facciano richiesta, di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544; Cass. Sez. 2, 19/05/2008, n. 12650).*” (in termini con giurisprudenza citata Cass. 20.12.2018, n. 33038)

Premesso, in punto di fatto che risulta pacifica e documentata la rituale



convocazione, avvenuta in data 5.6.2019, dei sig.ri XXXX e Novarini alla citata assemblea del 14.6.2019 e che la citata convocazione era trasmessa “*con allegati bilancio consuntivo 2018 e bilancio preventivo 2019 e relativi riparti, ed altri documenti connessi*” (sic atto di citazione pag.2 e comparsa conclusionale pag.2 nonché doc. 1-11), questione controversa è quella se possa configurarsi comunque un *deficit* informativo idoneo a inficiare la delibera; la deduzione attorea, in merito, risulta infondata.

In punto di fatto, anzitutto, la convocazione conteneva regolare e puntuale indicazione dell'ordine del giorno; inoltre, a fondo pagina, era dichiarato come “*La documentazione condominiale, già controllata dai consiglieri, è a disposizione dei condomini. Le richieste di chiarimenti dovranno cortesemente essere formulate via mail entro tre giorni antecedenti l'assemblea, al fine di non utilizzare il tempo destinato alle delibere*”.

In secondo luogo, unitamente ai bilanci consuntivo e preventivo e ai criteri di riparto, erano trasmessi ulteriori significativi documenti quali una nota esplicativa del contenuto dell'assemblea e il verbale della precedente assemblea del 20.5.2019, al fine di agevolare la comprensione dei profili trattati.

In terzo luogo, gli attori spedivano all'amministratore via mail una richiesta di chiarimenti in ordine a specifici profili in data 7.6.2019.(doc. 12); a tale mail l'amministratore, rispondeva, sia pure in modo sintetico, ma sufficiente (rectius, con riferimento ad un profilo, è pacifica la trasmissione della documentazione richiesta cfr atto di citazione pag. 3 secondo cui “*alcun chiarimento (tranne che la perizia Geom. Tarditi) è stato fornito all'esponente*”)

Con riferimento alle vertenze 2016/2017/2018 l'amministratore replicava puntualmente esplicando come l'importo relativo alla stesse non era stato posto a carico del sig. XXXX e, comunque, rinviava *per relationem* al contenuto dei verbali delle precedenti riunioni, già in possesso dell'attore e contenenti ampi profili di discussione sul punto: a questo proposito sono stati depositati nel presente giudizio il verbale assemblea straordinaria del 22.09.2016; il verbale assemblea straordinaria del 21.03.2018 (doc. 1 e 2 parte convenuta) il verbale dell'assemblea ordinaria del 20.04.2017 (doc. 12.d); il verbale



dell'assemblea straordinaria del 25.07.2017 (doc. 12.e); il verbale dell'assemblea straordinaria del 30.10.2018 (doc. 16). ; la trasmissione di tali verbali non è stata contestata da parte attrice (cfr memoria ex art. 183 sesto comma n.1 ) che, *a fortiori*, ha prodotto ulteriore verbale di assemblea del 20.4.2017 in cui si documenta l'approfondimento di tale aspetto (cfr allegato alla memoria 183 sesto comma n.1 c.p.c.)

Infine, con riferimento alla pratica Vitagliano , l'amministratore rispondeva in modo sintetico evidenziando come la somma indicata pari a €154,00 fosse, in effetti, la differenza tra quanto corrisposto dall'assicurazione e il danno effettivo del condomino ; in ordine alla richiesta di appuntamento, rispondeva che, trattandosi di pratica archiviata, la stessa non era nella disponibilità o, comunque era di difficile reperibilità; si premette sul punto che la domanda risulta rinunciata dagli attori (cfr comparsa conclusionale pag.4); la stessa viene affrontata in via incidentale al solo fine di regolamentazione della spesa.

In ordine a tale specifica spesa, risulta almeno parzialmente fondata la deduzione degli attori in quanto il comportamento dell'amministratore risulta non pienamente conforme al disposto dell'art. 1130 bis c.c.: a carico di quest'ultimo sussiste infatti l'obbligo di fornire documentazione e pezze di appoggio a richiesta dei condomini, non essendo previste ipotesi di omissione.

Sotto ulteriore e contrapposto profilo, tuttavia, la stessa richiesta dei condomini , alla luce della giurisprudenza sopra evidenziata e valutate tutte le circostanze di fatto , si configura non coerente con i canoni di correttezza e buona fede, atteso che la richiesta avveniva via mail solo pochi giorni prima dall'assemblea, con riferimento ad una spesa modesta (€ 154,00 complessivi per tutto il condominio) e in relazione ad una pratica amministrativa, comunque, pacificamente alquanto risalente negli anni.

In ragione di quanto esposto, valutate complessivamente le circostanze di fatto, la condotta dell'amministratore risultava corretta non essendo idonea a determinare una violazione del diritto all'informazione in capo agli attori tale da inficiare, sotto il profilo della nullità o annullabilità, l'approvazione *tout court* della delibera condominiale successivamente adottata e oggetto di impugnazione.

Risulta viceversa fondata la deduzione attorea circa la violazione dell'art. 1129 c.



14. c.c.

In via generale e in punto di diritto ai sensi dell'art. 1129 c. 14 *“L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.”*

Il Tribunale è consapevole di un primo indirizzo di merito secondo cui rispetto alla nomina dell'amministratore *“dalla lettura dell'art. 1129, comma 14, c.c. si evince che l'ammontare del compenso richiesto dall'amministratore non deve necessariamente essere indicato nella delibera assembleare. Infatti, per espressa disposizione di legge, esso può essere precisato dall'amministratore all'atto di accettazione della nomina, atto che può intervenire in un momento anche successivo alla delibera stessa. Non è, pertanto, nulla né annullabile la delibera assembleare di nomina dell'amministratore, che non riporti gli elementi di cui all'art. 1129, comma 14 cit.”* (Trib. Palermo 9 febbraio 2018)

Purtuttavia il maggioritario orientamento rileva che *“l'indicazione analitica del compenso all'amministratore condominiale è obbligatoria all'atto della nomina, pena la nullità della nomina stessa.”*

E' stato a tal proposito argomentato nel senso che *“Tale interpretazione della norma in commento trova la sua ragion d'essere nella ratio sottesa alla L. n. 22/2012, motivata anche da esigenze di trasparenza e chiarezza nella gestione condominiale a tutela dei condomini (si pensi ad esempio agli obblighi di apertura del conto corrente “condominiale”; ai novellati obblighi di rendicontazione di cui all'articolo 1130 bis del Codice Civile; alla tenuta del registro di contabilità condominiale) e al diritto degli stessi ad essere edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, tanto nel caso di prima nomina dell'amministratore quanto nel caso delle successive riconferme, non valendo a ritenere evaso tale obbligo, l'indicazione di una somma complessiva inserita ad esempio tra le voci del preventivo, in quanto contraria all'esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129 Codice Civile. Tanto più che il preventivo di spesa “costituisce una*



*semplice stima - che potrebbe anche essere variata in sede di consuntivo – e non rappresenta invece quell'assunzione di un obbligo negoziale da parte dell'amministratore in ordine al corrispettivo (che rappresenta l'obbligazione assunta dal condominio) che oggi appare indispensabile a mente del novellato art. 1129 CC, a tutela della posizione contrattuale del mandante” (cfr. sentenza Tribunale Massa 6 novembre 2017)” (in termini con giurisprudenza citata Tribu. Salerno, 25.08.2020, n. 2092 nello stesso senso del Trib. Roma 7912/2018 Trib. Roma, 24.09.2019, n. 18028)*

Recentemente è stato ulteriormente precisato che *“un conteggio preciso e dettagliato sarebbe sempre auspicabile e nell'interesse di tutti i condomini...”* (Trib. Bolzano, 24.02.2020, n. 214)

Il Tribunale presta adesione a tale ultimo orientamento non solo perché nettamente prevalente ma in quanto maggiormente aderente al disposto normativo, che prevede espressamente l'indicazione analitica del compenso; inoltre risulta coerente con la *ratio* normativa complessiva della riforma l. 220/2012 che prevede obblighi di trasparenza e informazione maggiormente stringenti a carico dell'amministratore; infine, la diversa interpretazione non risulta accoglibile in quanto porterebbe ad una elusione della disciplina giuridica oggi vigente.

Sia pure in via incidentale e sul piano motivazionale la Cassazione ha evidenziato che si debba, in relazione al novellato testo dell'art. 1129 c.c., *“tenere in debita considerazione la previsione che impone all'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina, di dovere analiticamente specificare, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso, ben potendosi ipotizzare che in tale indicazione debbano includersi anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie”* (in termini Cass. 02.03.2018, n. 5014)

A fronte di specifica eccezione della parte attrice, l'amministratore deve dare prova dell'approvazione da parte dell'assemblea del compenso come individuato e allegato (Trib. Udine, 19.08.2019, n. 1015)

All'esito del giudizio parte convenuta non ha fornito tale prova.

In primo luogo nel verbale è attestato a riguardo che, in ordine al compenso *“verrà*



*redatto un prospetto che si allega gli atti*”; lo stesso amministratore escludeva quindi redazione e allegazione del citato prospetto in modo contestuale, sul piano temporale, rispetto al verbale : tale dichiarazione assume valore confessorio stragiudiziale ex art. 2735 c.c. circa l’assenza del prospetto al momento della redazione del verbale in ragione del chiaro contenuto della stessa, della inequivoca provenienza e dei soggetti a cui era destinata , ovvero i condomini; *a fortiori*, la stessa era sottoscritta anche da una condomina , sig.ra Sgorbini.

In secondo luogo la circostanza che, malgrado l’ attestazione in senso contrario, “ *in assemblea la rag. XXXX ha specificato in modo analitico il proprio compenso*” (sic comparsa costituzione convenuta pag. 9 e nello stesso senso comparsa conclusionale pag. 9 o memoria di replica pag. 7 e ss.) risulta non solo genericamente dedotta e priva di supporto probatorio ma contraddetta dallo stesso verbale ; a riguardo, oltre quanto sopra indicato, viene specificato come “*L’assemblea all’unanimità accetta il relativo compenso annuo specificato dalla rag. XXXX analiticamente per ogni singolo adempimento...*”, ma , nel corpo del testo del verbale, in alcun modo viene individuato l’importo né in modo analitico per ciascuna voce (pur elencata) né in modo forfettario in via generale ; *a fortiori*, l’assenza di puntuale precisazione del compenso, si ricava indirettamente dalla specificazione dell’ammontare limitatamente a due singole voci quali il “*rimborso spese e attività extra*” e il “*compenso straordinario per assistenza legale*”, al contrario nulla era specificato in ordine alle ulteriori voci.

In terzo luogo non è in alcun dimostrato che il “*prospetto è stato inoltrato a tutti i condomini, compresi gli odierni attori, unitamente al verbale assembleare del 14.06.2019*” (sic comparsa conclusionale pag.9); al contrario, dalla documentazione prodotta, si evince che , almeno agli attori, risulta trasmesso soltanto il citato verbale in assenza di allegati; il prospetto depositato da parte convenuta sub doc. 3 è una mera scrittura privata, priva di data certa e inopponibile agli attori.

In quarto luogo, le prove orali dedotte in ordine a tale specifico profilo (in particolare cfr memoria ex art. 183 sesto comma n.2 c.p.c. cap. 7, 8 e 9 ) risultano inammissibili per le ragioni già specificate in ordinanza del 26.3.2021, ovvero per la natura



documentale delle stesse; in ogni caso, le deduzioni di parte resistente risultano meramente ipotetiche (*“il Sig. XXXX, qualora non lo avesse ricevuto, avrebbe tranquillamente potuto richiederne una copia alla Rag. XXXX, che non avrebbe esitato ad inviarglielo”* sic ad esempio comparsa conclusionale pag. 8) e comunque non idonee a supportare la tesi della validità della delibera atteso che, in ossequio al rigoroso orientamento giurisprudenziale sopra esposto, l'integrazione successiva risulta insufficiente.

Infine, altre deduzioni invece si palesano erranee ed infondate (*“ L'art. 1129 comma 14 c.c. infatti, pur richiedendo il requisito dell'indicazione analitica del compenso a pena di nullità della nomina dell'amministratore, non richiede nè che questo sia riportato per iscritto nè che sia allegato al verbale dell'assemblea”* sic comparsa pag. 9) in quanto la *ratio* del c. 14 è proprio quella di rendere trasparente il compenso dell'amministratore , direttamente evincibile dal verbale.

In definitiva in ragione di quanto esposto risulta fondato il motivo di impugnazione come dedotto da parte attrice in ordine alla violazione dell'art. 1120 c.c. c. 14 e la delibera , *in parte qua* , viene annullata.

Oltre il profilo di annullamento generale concernente la violazione dell'art. 1129 c.14, , sussiste ulteriore profilo di illegittimità specifica sempre in relazione alla determinazione del compenso dell'amministratore e, segnatamente, con riferimento alla specificazione delle voci, quali distinte componenti della retribuzione dell'amministratore, di *“solleciti ai condomini morosi “* e di *“compenso orario per richiesta documentazione condominiale a carico del richiedente”* (il cui ammontare , comunque, non risulta determinato).

In ordine al compenso dell'amministratore, secondo il preferibile orientamento giurisprudenziale *“l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza - le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini, deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, perciò, essere*



retribuita a parte (conf. Cass. n. 3596/2003, richiamata anche dalla difesa della ricorrente), ma trattasi di principi che non attengono alla diversa ipotesi, qui ricorrente, in cui un compenso straordinario non sia preteso in maniera unilaterale dall'amministratore, ma sia stato oggetto di un'espressa delibera da parte dell'assemblea.” (Cass. 5014/2018 cit.)

In secondo luogo , con particolare riferimento alla modalità di composizione del corrispettivo dovuto all'amministratore *“l'esercizio della facoltà del singolo condomino di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili non deve risolversi in un onere economico per il condominio, sicchè i costi relativi alle operazioni compiute devono gravare esclusivamente sui condomini richiedenti a vantaggio della gestione condominiale (Cass. Sez. 2, 29/11/2001, n. 15159), e non invece costituire ragione di ulteriore compenso in favore dell'amministratore, trattandosi comunque di attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale (arg. da Cass. Sez. 2, 28/04/2010, n. 10204; Cass. Sez. 2, 12/03/2003, n. 3596) (in termini con giurisprudenza citata Cass. 28.2.2018 n. 4686)*

Conseguentemente, in adesione a tali principi giurisprudenziali, l'attività *strictu sensu* riferibile alla gestione dell'amministrazione condominiale, in via ordinaria , (nell'ambito della quale devono considerarsi compresi sia i solleciti ai condomini morosi, sua l'assistenza in caso di richiesta di copie) deve ritenersi inclusa nel corrispettivo complessivo, espressamente da intendersi come onnicomprensivo.

L'eccezione di parte convenuta secondo cui *“proprio in virtù della analiticità richiesta dalla norma, la rag. XXXX ha proposto al Condominio – che ha accettato – un preventivo che preveda più voci, alcune delle quali andrà ad addebitare al Condominio solo se tali attività verranno in concreto esercitate e solo nella misura in cui verranno esercitate”* (cfr ad es. comparsa conclusionale parte convenuta pag. 15) pur astrattamente condivisibile, non risulta conferente nel caso di specie: oggetto di contestazione non risulta essere la ripartizione analitica delle voci, ma l'esplicita previsione di taluni specifici





elementi di spesa dedotti quali indebita duplicazione del compenso spettante in via ordinaria all'amministratore.

A *fortiori*, sul punto, e proprio con riferimento al compenso orario per la richiesta di copie, la giurisprudenza consolidata riconosce esclusivamente un rimborso spese ed esclude che possa giustificare un compenso per l'amministratore (Cass. 29.11.2001, n. 15159; Cass. 4686/2018 cit. )

Risulta a riguardo altresì infondata l'eccezione di carenza di interesse ad agire, formulata dalla convenuta: *sufficit* infatti la previsione del particolare compenso, previsto per le specifiche attività e aggiuntivo rispetto, per determinare, in via potenziale, una lesione nella sfera giuridica degli attori, i quali, in caso di operatività della delibera, quali condomini, saranno obbligati al pagamento dei costi aggiuntivi per il solo compimento delle particolari attività ivi previste.

La violazione dell'art. 1129 c.14 c.c determina l'invalidità del punto di delibera condominiale relativo al rinnovo dell'amministratore atteso che l'indeterminatezza del compenso, costituisce elemento inficiante l'intera procedura di rinnovo, coerentemente con quanto stabilito dalla giurisprudenza di merito sopra esposta; in altri termini, la volontà assembleare non risulta essersi formata correttamente con riferimento ad un profilo, invero dirimente, ovvero il *quantum* spettante all'amministratore per l'attività svolta.

Risulta viceversa infondata la deduzione attorea circa "l'intrinseca illegittimità" (sic atto di citazione pag. 9) del rendiconto 2018 per violazione degli artt. 1129 e 1130 bis c.c.

A riguardo, in via generale e in punto di diritto ai sensi dell'art. 1130 bis c.c. "Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti...I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a



*proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.”*

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale confermato nel merito anche a seguito dell'introduzione dell'art. 1130 bis c.c. il rendiconto consuntivo, predisposto dall'amministratore, risponde all'esigenza di porre i condomini in grado di conoscere come effettivamente e' stato speso il danaro versato all'organizzazione comune con il conseguente diritto, dei partecipanti, all'informazione ed il corrispondente obbligo dell'amministratore di mettere a disposizione degli stessi la documentazione giustificativa delle spese ivi indicata. (nel merito recentemente Tribunale Roma, 09.07.2020, n. 10015; Corte appello Torino 08.01.2018, n. 56)

In particolare, a questo proposito, la Cassazione ha precisato come” *la validità dell'approvazione, da parte dell'assemblea dei condomini, del rendiconto di un determinato esercizio non postula che la contabilità sia stata redatta dall'amministratore con rigorose forme, analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, purchè essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile affinché il destinatario del conto assolva l'onere di indicare specificamente le partite che intende contestare (v. Cass. nn. 3747/94, 896/84, 5150/82 e 2625/81).”* (Cass. 09.05.2011, n. 10153)

Tale principio è stato ulteriormente sviluppato in recente pronuncia in cui è stato rilevato come *“attraverso il rendiconto, vengono giustificate le spese addebitate ai condomini, ragione per la quale il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa non rende intelligibile il bilancio e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino”* (in termini Cass. 30.10.2018, n. 27639)



Premesse tali coordinate normative e giurisprudenziali, il rendiconto risulta essere redatto in modo conforme ai principi giurisprudenziali sopra esposti e , comunque, i condomini erano resi edotti del contenuto delle poste attive e passive dello stesso in fase precedente rispetto all'approvazione , non risultando violato alcun obbligo informativo o dovere di trasparenza a carico dell'amministratore il quale poneva in grado i condomini di apprendere *ex ante* rispetto all'assemblea sia il contenuto complessivo sia le singole voci di spesa: si perviene a tale conclusione per plurime ragioni.

In primo luogo, come già sopra esposto, il rendiconto era allegato alle convocazioni e veniva ritualmente e tempestivamente trasmesso ai condomini; inoltre era inviato unitamente a nota esplicativa e due riepiloghi finanziari (doc. 1-11 parte attrice); tali riepiloghi risultano particolarmente significativi proprio in quanto volti a rendere maggiormente intellegibili le singole poste del rendiconto.

In secondo luogo, sul piano contenutistico, il rendiconto conteneva indicazione analitica delle singole voci di spesa con precisazione dell'importo dovuto per ciascuna voce.

In terzo luogo, dal verbale dell'assemblea del consiglio condominiale del 20.05.2019 (doc. 3 di parte attrice), allegato peraltro alla stesa convocazione, si evince che i consiglieri, già in fase precedente all'approvazione del citato rendiconto, visionavano in modo analitico le distinte fatture e confrontavano i relativi importi riportati nelle voci di bilancio; parimenti gli stessi visionavano il piano di riparto.

In quarto luogo risulta regolarmente e correttamente tenuto un registro di contabilità, secondo criterio di cassa , ritualmente depositato nel presente giudizio e comunque messo a disposizione dei singoli condomini prima dell'assemblea (doc. 6 convenuto ); in tale registro sono analiticamente riportate le singole spese, viene individuato il momento del loro esborso; le stese sono elencate e precisate secondo criterio cronologico.

In quinto luogo tale rendiconto era comunque esibito nel corso dell'assemblea del 15.6.2019 , come attestato in verbale (*“La Rag. XXXX esibisce il rendiconto previsto dall'art. 1130 bis c.c. (composto da registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota*



*sintetica esplicativa*)”.

In ragione di quanto esposto risulta infondata la deduzione circa l'illegittimità del rendiconto per violazione degli artt. 1129 e 1130 bis c.c.

Questione diversa si pone in relazione alle singole voci di spesa contestate.

In relazione alla prima voce, la stessa è relativa al compenso per l'amministratore in relazione alle “*vertenze 2016/2017/2018 (acc.) Croce*” e risulta pari nell'ammontare ad € 1.649,44; tale voce risulta inserita sia Bilancio Consuntivo 2018 all'interno della voce “*Spese Proprietario Tab. A*” – “*85% Amministrazione*” (doc. 4 di parte attrice) sia nel riparto spese cortile alla voce “*competenze vertenze Croce 2016-2017-2018*” (doc.5) sia nel Conto Economico 2018 alla voce “*Comp. Ass. Mediazione*” (doc. 11 di parte attrice).

In via preliminare, sul punto, sebbene tale *modus operandi* non sia stato connotato da particolare chiarezza, risultando la medesima voce di spesa inserita in più documenti con diverse denominazioni e , in un caso, (nel Bilancio consuntivo) associata ad ulteriori voci tanto da essere inglobata in diverso e maggiore importo, purtuttavia la medesima, ad un attento esame, era comunque intellegibile in modo sufficiente, come peraltro dimostrato dalla stessa parte attrice che riconosce espressamente come si tratta di un compenso dell'amministratrice per l'attività di assistenza al legale del Condominio (sic atto di citazione pag.12).

Tale specificazione, se consente di ritenere assolto, sia pure non in modo pienamente adeguato, l'onere di chiarezza, non è sufficiente a ritenere legittima l'approvazione del compenso; nel presente giudizio, a fronte di puntuale contestazione circa la modalità di determinazione dello stesso compenso da parte degli attori, è stata depositata parcella pro forma da parte dell'amministratore in cui sono specificate le attività svolte (doc. 7) : saldo per mediazione del 2016 (300), 3 diverse sedute di mediazione del 2017 (400) e sei incontri con l'avvocato Crevani (600) .

Orbene tale indicazione di voci risulta in contrasto con la disciplina del compenso come indicata in fase precedente al 2018; a riguardo infatti , in relazione alle controversie legali (nel cui ambito devono ritenersi incluse le procedure di mediazione) era prevista esclusivamente una percentuale pari al 20% dell'imponibile dell'avvocato e non già una



somma forfettaria per partecipazione alle distinte sedute; a tal proposito sono irrilevanti le correzioni apposte a penna in aggiunta allo schema riepilogativo e riassuntivo allegato in assemblea del 20.4.2017 in quanto, in assenza di prova di tempestivo invio e comunicazione al condomino, sono allo stesso inopponibili (doc. 5 parte convenuta); a nulla rileva a questo proposito il verbale di assemblea (cfr. doc. 12 e) : al contrario, proprio l'approvazione all'unanimità del "prospetto" (sic punto 8b) induce a ritenere, in via probabilistica, che oggetto della delibera era il prospetto *tout court*, in assenza di voci aggiunte a penna o correzioni; *a fortiori*, sul punto, tale approvazione doveva necessariamente essere applicabile per il futuro e quindi, comunque, rimanere estranea alle eventuali procedure di mediazione esperite precedentemente, come quelle indicate,

Sotto ulteriore e connesso profilo risulta inconferente e , comunque, inidonea a supportare le argomentazioni di parte convenuta, l'ulteriore documentazione prodotta volta a giustificare almeno parte del compenso in termini percentuali: segnatamente, anzitutto le citate fatture risultano prive di data certa e non sono opponibili a terzi; inoltre non tutte le attività prestate risultano chiaramente riconducibili al condominio e comunque, non risultano essere mai state poste in visione e all'esame dei terzi; infine, risultano calcolate sull'importo lordo, comprensivo anche di Iva e cpa, e non sul compenso netto.

In ordine a tale specifica voce la censura risulta quindi fondata l'eccezione di parte attrice, risultando, *in parte qua*, il rendiconto illegittimo.

Al contrario, la domanda attorea risulta infondata con riferimento alle voci "Quota Attiva condominio Croce vertenze 2016/2017/2018 € 200,00" e "Quota Attiva condominio XXXX vertenze 2016/2017/2018 € 30,00".

A riguardo, nel costituirsi in giudizio, parte convenuta ha correttamente esplicito come esse non riguardavano elementi di spesa ma riaccrediti di somme ai condomini esonerati dal pagamento in quanto, nelle rispettive vertenze, erano controparti del condominio: la deduzione attorea in atto di citazione circa l'erroneo riparto e addebito di spese risulta quindi errata; a riguardo, tuttavia, in memoria ex art. 183 sesto comma c.p.c.

la deduzione è stata precisata nel senso accertare la corretta determinazione e imputazione a bilancio delle quote in questione con particolare riferimento all'importo base



su cui sono conteggiate.(sic pag. 14)

Tale ulteriore deduzione risulta anzitutto ammissibile, in ossequio a recente e preferibile orientamento della giurisprudenza di legittimità (Cass. 7.9.2020 n. 18546; nello stesso senso Cass. 15.6.2015 n. 12310); in ogni caso, risulta comunque infondata, pur nella nuova formulazione; in ordine alla stessa infatti risulta adeguatamente esplicito come si trattava di controversie relative a esercizi precedenti e in relazione alle quali, nel corso delle precedenti assemblee, era stata analizzata la documentazione contabile: tale deduzione, risulta supportata da significativa e rilevante documentazione non specificatamente contestata, *in parte qua*, dagli attori (cfr doc. 12 )

Risulta parimenti infondata la deduzione con riferimento alla somma di €154,00 relativa all'infornio Vitagliano atteso che , come già sinteticamente osservato dallo stesso condominio in risposta alla domanda di osservazioni dei condomini , tale importo è costituito dal saldo differenziale tra la somma versata dal condomino Vitagliano in ragione di un sinistro, non contestato dagli attori, e l'importo liquidato dall'assicurazione.

Tali circostanze sono attestate dalla documentazione in atti e segnatamente dalla fattura Impresa, preventivo Impresa e bonifico a favore Vitagliano nonché dalla liquidazione danno Vitagliano (doc. 11 e 12)

In relazione al bilancio preventivo le deduzioni attoree risultano generiche , facendo riferimento ad un'”*illegittimità derivata*” (sic atto di citazione pag.17) che, tuttavia, appare inconferente nella fattispecie in esame; sotto ulteriore e connesso profilo , con riferimento alla ripartizione, la contestazione secondo cui non sarebbero stati rispettata la proporzione dei millesimi di proprietà è insufficiente a inficiare *sic et simpliciter* la delibera atteso che, ai sensi dell'art. 1123 secondo comma , rileva altresì quale criterio di divisione l'utilizzo che ciascun condomino può fare del bene.

In definitiva, la domanda di parte attrice risulta parzialmente fondata con riferimento alla violazione dell'art. 1129 c.c. per inesatta individuazione del compenso dell'amministratore e, pertanto, alla conseguente nullità della nomina, e all'art. 1130bis con riferimento esclusivo tuttavia alla voce relativa alle vertenze 2016/2017/2018 (acc.)

Croce



Circa le spese processuali, la formulazione dell'art. 92 c.p.c. consente la compensazione, totale o parziale delle spese nel caso di "soccombenza reciproca" ; secondo l'interpretazione maggioritaria della giurisprudenza di legittimità "la nozione di soccombenza reciproca, che consente la compensazione parziale o totale tra le parti delle spese processuali (art. 92 c.p.c., comma 2), sottende - anche in relazione al principio di causalità - una pluralità di domande contrapposte, accolte o rigettate e che si siano trovate in cumulo nel medesimo processo fra le stesse parti ovvero anche l'accoglimento parziale dell'unica domanda proposta, allorchè essa sia stata articolata in più capi e ne siano stati accolti uno o alcuni e rigettati gli altri ovvero quando la parzialità dell'accoglimento sia meramente quantitativa e riguardi una domanda articolata in un unico capo" (in termini recentemente Cass. 30.9.2015 n. 19520 nello stesso senso Cass. 23.9.2013 n. 21684).

Orbene , nel presente giudizio, è stata accolta l'impugnazione, sia pure soltanto con riferimento a taluni profili , di cui uno, in particolare, quello relativo alla determinazione del compenso dell'amministratore e alla conseguente nullità della sua nomina, di particolare rilievo.

Sussistono i presupposti per la compensazione totale delle spese in giudizio.

### **P.Q.M.**

*Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:*

*I)Accoglie, nei limiti e per le ragioni di cui in motivazione, la domanda degli attori Carlo XXXX (c.f. BRB CRL 49C17 H505I) e Anna Paola Novarini, (c.f. NVR PNN 52E62 M109J) e, per l'effetto:*

*a)annulla la delibera adottata dal condominio XXXX (c.f. 95005330188) in data 14.6.2019 in relazione al punto 2 "Rinnovo nomina amministratore come da l. 220/2012 e sua retribuzione";*

*b)dichiara non dovuta la somma di € 1.649,44 "vertenze 2016/2017/2018 (acc.) Croce" inserita nel rendiconto;*

*II) Compensa interamente le spese di lite tra le parti.*



Sentenza n. 1142/2021 pubbl. il 08/09/2021  
RG n. 2646/2020  
Repert. n. 2106/2021 del 08/09/2021

*Pavia, 7 settembre 2021*

Il Giudice

dott. Cameli Renato

