



Tribunale di Milano

TREDICESIMA CIVILE

VERBALE *Org_1* **MEDIANTE COLLEGAMENTO DA REMOTO**

DELLA CAUSA ^{Ind} 4479 *Luogo_1* 2022

[...]

Parte_1 (C.F. *C.F._1* e *Parte_2* (C.F. *C.F._2*), con il patrocinio dell'avv. *Avvocato_1* e dell'avv. *Parte_1*, elettivamente domiciliata in *Indirizzo_2* 20122 *Lg_2* presso il difensore avv. *Avvoc_1*
[...]

ATTORI

E

Indirizzo_3 (C.F. *P.IVA_1*, con il patrocinio dell'avv. *Avvocat_2*
[...], elettivamente domiciliato in *Indirizzo_4* 20121 *Lg_2* presso il difensore avv. *Avvocato_3*

[...] (C.F. *C.F._3*, con il patrocinio dell'avv. *Avvocato_4*, elettivamente domiciliato in *Indirizzo_5* 20136 *Lg_2* presso il difensore avv. *Avvoc_4*
[...]

CONVENUTI

Oggi 04/04/2024 innanzi al giudice unico dott. Pietro Paolo Pisani, alle ore 11,15 sono comparsi:

Per *Parte_1* e *Parte_2* gli avv.ti *Avvocato_1* e [...]
Pt_1.

Per *Controparte_1* *Lg_2*, l'avv. *Avvocato_2* e l'avv.to [...]
Avvo_5.

Per *Controparte_2* uesti di persona e l'avv. *Avvocato_4*.

Al fine della pratica forense, sono presenti la dott.ssa EMMA COLOMBO, la dott.ssa ARIANNA GEREVINI e il dr. *Avvocato_6*.

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti e delle parti presenti identificando gli avvocati ed i praticanti mediante esibizione dei loro tesserini dei Consigli dell'Ordine.

Dà atto che le parti personalmente presenti dichiarano la loro libera volontà alla trattazione della presente udienza.

I procuratori delle parti, dichiarano che le parti assistite partecipano alla udienza con le seguenti modalità: presso lo studio del difensore quanto all'avv. *Pt_1*.

I procuratori delle parti collegati da remoto dichiarano che non sono in atto né da parte loro né da parte dei loro assistiti né da parte dei loro praticanti presenti presso il loro studio, collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza.

Su invito del giudice, i difensori, i praticanti, le parti si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da



garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza.

Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

I procuratori delle parti si riportano ai propri atti di causa.

Le parti concordano e chiedono di essere esentate dalla presenza al momento della lettura della sentenza...

Il Giudice

dato atto, si riserva in camera di consiglio.

Su invito del giudice, i difensori dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente.

In esito alla camera di consiglio il giudice alle ore 16,00, pronuncia l'allegata sentenza ai sensi dell'art.281 sexies cpc, mediante lettura del dispositivo e di sintetica motivazione ed allegazione a verbale e deposito contestuale.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 44479/2022 R.G. promossa da:

Parte_1 (C.F. C.F._1 e Parte_2 (C.F. C.F._2), con il patrocinio dell'avv. Avvocato_1 e dell'avv. Parte_1, elettivamente domiciliate in Indirizzo_2 20122 Lg_2 presso il difensore avv. Avvoc_1
[...]

ATTORI

E

Indirizzo_3 (C.F. P.IVA_1, con il patrocinio dell'avv. Avvocat_2
[...], elettivamente domiciliato in Indirizzo_4 20121 Lg_2 presso il difensore avv. Avvocato_3
[...]
[...] (C.F. C.F._3, con il patrocinio dell'avv. Avvocato_4, elettivamente domiciliato in Indirizzo_5 20136 Lg_2 presso il difensore avv. Avvoc_4
[...]

CONVENUTI

- OGGETTO: *impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 19/03/2024 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto notificato in data 4/11/2022, le attrici Parte_1 e Parte_2 impugnavano la delibera Assembleare del 13/07/2022 del Organizzazione_2 ^{Org} in Lg_2, con riferimento al suo punto 3 dell'Odg; proponevano azione di responsabilità nei confronti dell'Amministratore pro tempore del CP_1, Controparte_2 nonché chiedevano la riunione del presente giudizio a quello RG 22831/2022 pendente davanti a questa sezione del Tribunale di Milano e Giudice.

Entrambe le parti convenute si costituivano in giudizio e contestavano le domande attoree, chiedendone il rigetto ed, in particolare, poi, il CP_1 eccepiva l'incompetenza per valore del giudice adito e formulava domanda riconvenzionale di condanna delle attrici al pagamento delle spese conseguenti alle



iniziative giudiziali delle attrici , per complessivi €.865,72; mentre l' *Controparte_3* formulava domanda riconvenzionale di condanna al risarcimento dei danni per lite temeraria ex art 96 cpc.

All'esito della prima udienza, disattesa la richiesta di riunione dei giudizi, venivano assegnati alle parti i termini ex art. 183, comma VI, C.p.c..

Effettuati i depositi delle memorie istruttorie, all'esito della successiva udienza ed a scioglimento della riserva presa in tale occasione, venivano rigettate la eccezione di tardività del deposito delle memorie dei convenuti e le istanze istruttorie orali formulate da parte convenuta *CP_1* e quella di acquisizione documentale formulata da parte attrice.

La causa veniva quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni e una volta precisate le stesse, la causa veniva poi rinviata per la discussione ex art. 281sexies C.p.c..

Oggi, dopo la discussione orale, la causa viene decisa con la presente sentenza, con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

Preliminarmente va ritenuto che la decisione deve essere circoscritta alle sole domande, eccezioni e conclusioni formulate dalle parti entro il primo termine ex art.183 VI comma cpc, rimanendo inammissibili ed irrilevanti a tale fine ogni ulteriore domanda, eccezione, allegazione e conclusione formulata irritualmente e tardivamente, successivamente.

Preliminarmente va disattesa nuovamente la eccezione di tardività del deposito delle memorie dei convenuti reiterata da parte attrice nelle sue conclusioni senza addurre motivazioni ulteriori idonee a modificare il contenuto della ordinanza del 04/10/2023, che va pertanto confermata.

Preliminarmente ancora va esaminata la eccezione pregiudiziale di incompetenza per valore di questo giudice formulata dal *Controparte_1* .

Eccepisce difatti il *CP_1* che i lavori oggetto della delibera impugnata hanno un costo di circa €.8.000,00 (iva inclusa) a cui si aggiunge il compenso dell'amministratore che è pari al 2% e, quindi, a €.160,00; mentre, avendo le attrici circa 250 millesimi di proprietà totale, il valore della loro contribuzione alla spesa è di circa € 2.500,00, con conseguente competenza del Giudice di Pace, in luogo del Tribunale adito.

Le attrici hanno contestato detta eccezione e va osservato che, nel caso in esame, le stesse, con riferimento alla delibera impugnata ne hanno eccepito la invalidità per: difetto di informazione; mancanza di una effettiva deliberazione; nonché mancanza del quorum deliberativo.

Deve richiamarsi sul punto l'orientamento giurisprudenziale che, recentemente (Cass. Sez. 2, 7 luglio 2021, n. 19250), ha sostenuto convincentemente che la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento,



opera nei confronti di tutti i condomini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro. Così anche Cass. Sez. 6 - 2, 20 luglio 2020, n. 15434, ha deciso che, quando sia chiesto l'annullamento di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ove il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia "ex se" alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore, la domanda giudiziale appartiene alla competenza residuale del tribunale, non avendo ad oggetto la lesione di un interesse suscettibile di essere quantificato in una somma di denaro per il danno ingiustamente subito ovvero per la maggior spesa indebitamente imposta (cfr. sul punto anche: Cass., Sez. 2, 21/3/2022 n° 9068/2022).

Anche nel caso in esame, quindi, attesi i motivi di impugnazione, deve aderirsi all'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, di recente ribadito da Cass. Sez. 6 - 2, n°1711/2023 del 20/01/2023, secondo cui, in tema di competenza per valore, l'art. 12, comma 1, c.p.c. - per il quale "il valore delle cause relative all'esistenza, alla validità o alla risoluzione di un rapporto giuridico obbligatorio si determina in base a quella parte del rapporto che è in contestazione" - subisce deroga nell'ipotesi in cui il giudice sia chiamato ad esaminare, con efficacia di giudicato, le questioni relative all'esistenza o alla validità del rapporto che va, pertanto, interamente preso in considerazione ai fini della determinazione del valore della causa (cfr. Cass., n. 9068/2022, Cass., n. 19250/2021).

Con la conseguenza che la eccezione di incompetenza formulata da parte convenuta va rigettata rientrando il presente giudizio nella competenza del Tribunale per i rilievi in fatto e diritto sopra operati.

Nel merito della controversia sui motivi di impugnazione, va poi preliminarmente osservato che, in linea di principio, sulle decisioni dell'assemblea del condominio non può esercitarsi il sindacato giudiziale in sede di impugnativa di delibera perché, come è noto, "in tema di condomini negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condòmini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità" (da ultimo Cass. 17.8.2017 n. 20135).

Se dunque non è possibile in questa sede valutare nel merito quanto deliberato e deliberato dalla assemblea condominiale ai fini della eccepta illegittimità delle delibere impuginate, l'esame dei motivi di impugnativa prescindere da tutte le doglianze non attinenti profili di illegittimità per contrarietà alla legge o al regolamento condominiale.

In particolare non si esamineranno, poi, ai fini della valutazione della legittimità delle delibere impuginate né le doglianze rivolte dall'attrice verso l'operato della amministrazione condominiale, che sono inammissibili in questa sede perché esiste una specifica azione per ottenere la revoca dell'amministratore di condominio in conseguenza dei suoi eventuali inadempimenti contrattuali, che deve essere proposta con altro rito e davanti al Tribunale in composizione collegiale e non monocratica, come invece è la presente.

In disparte rimangono quindi, ai fini della decisione sulla impugnativa delle delibere, anche gli eccipienti, eventuali, illeciti contrattuali o extracontrattuali dello stesso amministratore, atteso che l'assemblea è soggetto ed organo del tutto distinto e diverso dall'organo amministrativo e le sue determinazioni sono



diretta espressione della volontà del condominio quale insieme dei condomini.

Ancora, va osservato poi che non verranno esaminati i numerosi e plurimi richiami effettuati negli atti difensivi di questa procedura ad altri e diversi giudizi, alle domande in essi svolte ed ai documenti in essi allegati relativi ad altre e diverse delibere assembleari e del tutto estranei al presente procedimento.

Preliminarmente, infine, vanno rigettate le istanze istruttorie reiterate dalle attrici e già oggetto di decisione di rigetto in sede di esame istruttorio, atteso che le stesse non hanno addotto elementi ulteriori rispetto a quelli già disattesi e, comunque, sono superflue ai fini della decisione della causa, per quanto di seguito rilevato e ritenuto.

Ciò posto, nell'ordine dei motivi impugnazione dato da parte attrice, va rilevato e ritenuto quanto segue.

- Primo motivo di censura relativo alla delibera assembleare del 13/07/2022 relativo al punto 3) del suo ordine del giorno, inerente *“Discussione e delibere relative rifacimento copertura area scala comune/contatori/casellario postale”*.

Le attrici hanno allegato nel presente giudizio di non essere state adeguatamente informate sull'argomento all'ordine del giorno, dopo averlo eccepito anche nel verbale assembleare.

In particolare le stesse sostengono di non essere state adeguatamente informate, prima della decisione, dell'importo totale dell'appalto, del capitolato, del computo metrico, dei prezzi unitari, delle offerte di più imprese, della quota a carico del condominio.

Dalla lettura dell'avviso di convocazione dell'assemblea risulta riportato nell'ordine del giorno che oggetto della discussione e deliberazione sarebbe stato il *“rifacimento copertura area scala comune/contatori/casellario postale”*; mentre dalla lettura del verbale risulta che è stato illustrato il preventivo della ditta poi scelta dai condomini, le modalità dell'intervento, i costi ed la ripartizione degli stessi, - per millesimi di proprietà tra tutti i condomini -, con discussione su questi punti tra i condomini e con autorizzazione all'amministratore ad emettere le relative rate con riferimento all'importo approvato .

Inoltre risulta che le attrici, già prima della assemblea, con loro comunicazione poi allegata al verbale assembleare (doc.2 all 2° attrici) hanno svolto una serie di osservazioni in ordine alle modalità di esecuzione dei lavori che dimostrano che le stesse erano informate in merito agli interventi dai seguirsi.

Va detto che, a termini dell'art. 66 III comma disp att. C.c., l'amministratore di condominio in occasione della convocazione di assemblea condominiale ha solo l'obbligo di inviare ai condomini la convocazione contenente la indicazione del luogo e dell'ora della riunione e la specifica indicazione dell'ordine del giorno; mentre, ai sensi dell'art.1129, II comma c.c. e 1130 bis, I comma c.c. deve mettere a disposizione dei condomini la documentazione condominiale e nello specifico quella inerente gli argomenti oggetto di convocazione assembleare, consentendo sempre l'esame e la estrazione di copia dei documenti ai condomini, a loro richiesta ed a loro spese.

Con la conseguenza che, come osservato dalla giurisprudenza più recente della Corte di Cassazione (cfr. Cassazione sentenza n°25693/2018), (v. Cass. n.21966/2017 e Cass. n. 15587/2018, ord.) se l'obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno



dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione (già, in questi termini, cfr. Cass. n. 63/2006), è poi onere del condomino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copia a proprie spese (Cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1544 del 28/01/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12650 del 19/05/2008).

Ciò posto in punto di diritto in ordine agli obblighi di informativa ai fini della convocazione e tenuta della assemblea condominiale, va osservato che nel caso in esame, per quanto sopra rilevato, non emerge l'eccepito difetto ed il conseguente vizio di legittimità e la domanda attrice sul punto va rigettata.

- Secondo motivo di censura relativo alla delibera assembleare del 13/07/2022 relativo al punto 3) del suo ordine del giorno sopra richiamato.

Si dolgono poi le attrici che all'amministratore sarebbe stato attribuito un compenso extra per questi lavori pari al 2% degli stessi che non avrebbe mai formato oggetto né di discussione, né di decisione.

Eccepisce di contro il **CP_I** che in tale occasione l'amministratore avrebbe soltanto precisato a verbale che, trattandosi di attività esorbitante quella ordinaria si sarebbe applicato il compenso già previsto dalle condizioni economiche del rapporto di amministrazione approvate dal condominio al momento della sua nomina.

La eccezione è fondata.

Va premesso in punto di diritto che, come è noto, l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (tra le altre: Cass., Sez. 2^a, 16 agosto 2000, n. 10815; Cass., Sez. 2^a, 9 giugno 2000, n. 7891; Cass., Sez. 2^a, 12 febbraio 1997, n. 1286).

Per quanto rileva ai fini del presente giudizio, va poi osservato che, anche in esecuzione del detto rapporto di mandato, nessuna obbligazione, ovviamente di natura contrattuale, può essere posta in essere a carico del condominio se non da questo, attraverso la deliberazione dell'organo collegiale, preventivamente approvata o successivamente ratificata; e nulla può essere considerato approvato se i soggetti titolari del diritto di decidere non ne hanno avuto alcuna informazione e notizia.

Ciò posto in punto di diritto va evidenziato che, in fatto, è provato in atti che, al momento del conferimento dell'incarico di amministrazione la assemblea ha riconosciuto all'amministratore il compenso pari al 2% sulla spesa sostenuta per eventuali opere straordinarie, come da proposta in atti ed alla discussione ed approvazione di detta nomina e dei compensi hanno partecipato anche le attrici che hanno votato a favore (doc.3 convenuto condominio; doc 6 convenuto amministratore).

Ne consegue che il compenso in esame risulta essere conforme a quello approvato dal **CP_I** per i lavori



straordinari quali quelli oggetto di delibera e che la doglianza formulata dalle attrici, tenuto conto dei principi sopra richiamati non è fondata e la relativa domanda va rigettata non essendo emerso il vizio di legittimità lamentato.

- Terzo motivo di censura relativo alla delibera assembleare del 13/07/2022 relativo al punto 3) del suo ordine del giorno sopra richiamato.

Parte attrice ha poi sostenuto la illegittimità della delibera asserendo che nel verbale non sarebbe stato specificato il quorum deliberativo.

Dalla semplice lettura del verbale assembleare risulta che contro la delibera si sono espresse solo le attrici, indicate nominativamente, mentre a favore della delibera si sono espressi tutti gli altri presenti alla assemblea che, seppure non sono stati indicati nominativamente in questo punto del verbale, risultavano essere stati individuati nell'elenco dei condomini partecipanti all'assemblea che è inserito nel verbale con specifica indicazione dei loro nominativi e dei millesimi agli stessi attribuiti.

Con la conseguenza che essendo ricavabili i nomi dei favorevoli ed i millesimi agli stessi attribuiti dal contesto della delibera presa con riferimento al punto in esame raffrontato al suddetto elenco dei condomini partecipanti alla assemblea, è possibile la verifica dell'esistenza delle maggioranze previste dall'articolo 1136 c.c. per la validità della loro approvazione (cfr.: Cass. civ. Sez. II, 31/03/2015, n. 6552; Cass. Civ. n. 18192 del 10/08/2009; Cass. Civ. n. 24132 del 13/11/2009).

Per l'effetto, in particolare, emerge quindi che a favore si sono espressi 11 condomini dei 13 presenti, rappresentanti millesimi 810,40.

Ne consegue il rigetto della domanda attorea non essendo emerso il motivo di invalidità della delibera impugnata, invocato dalle attrici.

- Quarto motivo di censura relativo alla delibera assembleare del 13/07/2022 relativo al punto 3) del suo ordine del giorno sopra richiamato.

Si dolgono poi le attrici che con la delibera impugnata sono state poste a loro carico spese che invece sono dovute perché relative ad un bene, il tetto di copertura della scala A che non è comune a tutti i condomini, con conseguente esistenza di un condominio parziale con riferimento allo stesso.

Eccepiscono in particolare, in punto di fatto, che esisterebbero delle tabelle parziali, le cosiddette "tabelle coperture", allegate al regolamento condominiale predisposto dai proprietari originari del 1990, dalle quali risulterebbe che i mappali 111, di proprietà esclusiva *Pt_1* e 112, di proprietà *Parte_2* sarebbero esclusi dalla imputazione di spesa della copertura del mappale 114 corrispondente a quella del tetto che funge da copertura della scala A.

Eccepisce di contro il *CP_1* che la porzione di tetto in esame ed oggetto della delibera coprirebbe servizi e beni comuni e nello specifico: il deposito-parcheggio delle biciclette, i contatori elettrici di tutti gli appartamenti del condominio, le cassette postali di tutti gli appartamenti del condominio e l'accesso alle cantine condominiali, dove si trovano anche i contatori dell'acqua di tutti i condomini.

Come è noto, con riguardo ai beni comuni in condominio, l'art. 1117 c.c. pone una presunzione di



condominialità per i beni in esso indicati, la cui elencazione non è tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, in quanto la natura condominiale o meno del bene deriva sia dall'attitudine oggettiva del bene al godimento comune, sia dalla concreta destinazione del medesimo al servizio comune, laddove tali parti siano necessarie quindi, per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero, siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune.

Tale presunzione può essere superata solo dalla prova di un titolo contrario, che non può essere data dalla mancata menzione di uno di tali beni tra le parti comuni dell'edificio o se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario. (Cfr.: Cass. civ., Sez. II, 26/07/2012, n. 13262; Cass. civ., Sez. II, 27/05/2011, n. 11812; Cass. civ., Sez. II, 02/08/2010, n. 17993; Cass. civ., Sez. II, 28/02/2007, n. 4787).

Al fine di verificare se un bene risulti servente ed accessorio nei confronti soltanto di alcune unità di un più ampio complesso immobiliare e conseguentemente nei riguardi di alcuni soltanto dei gruppi di condomini, risulta fondamentale la ricerca di quali siano tutte le effettive utilità che quel bene è in grado di generare in favore dei singoli componenti la compagine condominiale.

Ciò posto, in punto di fatto va osservato che le circostanze di fatto evidenziate dal condominio sono pacifiche e tenuto conto della documentazione, anche fotografica, allegata in atti, la porzione di tetto interessata dai lavori approvati con la delibera impugnata risulta essere destinata a servizio di tutti i condomini.

Con la conseguenza che la stessa seppure non espressamente menzionata nel regolamento di condominio deve considerarsi rientrante tra i beni comuni condominiali ai fini della sua manutenzione e della ripartizione delle relative spese, attesa l'obiettiva destinazione della stessa all'uso comune.

Mentre a nulla rileva ai fini in esame quanto evidenziato dalle attrici in merito alle tabelle allegate al regolamento condominiale poichè che le stesse, in mancanza di specifiche disposizioni regolamentari sul punto o di accordi pattizi tra tutti i condomini, non possono da sole validamente derogare ai principi posti dall'art. 1123, in tema di ripartizione delle spese condominiali.

Come è noto, difatti, “i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'articolo 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale “di natura contrattuale”, ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini” (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003).

Una simile convenzione non emerge nel caso in esame per quanto allegato in atti, con la conseguenza che per quella porzione di tetto deve applicarsi il dettato dell'articolo 1123, comma 1 c.c. in tema di ripartizione delle spese comuni tra tutti i condomini

Ne consegue che la doglianza in esame va disattesa e la relativa domanda rigettata, non essendo emerso il vizio di legittimità lamentato.



- La asserita responsabilità dell'amministratore *Controparte_2*

Le attrici hanno asserito la suddetta responsabilità per inadempimento contrattuale in conseguenza delle violazioni di legge che avrebbe commesso con riferimento alla delibera in esame.

Posto che tali doglianze, al più, rileverebbero ai fini dell'eventuale esame di una istanza di revoca dell'amministratore da formulare nella sede giudiziaria competente, va ritenuto che ai sensi dell'art. 2697 cc, anche per quanto rilevato all'esito dei motivi impugnativa, parte attrice non ha dato prova di tutti gli elementi costitutivi della fattispecie di danno dalla stessa invocata.

In particolare, da un lato non ha dato prova dell'esistenza dell'inadempimento per quanto allegato, provato e accertato in atti in merito ai motivi di impugnativa; d'altra parte, comunque, non ha dato prova del danno subito e tantomeno del nesso causale tra gli asseriti inadempimenti e quest'ultimo.

Ne consegue il rigetto della domanda in esame.

Vanno poi esaminate le domande riconvenzionali dei convenuti svolte nei confronti delle attrici.

- Domanda riconvenzionale del *CP_1* **di rimborso delle spese per la partecipazione alla procedura di mediazione, causate dalle attrici.**

Asserisce il *CP_1* di aver ricevuto un danno a causa delle spese sostenute per i compensi dovuti all'amministratore per la partecipazione alle mediazioni; nonché di quelle relative alla stessa procedura di mediazione e per i compensi per l'attività legale.

Allega e prova il *CP_1* sul punto che l'amministratore ha diritto a percepire dal *CP_1* un compenso orario di €.50,00, oltre accessori, per la sua partecipazione agli incontri di mediazione e che, con riferimento al procedimento di mediazione svolto con riferimento al presente giudizio, l'amministratore ha preso parte ai relativi incontri per un'ora ed il compenso maturato è quindi stato pari ad €.63,44 compresi accessori.

Atteso l'esito del presente giudizio, la domanda di rimborso di queste spese è fondata e va accolta trattandosi di attività e spese rese necessarie a seguito delle domande di parte attrice, rivelatesi infondate.

Gli importi richiesti sono congrui attesi i compensi approvati dal *CP_1* al momento del conferimento dell'incarico di amministrazione, come da proposta in atti sopra richiamata.

Conseguentemente le attrici, in solido tra di loro, vanno condannate alla rifusione al *CP_1* convenuto della somma suddetta, a titolo di risarcimento del danno subito.

Somma che va maggiorata di interessi legali determinati ai sensi dell'art.1284, I comma, c.c. a decorrere dall'esborso di dette somme e fino al momento della proposizione della presente domanda giudiziale; nonché gli interessi legali determinati ai sensi dell'art.1284 IV comma, c.c. dal momento della proposizione della presente domanda giudiziale e fino al saldo effettivo.

Invece, per quanto riguarda la domanda di condanna delle attrici al pagamento delle spese legali, stragiudiziali, giudiziali e di mediazione, la stessa verrà esaminata e decisa solo all'esito dell'esame di tutte le altre domande ai fini di una valutazione complessiva sulle spese di lite.

- Domanda di cancellazione delle espressioni ritenute offensive formulata dalle attrici e domanda



risarcitoria ex art. 89 cpc e/o art. 598 c.p. a.

Le attrici hanno chiesto disporsi la cancellazione, ai sensi dell'art. 89 c.p.c., della seguente frase contenuta nella comparsa del convenuto **CP_1**, ritenendola offensiva: (pag. 4) *“litigiosità endocondominiale, animata dalla moltitudine patologica di iniziative processuali promosse dalla signora **Pt_1** talora coinvolgendo nella propria deriva giudiziale anche la condomina **Parte_2**”*.

Dall'esame della stessa, non estrapolata dal contesto delle difese in punto di fatto svolte dal **CP_1**, va ritenuto che non sussistono i presupposti di cui all'articolo 89 c.p.c. con riferimento alle doglianze rese da parte attrice, atteso che nelle espressioni oggetto di esame non si rileva un esclusivo intento offensivo nei confronti della controparte.

Le stesse di conseguenza appaiono semmai rivolte a dimostrare, attraverso una valutazione negativa del comportamento della controparte, la scarsa attendibilità delle sue affermazioni e costituiscono uno strumento per indirizzare la decisione del giudice, in accordo all'insegnamento giurisprudenziale espresso in materia dalla Corte di cassazione (Cass. civ., Sez. I, 26/11/2013, n. 26417; Cass. civ., Sez. III, 25/06/2013, n. 15885; Cass. civ., Sez. III, 06/12/2011, n. 26195; Cass. civ., Sez. III, 22/06/2009, n. 14552).

Ne consegue che va esclusa la cancellazione delle espressioni in questione e disattesa l'istanza di parte attrice sul punto, nonché rigettata la conseguente domanda risarcitoria.

- Domanda formulata dal convenuto **CP_2 ex art. 96 cpc.**

Il convenuto **CP_2** ha chiesto condannarsi le attrici al risarcimento del danno ai sensi dell'art. 96 cpc.

Tale richiesta va disattesa sia per mancanza di prova rigorosa del danno subito, richiesta nell'ipotesi di cui comma I di tale norma, c.p.c., sia per mancanza dei presupposti sanzionatori di cui al III comma della stessa. Come è noto, con riferimento a tale ultima ipotesi, la norma richiamata ha introdotto un meccanismo che, deve ritenersi non solo e non tanto risarcitorio, quanto anche e soprattutto sanzionatorio (in virtù della finalità di scoraggiare l'abuso del processo e preservare la funzionalità del sistema giustizia), e come tale sottratto (a differenza dell'ipotesi di cui all'art. 96, comma I, c.p.c.) dalla rigorosa prova del danno, essendo lo stesso condizionato unicamente all'accertamento di una condotta di grave negligenza o addirittura malafede processuale della parte (cfr. Tribunale di Varese 21 - 22 gennaio 2011; Trib. di Piacenza 22 novembre 2010; Tribunale di Piacenza, 7 dicembre 2010; Trib. Verona 20 settembre 2010; Trib. Milano 29 agosto 2009). Scopo della norma è dunque la repressione del danno che viene arrecato direttamente alla controparte (si pensi all'allungamento della tempistica nell'esercizio dei propri diritti ma si pensi – nel caso delle imprese – alla necessità di affrontare oneri aggiuntivi, quale l'appostamento di un “fondo rischi” per i crediti incagliati o in sofferenza, oppure l'incremento delle difficoltà e dei costi dell'accesso al finanziamento bancario, ad esempio, con lo strumento delle anticipazioni su fatture), ma indirettamente anche all'erario con la congestione degli uffici giudiziari e l'incremento del rischio del superamento della canone costituzionale della ragionevole durata del processo con ricadute anche di tipo risarcitorio, stante il pericolo di condanna dello Stato alla corresponsione dell'indennizzo ex lege 89/2001.

Nella specie, per quanto in atti, non si ritiene che l'atteggiamento processuale di parte attrice mediante la



proposizione delle proprie domande ed eccezioni abbia comportato danni irreparabili in capo all'altra parte e ciò tenuto conto anche della durata del processo; nè che si ravvisino sintomi di una grave negligenza nell'utilizzo dello strumento processuale medesimo.

Di qui il rigetto della domanda in esame.

Infine, ogni altra domanda ed eccezione, sollevata nel merito del giudizio rimane assorbita o disattesa, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008) .

Tenuto conto dell'esito del presente giudizio, tutte le spese e competenze di giudizio e di mediazione, ai sensi dell'art. 91 cpc, vanno poste a carico delle attrici, in solido tra di loro ed a favore dei convenuti e le stesse, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra domanda ed istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede, come in motivazione.

- Rigetta tutte le domande delle attrici *Parte_1* e *Parte_2*
- Accoglie la domanda riconvenzionale del convenuto *Controparte_4*
Lg_2 e, per l'effetto, condanna le attrici *Parte_1* e *Parte_2* in solido tra di loro, a corrispondere allo stesso convenuto *CP_1* l'importo €.63,44 compresi accessori, a titolo di risarcimento del danno subito.

Somma che va maggiorata di interessi legali determinati ai sensi dell'art.1284, I comma, c.c. a decorrere dall'esborso di dette somme e fino al momento della proposizione della presente domanda giudiziale; nonché gli interessi legali determinati ai sensi dell'art.1284 IV comma, c.c. dal momento della proposizione della presente domanda giudiziale e fino al saldo effettivo.

- Rigetta la domanda formulata dal convenuto *Controparte_2* ex art.96 cpc.
- Condanna le attrici *Parte_1* e *Parte_2* in solido tra di loro, a corrispondere al convenuto *Organizzazione_2* *CP_* in *Lg_2* , tutte le spese e competenze di giudizio e di mediazione, liquidate in €. 48,80 per spese vive ed €.7.500,00 per compensi di giudizio e di mediazione, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi, cpa e Iva come per legge.
- Condanna le attrici *Parte_1* e *Parte_2* in solido tra di loro, a corrispondere al convenuto *Controparte_2* tutte le spese e competenze di giudizio e di mediazione, liquidate in €.7.500,00 per compensi di giudizio e di mediazione, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi, cpa e Iva come per legge.

Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex art. 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale.

Milano 4 aprile 2024.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani