

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

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

S E N T E N Z A

nella causa N. 9890/2019 R.G.

promossa da

G****O L AZZATI (C.F.: M****O) ,

con i proc. dom. Avv.ti T****I L AZZATI ed L****I F****A A****C T A , elettivamente domiciliato presso lo studio della prima, sito in Monza, Via M. R****a, n. 1

- parte attrice -

contro

CONDOMINIO A****a 34 (C.F.:94523320151),corrente in Monza,Via A****a, n.34 ,

con il proc. dom. Avv.to L****E O , Via M****O A****C A****o, n. 12, Lissone

- parte convenuta -

OGGETTO: condominio; impugnazione delibera assembleare.

I procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come da fogli depositati a PCT del seguente tenore.

Per parte attrice:

Voglia il Tribunale adito, contrariis rejectis ,

NEL MERITO IN VIA M****A:

- dichiarare nulla e/o comunque annullabile la deliberazione di cui all'assemblea ordinaria del 18.06.2019 relativamente alle parti e determinazioni della stesse oggetto della presente impugnazione, per i motivi in fatto ed in diritto suesposti;

- condannare il Condominio A****a n. 34 a procedere immediatamente o nel termine che il Giudice vorrà assegnare al ripristino o rifacimento della coibentazione del sottotetto a norma di legge e/o in esecuzione delle delibere assembleari per le causali di cui in premessa;

- per leffetto, condannare il Condominio, in persona del suo amministratore pro tempore , al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio ivi comprese le spese e gli oneri della procedura di mediazione.

IN VIA ISTRUTTORIA: si richiamano le istanze istruttorie tutte come formulate, articolate e dedotte in atti, a prova diretta e contraria, e in particolare nelle memorie istruttorie ex art. 183 VI co n. 2 e 3 depositate, cui ci si riporta integralmente e che qui si intendono integralmente trascritte e riprodotte, con i testi indicati e capitoli di prova articolati.

Sentenza n. 105/2022 pubbl. il 14/01/2022

RG n. 9890/2019

Repert. n. 137/2022 del 14/01/2022

Per parte convenuta:

Piaccia al Tribunale adito, contrariis reiectis , così giudicare:

A) IN VIA PRELIMINARE: rigettare la richiesta di sospensione dell'esecuzione della delibera assembleare impugnata avanzata da parte attrice in quanto fondata su motivi che non hanno alcun pregio né in fatto, né in diritto per quanto dedotto nel presente atto.

B) NEL MERITO : rigettare le domande tutte di parte attrice perché infondate in fatto e diritto per tutti i motivi esposti nella comparsa di costituzione e risposta, e per leffetto, confermare la validità/efficacia della delibera assembleare del 18.06.2019 impugnata, dichiarandola validamente e assunta dal Condominio A****a 34.

C) IN VIA ISTRUTTORIA: previa remissione della causa in istruttoria, ammettere prova per interrogatorio formale e per testi, sui capitoli di prova di cui alle memorie ex art. 183, VI comma n. 2 e 3, c.p.c. che non devono ritenersi rinunciati, con i testi ivi indicati, nonché ammettere tutte le istanze istruttorie formulate in atti.

C) IN OGNI CASO : con vittoria di spese e competenze professionali, oltre a contributo spese generali 15% ed oltre a contributo C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 14.10.2019 (causa iscritta a ruolo in data 21.10.2019), il sig. G****O M****a ha convenuto in giudizio il Condominio A****a 34 , sito in Monza, Viale A****a, n. 34 (nel prosieguo, per brevità, Condominio) alla volta della dichiarazione di nullità e/o dell'annullamento previa sospensione dell'efficacia (con provvedimento chiesto in via d'urgenza e inaudita altera parte) della delibera assembleare del 18.6.2019, nonché della condanna del condominio a procedere al ripristino della coibentazione del sottotetto a norma di legge per le causali di cui in premessa; vinte le spese di lite (comprese quelle della procedura di mediazione).

Con provvedimento del 29.10.2019 è stata respinta istanza di sospensiva avanzata dalla parte attrice.

Costitutosi in giudizio, il Condominio ha contestato la fondatezza, in fatto e in diritto, delle domande avversarie, concludendo per il rigetto di esse; con vittoria di spese di lite.

Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c. (cfr. verbale dell'udienza del 17.9.2020); rigettate le istanze istruttorie articolate dalle difese delle parti (cfr. ordinanza riservata 21.1.2021, da intendersi qui trascritta e confermata); rinviata l'udienza del 1 giugno 2021 (cfr. provvedimento del 27.5.2021); precisate le conclusioni dai procuratori delle parti con fogli depositati a PCT (cfr. provvedimento fuori udienza 21.9.2021); la causa è passata in decisione, assegnando alle parti i termini per depositare le comparse conclusionali (29.11.2021) e le memorie di replica (20.12.2021).

Si premette che :

i) difese, eccezioni ed argomentazioni delle parti saranno esaminate per quanto strettamente necessario nella prospettiva della motivazione di questa sentenza ,facendo applicazione del

ii) le circostanze di fatto rilevanti ai fini della decisione sono esclusivamente quelle allegate

entro il termine fissato dalla legge processuale per la maturazione in capo alle parti delle preclusioni assertive aventi ad oggetto gli elementi costitutivi delle pretese azionate in causa (vale a dire, entro il termine previsto per il deposito della memoria ex art. 183, comma 6, n.1, c.p.c.), inammissibili perché tardive deduzioni successive al termine de quo (cfr. Cass., non specificatamente allegate siano, in tesi, evincibili dai documenti già prodotti (quanto al 21.3.2013) ;

Parte attrice ha lamentato il difetto di informativa a tutti i condomini con riferimento allo stato della controversia rubricata al n. 11739/2018 R.G. Tribunale di Monza, promossa dal condomino sig.ra A. Mnei confronti del Condominio.

Da ciò che sembra di capire dall'atto di citazione, ad avviso di parte attrice il deficit di informazione sarebbe da individuare nel fatto che, sebbene la causa sopra indicata stesse proseguendo, l'assemblea era convinta dell'estinzione del giudizio, presupposto questo in base al quale è stata assunta la deliberazione di riconoscere le spese processuali alla sig.ra A. M INORE .

Al riguardo, si osserva come sia circostanza pacifica (e, comunque, obiettivamente acquisita al giudizio per via documentale: cfr. do c. n. 15 del fascicolo del Condominio) che il giudizio n. 11739/2018 R.G. è stato dichiarato estinto ex art. 309 c.p.c. in data 17.10.2019, cosicché, pur volendosi aderire alla tesi attorea circa il fatto che i condomini nel momento in cui deliberavano sul punto non avessero capito che la causa non era ancora estinta (ma solo raggiunta intesa tra le parti che avrebbe condotto all'estinzione ex art. 309 c.p.c.), è invero oscura la ragione per la quale si dovrebbe ritenere che la decisione assembleare sarebbe stata diversa rispetto alla decisione presa e ciò specie se si considera che l'estinzione della causa MINORE /Condominio per inattività delle parti è un fatto storico effettivamente verificatosi e che ha prodotto il risultato a cui l'organo assembleare, con la sua deliberazione, mirava, vale a dire, definire in via stragiudiziale la controversia introdotta dalla sig.ra A. M INORE .

Quanto poi, al profilo del ricalcolo delle spese di riscaldamento per gli anni precedenti (2014/2018), la convocazione per l'assemblea del 18.6.2019 (prodotta sub doc. n. 1 del fascicolo attoreo), al punto n. 1 dello d.d.g. prevede, tra l'altro, delibera inerente a criterio di ripartizione spese riscaldamento, cosicché non è configurabile la ragione di invalidità invocata dall'attore per avere l'assemblea deliberato su di un punto non indicato nello d.d.g. fatto pervenire ai condomini con la missiva di convocazione.

In generale e contrariamente a ciò che è sostenuto dall'attore lo d.d.g. cit. risulta coerente con gli argomenti discussi in occasione dell'assemblea del 18.6.2019, cosicché è da escludere l'integrazione dei vizi di eccesso di potere e di eccesso di delega paventati in citazione (cfr. pag. 7 dello scritto introduttivo).

Proseguendo con l'analisi, l'attore ha lamentato la violazione da parte dell'amministratore degli obblighi di informativa di cui all'art. 1131 cc co 3, nonché la conclusione, sempre da parte dell'amministratore, di accordi, aver assunto impegni ed effettuato pagamenti esorbitando dai poteri conferitigli dall'assemblea.

A tal proposito, è sufficiente osservare come, pur ammettendo che l'amministratore abbia tenuto le condotte allegate dall'attore, ciò non implica la invalidità della delibera assembleare,

potendo semmai essere ragione di responsabilità professionale dell'amministratore nei confronti del Condominio; perciò il difetto di qualsiasi rilievo nell'ambito di questo giudizio. Quanto subito sopra osservato vale anche in relazione all'entità delle spese legali (cfr. pag. 8 della citazione); meritando, comunque, di essere evidenziato che esaminato il verbale dell'assemblea 15.2.2019 (prodotto sub doc. n. 17 del fascicolo del Condominio) emerge che la proposta economica dell'Avv.to Alongi è stata accettata dall'assemblea, la quale ha suggerito di chiedere uno sconto tramite l'Avvocato Longhi, cosicché è da escludere che l'amministratore, nell'effettuare il pagamento, abbia posto in essere un'operazione in contrasto con la volontà condominiale come emergente dalla deliberazione 15.2.2019 cit..

Con riferimento alla (invocata) situazione di conflitto di interesse in capo al condomino Minore, fermo che l'attore non ha argomentato circa le ragioni alla base del conflitto di interesse di detto condomino con riferimento ai punti nn. 1 e 2 allo d.g., pur volendosi accogliere la tesi del sig. L. circa l'esistenza del conflitto di interesse, l'annullamento della deliberazione passa attraverso la prova del rilievo decisivo per il raggiungimento del quorum costitutivo e/o di quello deliberativo del voto del condomino in situazione di conflitto di interesse; aspetto questo in relazione al quale l'attore non ha dimostrato (e, prima ancora, allegato) alcunché.

L'attore ha evidenziato che non tutti i condomini sono stati convocati, essendo stata, in particolare, omessa la convocazione del signor per.....

A tal proposito, come precisato dalla Corte di legittimità, la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso, sul quale grava l'onere di dedurre e provare, n. 6735 del 10.3.2020); nonché il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, in quanto l'interesse a far valere un vizio che renda annullabile una deliberazione dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza

Quanto, poi, al mancato inserimento allo d.g. della nomina/conferma dell'amministratore (pagg. 8-9 dell'atto di citazione), lo scrivente evidenzia che, proprio perché la questione non risulta inserita allo d.g. della assemblea 18.6.2019, senza che quindi i condomini abbiano deliberato alcunché al riguardo, risulta invero difficile configurare sul punto specifico una impugnativa della delibera assembleare, visto che è inesistente qualsiasi delibera sul punto. Con riferimento, ancora, alla considerazione della difesa attorea circa il fatto che il Condominio

sarebbe da considerare privo di amministratore, tenuto conto del fatto che, sino alla nomina di altro amministratore, quello precedente è prorogato, non è chiaro il rilievo da attribuire ai fini della decisione alla considerazione di qua; d'altro canto, la stessa parte attrice, pur ritenendo il Condominio privo di amministratore, lo ha citato in giudizio in persona

dell'amministratore pro tempore Lombardi Sas Amministrazioni rag.. pag. 23 dell'atto di citazione), dovendosi così ritenere che il sig. L AI convenga che, nell'ambito di questo giudizio, detto soggetto ha la rappresentanza legale del Condominio in qualità di amministratore, risultando così superata l'eccezione di difetto di legittimazione che si legge a pag. 9 dell'atto di citazione. D'altro canto, aderendo alla imputazione sostenuta dalla difesa attorea in punto di difetto di legittimazione dell'amministratore a rappresentare il condominio nella presente causa, si giungerebbe al paradosso di ritenere privo di legittimazione il soggetto al quale la stessa par te attrice al fine di instaurare il contraddittorio ha provveduto a notificare l'atto di citazione nella qualità di legale rappresentante pro tempore del Condominio.

Quanto, ancora, alla problematica del criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento, lo scrivente valutati complessivamente ed in via schematica i diversi rilievi critici sollevati dall'attore (cfr. pagg. 10 e ss. dello scritto introduttivo) osserva ciò che segue:

- ad avviso della difesa atto rea introducendo la possibilità di deroga all'applicazione dei criteri di ripartizione delle di cui alla UNI 10200 il legislatore ha conferito all'assemblea la facoltà solo di applicare e/o disapplicare la normativa UNI 10200, non anche la discrezionalità di applicarla parzialmente e/o a vantaggio di singole posizioni. L'assemblea avrebbe dovuto limitarsi ad approvare la deroga alla normativa UNI 10200 ferma, quanto al riparto delle spese quota involontario, l'applicazione dei millesimi di cubatura previsti da regolamento e attualmente in uso, ai sensi dell'art. 1123 c.c. (cfr. pag. 12 dell'atto di citazione); vale a dire, come evidenziato dalla difesa del Condominio, che, secondo la tesi attorea, una volta applicata la deroga UNI 10200, il solo criterio di ripartizione delle spese involontarie avrebbe dovuto essere quello basato sull'applicazione dei millesimi di cubatura previsti dal regolamento condominiale ex art. 1123 c.c. (cfr. pag. 18 della comparsa di costituzione e risposta); la tesi sostenuta da l sig. L I non merita di essere condivisa, dal momento che:

a) pacifico che presso lo stabile condominiale è installato un sistema di contabilizzazione del calore indiretto e del pari pacifica l'esistenza di relazione tecnica che evidenzia differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari superiori al 50% (cfr. pag. 12 dell'atto di citazione e pag. 19 della comparsa di costituzione e risposta), la soluzione adottata dall'assemblea (riparto delle spese per il 70% in base ai consumi volontari e per il restante 30% in base a quelli involontari, individuati e ripartiti questi ultimi mediante i millesimi di fabbisogno energetico indicati nella relazione del tecnico incaricato dal Condominio), rispetta le condizioni ed i criteri previsti dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 141/2016 (per comodità di lettura trascritto in nota a piè di pagina 1): infatti, avendo l'organo assembleare deliberato previa acquisizione della relazione tecnica attestante il presupposto di cui all'art. 5, comma 5,

1 d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da

sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo

di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di

acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra

gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non

D. Lgs. n. 141/2016 cit., da un lato, la proporzione 70% (consumi volontari) / 30% (consumi involontari) è pienamente in linea con il parametro normativo e con il margine di discrezionalità

che la fonte priF****A riconosce all'assemblea e, d'altro lato, il criterio di individuazione e

ripartizione della quota del 30% (millesimi di fabbisogno energetico indicati nella relazione del tecnico incaricato dal Condominio), è legittimo, visto che l'elenco contenuto nell'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 141/2016 cit. ha carattere espressamente esemplificativo;

b) quanto, poi, al fatto che l'assemblea avrebbe dovuto deliberare all'unanimità dei condomini e ciò per aver essa disposto una modifica dei criteri legali (convenzionali) di ripartizione delle spese (cfr. pagg. 12 -13 dell'atto di citazione), si osserva che la tesi attorea è in aperto contrasto con l'art. 26, comma 5, L. n. 10/1991 (come modificato dall'art. 28, comma 2, L. n. 220/2012), che così dispone: per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione di calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 del codice civile, vale a dire, per effetto del richiamo all'art. 1136, comma 2, c.c., un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e al meno la metà del valore dell'edificio (al riguardo, cfr. altresì la sentenza del Tribunale di Roma n. 9477 del 2010, trascritta per quanto di interesse alle pagg. 23 -24 della comparsa di costituzione e risposta del Condominio); al riguardo, si evidenzia come contrariamente a ciò che si legge alla pag. 13 dell'atto di citazione l'art. 26, comma 5, L. n. 10/1991 opera anche per la ripartizione delle spese relative alla quota di consumo involontario, visto che il presupposto per l'applicazione di tale norma è l'introduzione di un sistema di contabilizzazione del calore sulla base del consumo effettivamente registrato (condizione qui integratasi), ponendosi in ogni caso la problematica della quota di consumo involontario e, quindi, del riparto di essa tra i condomini (sul punto specifico si rimanda alla lettura della pag. 18 della comparsa di costituzione e risposta del Condominio);

c) quanto, ancora, alla (invocata) nullità della delibera condominiale impugnata perché essa, non consentendo di distinguere analiticamente le spese occorrenti per l'uso e quelle occorrenti per la conservazione/manutenzione delle parti comuni, inciderebbe sulla misura della partecipazione di ciascun condomino alla gestione della cosa, necessitando così a dire della difesa di parte attrice un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale di tutti i partecipanti al condominio (cfr. pag. 14, punto n. 3 dell'atto di citazione), fermo ciò che si è sopra già osservato con riferimento alla possibilità (attribuita dalla normativa di settore) per l'assemblea di deliberare a maggioranza sulle spese di riscaldamento in presenza dei presupposti sempre sopra indicati (nel caso di specie sussistenti), va evidenziato che il precedente di legittimità indicato dalla difesa attorea a supporto della tesi dell'esigenza di

sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di

fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale e superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei confronti dei condomini o gli edifici

polifunzionali ove
alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi
di cui al
presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.

opposto alla tesi de qua, dal momento che esso afferma il principio sulla base del quale in presenza di sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuna unità immobiliare sita nello stabile condominiale il costo per il servizio comune di riscaldamento va ripartito in proporzione dell'utilizzazione di esso e non ai millesimi (principio questo ribadito anche da ultimo dalla Suprema Corte: cfr. Cass., Sez. 2, Ord. n. 28282 del 4.11.2019, con massima del seguente tenore: le spese del riscaldamento centralizzato di un edificio in condominio, ove sia stato adottato un sistema di contabilizzazione del calore, devono essere ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una suddivisione di tali oneri sia pure solamente parziale e alla stregua dei valori millesimali delle singole unità immobiliari, né potendo a tal fine rilevare i diversi criteri di riparto dettati da una delibera di giunta regionale, che pur richiami specifiche tecniche a base volontaria, in quanto atto amministrativo comunque inidoneo ad incidere sul rapporto civilistico tra condomini e condominio. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza gravata, la quale aveva ritenuto legittima una delibera condominiale che, in presenza di un sistema di contabilizzazione del calore, aveva ripartito le spese di riscaldamento per il metano al 50% in base al consumo registrato e, per il restante 50%, in base ai millesimi di proprietà, secondo quanto previsto dal punto 10.2 della Delibera della Giunta regionale e della Lombardia n. IX/2601 del 30 novembre 2011).

d) quanto, poi, al fatto che il nuovo criterio di riparto del costo del servizio di riscaldamento determini per l'attore un aggravio di spesa rispetto al criterio adottato in precedenza, trattasi di dato privo di qualsiasi rilievo ai fini della valutazione della validità o meno della delibera assembleare impugnata; senza che neppure sia configurabile alcun conflitto di interessi od ingiusto arricchimento o, ancora, eccesso di potere in capo ai proprietari degli immobili che sono favoriti sotto il profilo patrimoniale: infatti, è chiaro che l'adozione di un diverso criterio di ripartizione del costo di un servizio comune finisce con il far sì che, nell'ambito della compagine condominiale, vi siano dei soggetti che pagheranno di più per quel servizio rispetto a quanto accadeva vigente il criterio sostituito ed altri che, all'opposto, pagheranno di meno, ma ciò non toglie che la delibera adottata nel rispetto dei principi e dei criteri fissati dalla legge sia valida.

Con riferimento, ancora, alle contestazioni avanzate dall'attore alle tabelle di fabbisogno energetico predisposte dal tecnico incaricato dal Condominio (cfr. pagg. 17-18 dell'atto di citazione), si tratta di rilievi del tutto generici ovvero di (lamentati) limiti di valutazione e/o verifica e/o specificazione di elementi e/o dati, che, invece, risultano esaminati/considerati nel laboratorio tecnico riversato tra i documenti di causa (cfr. docc. nn. 22-23 del fascicolo del Condominio).

D'altro canto, l'attore non ha prodotto relazione tecnica di parte, né ha indicato quali avrebbero dovuto essere i valori da considerare ed in che termini detti diversi, ipotetici ed indefiniti valori differenti rispetto a quelli della relazione a firma dell'Ing. avrebbero condotto un risultato alternativo in tema di diagnosi energetica dello stabile nel suo complesso e dei singoli immobili di cui esso si compone; cosicché il tema non si è rivelato meritevole di essere oggetto di esame e/o verifica avvalendosi di sapere specialistico, apparendo la CTU chiesta dalla difesa attorea

Lattore, poi, ha sostenuto l'invalidità della delibera assembleare (anche) con riferimento al diniego ai lavori di coibentazione del sottotetto (pagg. 19 -20 dell'atto di citazione).
Pure sotto tale profilo l'impugnativa proposta da l sig. LI non merita di essere accolta. Infatti,
a) la circostanza che, non deliberando i lavori de quibus, l'assemblea abbia perseguito finalità non coerenti con gli interessi della collettività è priva di qualsiasi elemento (anche indiretto) di ri scontro;
b) circa il fatto che la delibera sarebbe espressione diretta del nuovo assetto di maggioranze (o comunque di un nuovo centro di interesse) costituito dall'insieme degli appartamenti termicamente favoriti e legato al nuovo valore teorico e ipotetico dei millesimi termici di riscaldamento, cosicché nulla la delibera sub punto 1) ODG per quanto sopra esposto, tale nullità travolge ogni conseguente e connessa delibera assunta sulla scorta della stessa, esclusa l'invalidità della deliberazione di cui al punto n. 1 allo.d.g. (cfr. supra) e del pari da escludere l'illegittimità derivata di quella di cui al punto n. 2 dello.d.g. invocata dall'attore;
c) anche con riferimento al punto n. 3 di pag. 19 dello scritto introduttivo valgono ragioni di rigetto dei profili di invalidità in sostanza coincidenti con quelle esposte nel presente capo di sentenza sub lett. b) in relazione all'insussistenza delle ragioni di illegittimità invocate relativamente alla deliberazione di cui al punto n. 1 allo. d.g. quanto alla configurabilità di << contrapposizione di interessi tra i proprietari in violazione dell'art. 1137 con riferimento al libero ed incondizionato processo di formazione della volontà >> ;
d) in relazione al dovere di ripristino dell'isolamento del sottotetto già esistente in precedenza, lo scrivente evidenzia come, anche volendosi ritenere che vi sia un obbligo generalizzato per la compagine condominiale di ripristinare uno stato di fatto preesistente poi modificatosi, da un lato, qui fa difetto la prova del presupposto della modificazione della situazione di fatto; dall'altro lato, muovendo da quanto risulta allegato dallo stesso attore, qui la modificazione dello stato di fatto sarebbe così risalente nel tempo (anno 1998) da far concludere nel senso che ci si trovi di fronte ad un intervento del tutto nuovo (o non ad una operazione di mero ripristino);
e) non rileva che i lavori di coibentazione del sottotetto fossero stati già deliberati nell'anno 2018, visto che, pur ammettendo l'esistenza di tali delibere, è pacifico che, in occasione della assemblea del 18.6.2019, vi sia stata deliberazione in senso contrario all'esecuzione dei lavori di coibentazione;

Infine, l'attore ha contestato i punti nn. 3 e 5 dello.d.g., relativi al consuntivo esercizio ordinario 2018/2019 e riparto ed preventivo gestione 2019/2020 (pagg. 20 -22 dell'atto di citazione).

Al riguardo si osserva ciò che segue:

a) dal tenore dell'argomentazione si ricava che si tratta di una problematica derivante dalla attribuzione di una spesa per la verifica di idoneità impianti attribuita nel rendiconto 2017 -2018 integralmente alla scala A, laddove a dire del sig. LI essa avrebbe dovuto essere ripartita al 50% tra la scala A e quella B; ciò posto, l'eventuale vizio doveva essere fatto valere impugnando entro il termine previsto dalla legge a pena di decadenza (cfr. art. 1137, comma 2, c.c.) la delibera di approvazione del rendiconto 2017 -2018; senza che si possa impugnare lo strumento contabile dell'anno successivo lamentando l'omessa correzione in esso di vizio presente nel bilancio relativo all'esercizio precedente;

- b) lattore ha lamentato che le spese di manutenzione box sono state ripartite sulla base del criterio delle unità, invece che in ragione dei millesimi di proprietà; al riguardo, la difesa del Condominio ha rinviato alla relazione dell'Amministratore ed ai relativi allegati (docc.26 e 27); ora, né nella relazione dell'Amministratore, né nei relativi allegati, si rinviene l'indicazione della ragione della deviazione dal criterio fissato dall'art. 1123 c.c., cosicché, con riferimento a tale profilo di doglianza, l'impugnazione proposta dal sig. L A va accolta;
- c) per le ragioni esposte in precedenza, la delibera relativa al pagamento delle spese di lite a favore sig.ra M INORE è valida, quindi anche l'inserimento della voce di debito di cui al bilancio è esente da censure; quanto, poi, al fatto che la voce in esame è stata inserita nel consuntivo della gestione 2018/2019, sebbene i relativi pagamenti siano stati effettuati in momento successivo alla data di chiusura di tale esercizio, trattasi di dato irrilevante, visto che il bilancio condominiale non deve essere necessariamente predisposto in base al criterio di cassa, potendo essere applicato pure quello di competenza;
- d) avendo l'assemblea approvato il consuntivo in cui è inserito il costo per la fattura Srl, si deve ritenere approvato anche l'aumento del prezzo del servizio reso da tale società al Condominio; d'altro canto, che il rapporto contrattuale fosse caratterizzato da rinnovo tacito e per quota predeterminata è circostanza in relazione alla quale non è stata offerta alcuna prova;
- e) l'entità sproporzionata della somma posta a preventivo per le spese di manutenzione e consumi acqua (4.4494,80) è dato privo di qualsiasi riscontro, risultando in particolare del tutto indimostrato che il costo prevedibile per tale voce di bilancio sia di 2.000,00;
- f) l'eventuale inerzia dell'Amministratore ad agire nei confronti dei condomini inadempienti al versamento delle spese condominiali può essere ragione di responsabilità per il soggetto che amministra lo stabile, ma non motivo di invalidità delle deliberazioni assembleari;
- g) non essendo contestato che l'importo riportato a bilancio come spesa straordinaria a titolo di acconto diagnosi energetica (1.258,65) è aderente al valore complessivo indicato nel riparto consuntivo, non è chiaro perché l'assenza della colonna spese straordinarie impedirebbe ai condomini di verificare la corretta imputazione della spesa pro capite secondo il criterio millesimale.

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 un'unica voce di bilancio, a fronte degli svariate ragioni di impugnazione invocate nello scritto introduttivo) e considerata altresì la novità della problematica dell'introduzione di nuovi criteri di riparto delle spese del servizio di riscaldamento in presenza di sistemi di contabilizzazione del calore erogato alle singole unità immobiliari situate nello stabile condominiale, ad avviso del giudicante, nel caso di (della Corte Costituzionale n. 77/2018), con conseguente integrale compensazione delle spese di quibus e ciò avendo riguardo anche a quelle relative al procedimento di mediazione ex D. Lgs. n. 28/2010.

La presente sentenza è provvisoriamente esecutiva per legge.

P. Q. M.

Respinta e/o assorbita ogni altra istanza, difesa ed eccezione delle parti,

- annulla per i motivi e nei termini indicati in sentenza le deliberazioni assembleari impugnate con atto introduttivo del presente giudizio relativamente ai punti nn. 3 e 5 dello.d.g. con esclusivo riferimento al riparto del le spese di manutenzione box, perché effettuato sulla base del criterio delle unità, invece che in ragione dei millesimi di proprietà ;
- rigetta per il resto tutte le domande promosse dalla parte attrice nei confronti del Condominio convenuto;
- dichiara integralmente compensate tra la parti le spese di lite e della procedura di mediazione.

Monza, 13 gennaio 2022

il Giudice

Nicola G RECO