



Le parti all'udienza di precisazione delle conclusioni hanno concluso richiamandosi agli atti depositati in via telematica che vengono di seguito riprodotti.

### **Conclusioni per l'attrice sig.ra ( )**

*Nel merito in via principale:*

= accogliere la presente impugnativa ed *accertare e dichiarare* la nullità e/o l'annullabilità e/o inefficacia e/o illegittimità e/o invalidità delle delibere assunte in data 31.01.2019 dall'Assemblea del Cond. Via ( ) relativamente all'approvazione del bilancio consuntivo 2015/2016 e 2017/2018 e per l'effetto *accertare e dichiarare* la nullità e/o l'annullabilità e/o inefficacia e/o illegittimità e/o invalidità della delibera del 19.12.2017 di approvazione del bilancio consuntivo 2016/2017 per le motivazioni di cui in narrativa.

*In via subordinata nel merito:*

= *accertare e dichiarare* il preciso ammontare delle somme dovute dalla signora ( ) in favore del Condominio Via ( ) a definitiva chiusura del bilancio consuntivo **2015/2016**, tenuto conto dell'intervenuta mediazione del 14.06.2016, stornando tutte le somme dalla stessa non dovute.

= *accertare e dichiarare* il preciso ammontare delle somme dovute dalla signora ( ) in favore del Condominio Via ( ) a definitiva chiusura del bilancio consuntivo **2016/2017** nonché a definitiva chiusura del bilancio **2017/2018**, stornando tutte le somme dalla stessa non dovute nonché tutte le somme a credito della signora ( ) in forza dell'errata contabilizzazione delle spese di riscaldamento e degli errati addebiti per spese personali.

= *condannare* il Condomino di Via ( ) al risarcimento di tutti i danni subiti dalla signora ( ) a causa ed in conseguenza della condotta del Condominio convenuto tenuto conto anche della mancata partecipazione alla procedura di mediazione, da rimettersi in via equitativa all'Ill.mo Giudicante.

Con vittoria di spese e competenze professionali di cui al D.M. 37/2018 oltre spese generali ed accessori di legge.

**AD ISTRUTTORIA:**

Ammettersi prova testi sui seguenti capitoli:



1. “Vero che” nelle more della mediazione obbligatoria disposta nel corso del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo n. [REDACTED], Rg n. [REDACTED], l’Amministratore condominiale [REDACTED] rivedeva l’intera posizione debitoria della signora [REDACTED] ed ammessi gli errori circa alcuni addebiti, inoltrava al legale della signora [REDACTED] esattamente in data 05.05.2016, i conteggi aggiornati e corretti relativi alla situazione debitoria dell’odierna attrice alla data del 30.04.2016 come da documenti n.7 che si rammostra.
2. “Vero che” detti conteggi riguardavano l’intera posizione di debito/credito della signora [REDACTED] e tenevano conto, oltre che degli importi ingiunti, anche delle ulteriori rate successivamente scadute.
3. “Vero che” il rendiconto 2014/2015 va letto, tenuto conto del buon esito della mediazione, pari a 0.
4. “Vero che” l’amministrazione condominiale, a fronte dell’accordo di mediazione sottoscritto dalle parti, avrebbe dovuto tener conto di quanto concordato in quella sede e sulla base di ciò rielaborare il bilancio consuntivo 2015/2016.
5. “Vero che” dell’errato addebito di somme a danno della signora [REDACTED] il Condomino convenuto era da tempo al corrente.
6. “Vero che” l’odierna attrice ha più volte sollecitato la correzione delle spese a suo carico, con numerose comunicazioni pec senza ricevere alcun riscontro.
7. “Vero che” le doglianze della signora [REDACTED] sono state discusse nelle diverse assemblee condominiali.
8. “Vero che” all’assemblea del 19.12.2017 si era deliberato di congelare il bilancio consuntivo 2015/2016.
9. “Vero che” all’assemblea del 15.03.2019 i condomini sono stati invitati a essere assenti rassicurati dalla circostanza che si sarebbe così risolta la questione relativa all’impugnazione della signora [REDACTED]
10. “Vero che” attualmente molti condomini sono all’oscuro circa la pendenza della presente controversia.
11. “Vero che” l’errata contabilizzazione del riscaldamento ha riguardato diversi appartamenti.
12. “Vero che” solo alla signora [REDACTED] è stato negato il rimborso.



13. “Vero che” Ella si è recato diverse volte presso l’Amministratrice [REDACTED] per ricevere copia, a proprie spese, della documentazione condominiale e soprattutto degli estratti conto, ma nulla è stato consegnato.

14. “Vero che” in data 11.04.2019 veniva anche consegnato all’Amministratrice [REDACTED] elenco della documentazione richiesta ma nulla veniva rilasciato.

15. “Vero che” Ella ha redatto la relazione prodotta in atti sub doc. 25 che si rammostra.

Si indicano a testi, anche a prova contraria, i signori:

[REDACTED]  
[REDACTED]

Si insta per ammissione di CTU contabile volta alla quantificazione degli esatti importi a debito/credito della signora( [REDACTED] )relativamente ai bilanci 2015/2016, 2016/2017 e 2017/2018, volta alla verifica della mancanza del fondo cassa accantonato e del suo utilizzo nonché volta a verificare la corretta redazione dei citati bilanci alla luce del disposto dell’art. 1130 bis c.c.

Ordinare ex art, 210 c.p.c. al Condominio la produzione di tutta la documentazione contabile relativa alle gestioni contestate in particolar modo degli estratti conto condominiali.

### **Conclusioni per il convenuto Condominio via [REDACTED]**

Voglia il Tribunale Illustrissimo, *contrariis rejectis*, così giudicare:

**IN VIA PREGIUDIZIALE:**

**accertare e dichiarare**, per tutti i motivi esposti in atti, il decorso del termine perentorio di cui all’art. 1137, 2° comma, cod. civ, e, per l’effetto, **dichiarare improcedibili e/o inammissibili e/o irricevibili e/o nulle e/o comunque infondate** le domande svolte dall’attrice sig.ra( [REDACTED] ) in ordine all’annullamento della delibera assembleare del 19/12/2017 (punto 3 o.d.g.), rigettando ogni e qualsivoglia istanza di controparte, e comunque assolvendo nel miglior modo possibile il CONDOMINIO convenuto;

**ANCORA IN VIA PREGIUDIZIALE:**



**accertato** che l'istanza di mediazione della sig.ra( [REDACTED] ) come depositata nel procedimento di mediazione n. ([REDACTED]) si appalesa, per i motivi dedotti in atti, formulata in spregio della previsione di cui all'art. 4, comma 2, del D.Lgs n. 28/2010, in quanto non verificabile nei relativi contenuti laddove la controparte non ha precisato nella stessa le ragioni delle proprie pretese, e che, pertanto non vi è simmetria tra la stessa domanda di mediazione e le domande poi formulate nel presente giudizio in relazione alla *causa petendi* (ed al correlato *petitum*), per l'effetto, stante anche il decorso del termine perentorio di cui all'art. 1137, 2° comma, cod. civ, **dichiarare improcedibili e/o inammissibili e/o irricevibili e/o nulle e/o comunque infondate** le domande svolte dall'attrice dalla sig.ra ([REDACTED]) nel presente giudizio;

**□ IN OGNI CASO, E SEMPRE VIA PREGIUDIZIALE:**

**accertare e dichiarare**, per i motivi indicati in atti, l'**inammissibilità** delle domande svolte dall'attrice sig.ra( [REDACTED] ) in quanto formulate in violazione del disposto dell'art. 1137 cod. civ., laddove il sindacato dell'Autorità Giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali è limitato al solo riscontro della legittimità delle deliberazioni stesse, essendo di contro preclusa ogni valutazione e statuizione nel merito;

**□ NEL MERITO:**

per tutti i motivi esposti in atti, **rigettare e respingere**, in quanto infondate in fatto ed in diritto, tutte le domande proposte dall'attrice sig.ra( [REDACTED] ) nei confronti del CONDOMINIO DI VIA( [REDACTED] ) – CINISELLO BALSAMO (MI), confermando la piena validità di tutte le delibere assunte ed impugnate da controparte, e comunque assolvendo nel miglior modo possibile l'ente di gestione convenuto.

Con vittoria di spese, e compensi da avvocato ex D.M. n. 55 / 2014 per il presente giudizio, da liquidarsi nel massimo per ogni fase, con riferimento alla tabella Parametri forensi n. 2. “*giudizi ordinari di cognizione innanzi al Tribunale*”, di valore compreso tra € 52.000,01 ed € 260.000,00 (causa con valore indeterminabile), compenso da maggiorarsi del 15% rimborso forfettario spese generali ex art. 2, comma 2., cit. D.M. n. 55 / 2014, oltre ad I.V.A. e C.P.N.A.



### Motivazione

La signora ( ) nel presente giudizio ha formulato le seguenti domande in via principale: *accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità e/o inefficacia e/o illegittimità e/o invalidità delle delibere assunte in data 31.01.2019 dall'Assemblea del Cond. Via V. (*

relativamente all'approvazione del bilancio consuntivo 2015/2016 e 2017/2018 e per l'effetto accertare e dichiarare la nullità e/o l'annullabilità e/o inefficacia e/o illegittimità e/o invalidità della delibera del 19.12.2017 di approvazione del bilancio consuntivo 2016/2017 per le motivazioni di cui in narrativa.

Nella domanda proposta avanti all'organismo di mediazione in quanto alla descrizione della controversia la signora ( ) ha indicato unicamente "impugnazione della delibera condominiale del 31 gennaio 2019 punti 1) , 2) e 4)

Non ha invece indicato alcuna delle numerose questioni, giuridiche o contabili, a fondamento dell'impugnazione fra quelle, numerose, oggetto del presente giudizio né ha menzionato la delibera 19 dicembre 2017 né la questione circa le valvole termo-statiche svolta in questa sede. Ha indicato il valore della controversia in €2.000,00.

Il Condominio non ha partecipato al procedimento di mediazione.

In quanto al motivo della mancata partecipazione al procedimento di mediazione, nel verbale dell'assemblea straordinaria del 15.03.2019 si legge: "Ad ore 21.30 non raggiungendo il quorum costitutivo, l'assemblea non è costituita validamente" (c.f.r. doc. 18).

Il Condominio ha trasmesso all'organismo di mediazione lettera nella quale ha eccepito la mancata esposizione da parte della signora ( ) delle ragioni della propria pretesa (ossia l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto costituenti le ragioni della domanda) con ciò inficiando lo stesso tentativo di conciliazione, laddove la stessa richiesta si appalesa ex se formulata in spregio di quanto previsto dall'art.4, comma 2 , del stesso D.Lgs. n.28/2010, il quale testualmente recita: "L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa".

Nella medesima missiva il Condominio ha rappresentato di avere convocato una apposita assemblea per deliberare in ordine alla partecipazione alla mediazione e che tuttavia non ha



raggiunto il *quorum* costitutivo per essere presenti solo 161 millesimi.

L'eccezione di genericità della domanda di mediazione a ben vedere – a differenza di quanto esposto nelle difese di parte attrice- non è incompatibile e contraddittoria con la constatazione del mancato raggiungimento del *quorum* assembleare anzi, appare essere un suo ragionevole e in una certa misura prevedibile antecedente logico. Infatti, la genericità delle contestazioni esposte dalla signora ( ) nella instaurazione del procedimento di mediazione non ha consentito ai condomini di verificare preventivamente le ragioni avanzate dalla signora ( ) e di valutare con piena consapevolezza l'opportunità di partecipare all'assemblea. Alla radice, non ha consentito ai condomini di valutare l'opportunità di riconsiderare quanto già deliberato.

Rimettere in discussione la gestione di due annualità pregresse (tra l'altro con la complicazione costituita da un cambiamento intermedio nella figura dell'amministratore di condominio) e porre sub in discussione il preventivo della gestione successiva sono iniziative di un certo peso nella gestione del condominio. Una descrizione generica (impugnazione di tre punti) non consente di comprendere il reale oggetto del contendere che può verte su tutte le poste del bilancio ovvero avere un contenuto ed effetti molto più ridotti. La reale portata dell'impugnazione è difficilmente conoscibile a priori se non chiariti dalla parte impugnante. In concreto, le censure rivolte dalla signora ( ) hanno un limitato valore economico e quindi limitati effetti per gli altri condomini, ma è stata chiesta la sospensiva dell'efficacia dell'intera delibera, che di fatto avrebbe bloccato molta della gestione del condominio.

Chi assume l'iniziativa di porre in discussione una delibera già discussa e approvata dagli altri condomini è tenuto a comportarsi secondo l'ordinaria diligenza che un tempo si qualificava come “del buon padre di famiglia”, tenendo conto degli interessi di tutti. Secondo tale criterio di diligenza, è tenuto a chiarire le proprie ragioni, in modo che possano essere comprese dagli altri condomini sin dall'ordine del giorno dell'assemblea convocata per discutere sulla partecipazione alla mediazione e in modo che possano stimolare un dibattito sul punto, in assemblea prima ancora che in mediazione.

Considerati anche i costi e i tempi per la convocazione di un'assemblea straordinaria, non si ritiene – in presenza di contestazioni del tutto generiche e immotivate – che il condominio



fosse tenuto ad attivarsi una seconda volta per convocare una assemblea straordinaria e chiedere un differimento del procedimento di mediazione.

Si ritiene, sotto altro aspetto, che la genericità della domanda come proposta da parte impugnante e il mancato raggiungimento del quorum deliberativo nonostante regolare convocazione dell'assemblea costituisca giustificato motivo della mancata partecipazione del Condominio al procedimento di mediazione ed escluda quindi l'applicazione della sanzione prevista all'art. 8, comma 4 bis, D. L.vo n. 28/2010.

La impugnazione deve ritenersi inammissibile in quanto nell'atto preliminare di mediazione l'attrice si è limitata ad impugnare tre punti della delibera ma non ha precisato alcunché in ordine alle ragioni della pretesa, ragioni invece enucleate in modo esteso e vario nel complesso atto di citazione.

Il contenuto dell'atto preliminare di mediazione è solo parzialmente coincidente nel *petitum* alle conclusioni di cui al presente giudizio (escludendosi il punto 4 e aggiungendosi una delibera pregressa) ma omette completamente i fatti e per tale ragione non soddisfa la condizione di procedibilità, come tempestivamente eccepito dal Condominio sin dalla comparsa di costituzione.

La domanda di mediazione, infatti, deve essere simmetrica rispetto a quella giudiziale e contenere elementi sufficienti a consentire alle convenute di vagliare l'opportunità di costituirsi.

Quando il futuro giudizio di merito ha per oggetto l'impugnazione di una delibera condominiale la chiarezza nell'esposizione delle ragioni della domanda è di particolare importanza.

Infatti, i condomini che non hanno impugnato la delibera vengono convocati per una assemblea straordinaria – sostenendone collettivamente i relativi costi – ai fini sostanzialmente di rivalutare se mediare relativamente a una decisione già da loro assunta.

Il condomino che si assume la responsabilità di chiedere un annullamento di delibera è tenuto, ad avviso di questo giudicante, ad esplicitare con molta chiarezza i fatti e gli elementi di diritto a fondamento delle proprie contestazioni in ordine alla delibera assunta dagli altri condomini e possibilmente anche a presenziare all'assemblea per meglio





illustrarli, assentandosi poi in occasione del voto, quantomeno per un senso di responsabilità verso la collettività dei condomini, costringendoli a sostenere costi straordinari per riconsiderare una decisione già assunta.

Vi è un ulteriore motivo per cui nella specifica materia dell'impugnazione di delibere condominiali la domanda in sede di mediazione debba esplicitare chiaramente le ragioni di fatto e di diritto a suo fondamento: l'ordine del giorno con il quale è convocata l'assemblea straordinaria dei condomini per deliberare se autorizzare o meno l'amministratore a partecipare alla mediazione può contenere unicamente la descrizione della controversia per come presentata avanti all'organismo. Se tale descrizione è generica o meramente formale (come nel caso in esame), l'ordine del giorno non contiene elementi sufficienti a consentire ai condomini di vagliare con piena cognizione l'opportunità di presenziare o meno all'assemblea. E non consente un dibattito fra i condomini che vi abbiano partecipato, non essendo esplicitati gli argomenti.

Infine, sempre nei casi di mediazione prodromica all'impugnazione di delibera condominiale, l'assemblea convocata per valutare l'opportunità di costituirsi in mediazione in quanto "sovrana" potrebbe ritenere convincenti gli argomenti e le censure per come chiarite da parte impugnante e richiedere all'amministratore una nuova convocazione ai fini di deliberare nuovamente sul medesimo ordine del giorno relativo ai punti oggetto di impugnativa, alla luce delle nuove considerazioni. Tale scelta condurrebbe a far cessare la materia del contendere prima ancora di presentarsi in mediazione, senza dover attendere costi e tempi e incertezza di una decisione giudiziaria. Sicuramente esito auspicato dal legislatore che ha inserito la materia condominiale fra quelle per le quali la mediazione è obbligatoria.

Tuttavia, la mancata esplicitazione dei motivi di impugnazione rende assai improbabile un tale esito dell'assemblea.

Infine in quanto all'impugnativa della delibera del 19 dicembre 2017, la stessa è inammissibile per effetto della sua mancata impugnazione nel termine di 30 giorni previsto all'art.1137 c.c. e conseguentemente il bilancio consuntivo 2016/17 risulta definitivamente consolidato.



Sussistono motivi per disporre la compensazione ai sensi dell'art.92, secondo comma c.p.c. come più volte modificato, da ultimo dall'art.13 D.L 12 settembre 2014 convertito con modificazioni dalla L n.162/14 *nel caso di assoluta novità della questione trattata*”

**P.Q.M.**

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

1. Dichiaro inammissibili le domande proposte da parte attrice e per l'effetto conferma le delibere assunte dall'Assemblea del Cond. Via ██████████ in data 31.01.2019 relativamente all'approvazione del bilancio consuntivo 2015/2016 e 2017/2018 e la delibera del 19.12.2017;
2. Dichiaro compensate le spese di lite.

Monza, 13 marzo 2022

Il Giudice  
dott. Caterina Caniato

