

90/1  
2012

Sentenza n. 12837/2015 pubbl. il 13/11/2015  
RG n. 88787/2012  
Repert. n. 11129/2015 del 16/11/2015



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. 88787/2012 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████,  
MILANO presso l'avvocato suddetto

**ATTORE**

Contro

COND. ██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio  
dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████  
██████████ presso lo studio dell'avvocato suddetto

**CONVENUTO**

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

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *rese alla udienza del 5 Giugno 2015 ed in forma digitale 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'articolo 132 n° 4 c.p.c. ad opera della legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio tra le parti con la costituzione del Condominio convenuto; tentata la conciliazione della lite in sede giudiziale; rinunciato a da parte attrice l'istanza di sospensiva dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata; assegnato termine al condominio convenuto per il deposito di procure alle liti contenente il conferimento del potere di formulare domande riconvenzionali e delibera assembleare specifica sul punto nonché i termini di cui all'articolo 183 VI comma c.p.c.; depositate nelle more tali memorie e documentazione; ammessi i mezzi istruttori orali richiesti dalle parti nei termini e limiti di cui all'ordinanza di ammissione e fissata l'udienza per l'interrogatorio formale delle parti; svolto questo, all'esito disposta e svolta in successive udienze l'escussione dei testi ammessi; rinviata la causa per la precisazione delle conclusioni e formulate le stesse; infine, la causa è stata rinviata alla odierna udienza per la discussione orale e la decisione, con termine per note illustrative. Depositate le stesse, nelle more, al termine della odierna udienza, reiterate le conclusioni ed all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con lettura, in udienza, del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c.

### MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – Il presente giudizio prende le mosse dalla impugnazione, con atto di citazione notificato in data 17-19/12/2012, della delibera assembleare del condominio convenuto del 16/11/2012, per pretesa illegittimità della stessa conseguente all'avere ripartito le spese relative alla impermeabilizzazione dei vani condizionatori del lastrico solare in maniera difforme dal regolamento contrattuale e comunque in violazione dell'articolo 1123, primo comma c.c.; nonché all'avere attribuito a carico anche dell'attrice la parcella delle spese legali del legale del condominio redatta con riferimento alle questioni che in parte hanno dato luogo al presente contenzioso tra il condominio e l'attrice. A tale domanda ed alle deduzioni poste a suo fondamento, ha replicato il Condominio convenuto,



chiesta semplicemente la declaratoria di illegittimità della delibera impugnata, senza articolare neppure una riserva di ripetizione delle somme poi richieste con la nuova domanda formulata nella memoria anzidetta;

- con riferimento a quelle operate dal convenuto, risulta palese la loro tardività tenuto conto delle deduzioni, allegazioni e difese precedentemente contenute nella comparsa di costituzione.

Ne consegue che sulle stesse non potrà decidere questo Giudice, che limiterà l'esame alle domande originariamente formulate in atto di citazione ed alle difese articolate in comparsa di costituzione.

3) - Nel merito della controversia e nei limiti delle domande ritenute ammissibili, osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa, dalla documentazione prodotta, dall'interrogatorio formale e dalla prova testimoniale svolti, risulta provato e documentato in atti e, comunque, pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principi dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- alla assemblea condominiale del 16/11/2012 ha partecipato l'odierna attrice conferendo delega, per le sue quote millesimali, in parte a [REDACTED] e in parte al condomino [REDACTED];

- in sede di delibera, con riferimento alla approvazione del consuntivo delle spese e relativo piano di riparto della gestione 1/10/2011-30/9/2012 come da punto 1 all'ordine del giorno, l'unanimità dei condomini presenti ha approvato: *"la ripartizione come prospettata nel consuntivo, ossia le nicchie a carico di chi ha realizzato tale opera e la usa"*; nonché *"per quanto riguarda la ripartizione dei due terzi delle spese del terrazzo"* un riparto costituito da *"un nuovo tabulato che prevede la ripartizione per i millesimi di spese generali, i quali tengono conto delle variazioni avvenute nei singoli appartamenti"*; nonché, infine, il consuntivo del piano di riparto nel complesso;

- tra le altre voci previste nel consuntivo approvato vi era quella relativa alla parcella del legale del condominio, [REDACTED], relativa alla attività svolta da questi a favore del condominio con riferimento alla consulenza inerente le questioni da cui è scaturito, almeno in parte, il presente contenzioso tra il condominio e la stessa parte attrice e addebitata, pro quota, anche a quest'ultima;

- sia la copia del verbale depositata in atti di parte attrice che quella depositata nel fascicolo di parte convenuta al momento della loro costituzione in giudizio, risultano prive delle sottoscrizioni del Presidente e del segretario; mentre la copia dello stesso verbale depositata nel fascicolo di parte convenuta successivamente, sub doc. 26), risulta sottoscritta dal solo Segretario,

- nel regolamento condominiale contrattuale, depositato nel fascicolo di parte attrice come documento



10), all'articolo 37, è stabilito che le spese relative alle "riparazioni delle coperture cornicioni, facciate, anditi, locali comuni, la manutenzione generale .... (omissis)" dovevano essere ripartite tra i condomini "nella misura dei millesimi della rispettiva proprietà";

- tale pattuizione è stata confermata ed integrata nel corso dell'assemblea straordinaria condominiale del 23/9/1981, che aveva deciso di non variare i millesimi di proprietà già indicati nei rogiti e che le spese di "manutenzione straordinaria" sarebbero state ripartite in base ai millesimi di proprietà, come risulta dal verbale assembleare depositato come doc. 14) nel fascicolo di parte convenuta, né risulta in atti che tale pattuizione sia stata derogata prima della delibera impugnata;

- il lastrico solare costituisce parte comune condominiale e sullo stesso insiste una parte ad uso esclusivo di parte attrice con annessa mansarda di parte attrice;

- la pavimentazione esistente sul lastrico solare nella porzione adiacente alla mansarda ad uso esclusivo della odierna attrice, rimossa durante i lavori condominiali, esisteva sin dalla trasformazione del solaio in mansarda;

- la rimozione della pavimentazione si è resa necessaria per realizzare la nuova impermeabilizzazione del piano di copertura, i parapetti ed i risvolti sui muri, con rimozione della ringhiera delimitante la parte di lastrico ad uso esclusivo della proprietà attrice da quella condominiale.

Invece, non risulta raggiunta la prova in atti, incumbente sul Condominio, che: le nicchie nelle quali sono stati posti i condizionatori di parte attrice siano stati realizzati dalla stessa sulla parte di lastrico solare condominiale; nè che quest'ultima abbia realizzato un comignolo, sempre su tale parte condominiale; né, infine che vi sia uno scarico di acque nere nel pluviale condominiale derivante dalla proprietà della odierna attrice. Infatti nessuno dei testi di parte attrice, signori [REDACTED] e [REDACTED], in maniera attendibile, precisa e concordante, ha potuto confermare queste circostanze dedotte da parte convenuta, laddove gli stessi non hanno visto il momento in cui tali opere sono state realizzate e da chi lo siano state, mentre i testi di parte convenuta, [REDACTED] e [REDACTED] nulla hanno potuto riferire in proposito.

Né, infine è stata fornita la prova in atti, incumbente sul Condominio, che, dall'eventuale accoglimento delle domande di parte attrice possa scaturire un danno per il Condominio o un arricchimento della stessa parte attrice, laddove invece è provato in atti che il Condominio ha, comunque, beneficiato dei lavori effettuati, vertendosi tra le parti esclusivamente in ordine alla legittimità dei criteri di ripartizione delle relative spese.



4) – In punto di diritto, rileva questo Giudice che la fattispecie in questione riguarda beni ricompresi in Condominio e disciplinati dalla normativa di cui agli artt.1117 e ss. C.c., con riguardo alle attribuzioni della assemblea ed alla validità delle sue delibere, ai sensi degli artt.1135 e ss. C.c. ed alla ripartizione delle spese, tenuto conto del dettato degli artt.1123 c.c. e 68 disp. Att. C.p.c.. Con riferimento a tale quadro normativo, sono principii ormai fermi nella giurisprudenza, che:

- devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto, devono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto. (Corte di Cassazione Sezioni Unite sent. n. 4806 del 7.3.2005);

- le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verifica e applicazione in concreto dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza;

- il criterio legale generale di ripartizione delle spese è stabilito dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune e cioè in base ai millesimi, esulando, quindi, dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, le spese in maniera difforme, in mancanza di diversi criteri convenzionali;

X esula quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, al singolo condomino una determinata spesa pretesamente individuale non potendosi ravvisare una sorta di autotutela dell'ente collettivo privilegiata rispetto alla posizione del normale creditore, e siccome al riguardo l'assemblea è carente di potere, il relativo vizio deve qualificarsi in termini di nullità.



(Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Cass. civ. Sez. II, 21/05/2012, n. 8010; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717).

Con specifico riferimento, poi, alla ripartizione delle spese condominiali, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale. (Cass. civ., Sez. II, 21/05/2012, n.8010; Cass. civ., Sez. II, 19/03/2010, n.6714).

Infine, con riguardo ai beni comuni in condominio e con specifico riferimento all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, lo stesso, come è noto, è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. (Cass. civ., Sez. II, 24/02/2004, n. 3640); pertanto a rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni (Cass. civ. Sez. II, 15/07/1995, n. 7752; Cass. civ. Sez. II, 25/09/1991, n. 10013). Tra le innovazioni vietate ai sensi del secondo comma dell'articolo 1120 c.c., vi sono certamente quelle che comportano una riduzione quantitativa dell'utilizzazione della cosa comune fino al limite dell'inservibilità, come concreta inutilizzabilità della cosa secondo quella che è la sua naturale fruibilità o, quanto meno una sensibile menomazione della stessa utilità (Cass. civ., Sez. II, 12/07/2011, n. 15308; Cass. civ., 25/10/2005, n. 20639). Invece, se la modificazione della cosa comune non assume i rilievi evidenziati dalla sopra richiamata giurisprudenza, ma determini un uso del bene più intenso e proficuo, si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che pur dettato in materia di comunione, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. (Cass. civ., Sez. II, 19/07/2012, n. 12485).

A tale proposito è noto che, la nozione di pari uso della cosa comune ex art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di



solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. (Cass. civ. Sez. II, 03/08/2012, n. 14107). Di conseguenza, deve ritenersi che, anche al singolo condòmino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell'edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi. (Cass. civ., Sez. VI, 18/01/2011, n. 1062; Cass. civ. Sez. II, 07/06/2011, n. 12310; Cass. civ. Sez. II, 14/06/2006, n. 13752).

5) - Chiarito il quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e tenuto conto degli elementi di fatto sopra riassunti e accertati in atti, ritiene questo Giudice che, preliminarmente va rilevata la ammissibilità, ritualità e tempestività dell'impugnazione della delibera condominiale, siccome i vizi della delibera impugnata fatti valere da parte attrice rilevano sotto il profilo della sua nullità. Ne consegue che, com'è noto, la stessa può essere sollevata anche da chi sia stato presente all'assemblea condominiale ed abbia votato a favore, come avvenuto per la odierna attrice, presente per delega.

La stessa, peraltro, ha operato l'impugnazione, in ogni caso, nel termine di 30 giorni previsto dall'articolo 1137 c.c consegnando all'ufficiale giudiziario l'atto in data 17/12/2012, primo giorno utile dopo la scadenza del 30° giorno successivo alla data della delibera impugnata, il 16/12/2012, cadente di domenica, come da calendario.

6) – Nel merito, la domanda attorea è fondata e va accolta, nei termini di seguito specificati.

Ritiene questo Giudice, infatti, che, con riferimento alla parte della delibera impugnata in cui si è disposto di ripartire le spese relative alla impermeabilizzazione dei vani condizionatori interamente a carico dell'attrice, è stato violato il disposto degli artt. 1117, 1123 e 1135 c.c..

Tale deliberato, infatti, esula dalle attribuzioni dell'assemblea, che, al di fuori della ripartizione pro-quota di quelle inerenti la gestione, manutenzione e conservazione dei beni comuni condominiali, non ha il potere di imputare al singolo condòmino una determinata spesa, ritenuta di sua competenza esclusiva, senza che la stessa sia stata accettata e riconosciuta espressamente dal condòmino o sia stata oggetto di accertamento giudiziale e conseguente condanna al pagamento, siccome all'assemblea dei condòmini non può essere riconosciuto, al di fuori delle proprie attribuzioni previste e regolate dalla normativa codicistica sopra richiamata, un potere di "autodichia", consistente nel farsi giustizia da sé e



nel richiedere somme di danaro e/o altre prestazioni che non rientrino in quelle sopra richiamate (Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717).

Né il Condominio convenuto, per quanto sopra rilevato in fatto, ha fornito prova della esistenza di circostanze che giustifichino e legittimino il suo operato, mentre è provato, per quanto sopra rilevato, che tale imputazione è avvenuta a parte odierna attrice in via esclusiva, con carattere di addebito personale, laddove riguardava, invece, beni comuni condominiali.

Peraltro, tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale sopra richiamato, l'uso delle porzioni del lastrico solare condominiale operato da parte attrice costituisce soltanto un uso più intenso e proficuo, non limitante l'uso degli altri condomini, laddove in atti non è stato provato che lo stesso abbia determinato un concreta inutilizzabilità della cosa, secondo quella che è la sua naturale fruibilità o, quanto meno una sensibile menomazione della stessa utilità.

Ne consegue che, le spese oggetto di esame dovevano essere ripartite tra tutti i condomini in proporzione dei millesimi di proprietà degli stessi e che la delibera impugnata, sul punto, evidenzia un profilo di nullità per i motivi formulati in atti, con conseguente accoglimento della impugnativa.

Tanto comporta la declaratoria di nullità della stessa delibera, relativamente al punto 1) dell'O.d.g., con riferimento alla approvazione del consuntivo e relativo riparto delle spese di gestione per la gestione 1/10/2011-30/9/2012 nella parte in cui è previsto l'addebito, posto a carico personale della parte attrice, delle spese relative alla impermeabilizzazione dei vani condizionatori.

7) - Ancora, ritiene questo Giudice che, con riferimento alla parte della delibera impugnata in cui si è disposto di ripartire le spese relative alla impermeabilizzazione del lastrico solare condominiale secondo le tabelle dei millesimi di spese generali, è stato violato il disposto dell'articolo 37 del regolamento condominiale contrattuale, laddove è stabilito che le spese relative alle "*riparazioni delle coperture cornicioni, facciate, anditi, locali comuni, la manutenzione generale .... (omissis)*" debbono essere ripartite tra i condomini "*nella misura dei millesimi della rispettiva proprietà*". Pattuizione, peraltro, confermata ed integrata nel corso dell'assemblea straordinaria condominiale del 23/9/1981 che aveva deciso di non variare i millesimi di proprietà già indicati nei rogiti e che le spese di manutenzione straordinaria sarebbero state ripartite in base ai millesimi di proprietà, né risulta in atti che tale pattuizione sia stata derogata prima della delibera impugnata, come rilevato nella parte in fatto. Rileva questo Giudice che, come è noto, la disciplina della ripartizione delle spese condominiali può



essere innovata, in base al principio dell'autonomia contrattuale enunciato dall'art. 1322 c.c., da una convenzione, la quale, non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta ai sensi dell'art. 1350 c.c., ma richiede il consenso di tutti i condomini, che può essere espresso anche per *facta concludentia*, dovendo, però, in ogni caso, la manifestazione tacita di volontà rapportarsi ad un comportamento univoco e concludente dal quale possa desumersi, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale (Cass.civ.Sez.II,15-10-2004,n.20318; Cass. Civ., 17.5.1994 n. 4814; Cass. Civ., 16.7.1991 n. 7884).

Nel caso in esame, invece, con la delibera impugnata si è operata una modificazione delle pattuizioni contrattuali sopra richiamate e una deroga a quelle legali previste dall'art.1123 c.c., non all'unanimità dei condomini costituenti il condominio convenuto, laddove, invece, i due terzi delle spese di rifacimento del terrazzo dovevano essere ripartiti tra tutti i condomini in proporzione dei millesimi di proprietà degli stessi.

Ne consegue che la delibera impugnata, sul punto oggetto di esame, evidenzia un profilo di nullità per i motivi formulati in atti e l'accoglimento della impugnativa comporta la declaratoria di nullità della stessa, relativamente al punto 1) dell'O.d.g., con riferimento alla approvazione del consuntivo e relativo riparto delle spese di gestione per la gestione 1/10/2011-30/9/2012 nella parte in cui è prevista la ripartizione secondo le tabelle dei millesimi generali.

8) - Ancora, con riferimento alla parte della delibera impugnata in cui si è disposto di imputare anche a parte attrice la parcella del legale del condominio, [REDACTED], redatta con riferimento alla consulenza inerente le questioni da cui è scaturito, almeno in parte, il presente contenzioso tra il condominio e la stessa parte attrice, ritiene questo Giudice che trattasi di deliberato illegittimo.

Lo stesso esula dalle attribuzioni dell'assemblea condominiale per gli stessi motivi sopra richiamati in ordine al potere di imputare al singolo condomino una determinata spesa, al di fuori di quelle inerenti la gestione, manutenzione e conservazione dei beni comuni condominiali, senza che la stessa sia stata accettata e riconosciuta espressamente dal condomino o sia stata oggetto di accertamento giudiziale e conseguente condanna al pagamento.

Come è noto, infatti, anche all'esito di un giudizio che abbia visto contrapposti il condominio ed un singolo condomino, l'assemblea condominiale non può deliberare di porre anche a carico di tale condomino, "pro quota", il pagamento delle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore nominato in tale processo, non trovando applicazione, nemmeno in via analogica, gli artt.



1132 e 1101 cod. civ. (Cass. civ. Sez. II, 18/06/2014, n. 13885). X

Né il Condominio convenuto ha fornito prova della esistenza di circostanze che giustifichino e legittimino il suo operato, mentre questi, in applicazione degli anzidetti principi avrebbe dovuto ripartire pro quota millesimale tra tutti i condomini la stessa spesa, ad esclusione della attrice e richiedere la differenza eventualmente ritenuta dovuta da parte attrice, stragiudizialmente o giudizialmente, alla stessa, ove non riconosciuta e accettata espressamente.

Tanto non è avvenuto nel caso di specie e, conseguentemente, ritiene questo Giudice che la delibera condominiale impugnata, sempre con riferimento alla approvazione del consuntivo e relativo riparto delle spese di gestione per la gestione 1/10/2011-30/9/2012, sul punto in esame, evidenzia un profilo di nullità per i motivi formulati in atti e l'accoglimento della impugnativa comporta la declaratoria di nullità della stessa, per tale punto.

9) – Infine, dall'accoglimento dei motivi di gravame della delibera impugnata con le motivazioni sopra espresse e dalla mancanza di prova della fondatezza delle deduzioni poste da parte convenuta a fondamento delle proprie domande riconvenzionali, come sopra rilevato in fatto, discende il rigetto di queste ultime, rimanendo assorbita nelle pronunzie rese ogni altra domanda e questione

10) – Le spese ed i compensi di giudizio, secondo il principio della soccombenza di cui all'articolo 91 c.p.c., vanno poste integralmente a carico del convenuto CONDOMINIO ed a favore di parte attrice e, determinandole 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 istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto, dichiara la nullità della delibera assembleare del condominio convenuto del 16/11/2012, impugnata, relativamente al punto 1) dell'O.d.g., con riferimento alla approvazione del consuntivo e relativo riparto delle spese di gestione per la gestione 1/10/2011-30/9/2012, nella parte in cui è previsto l'addebito a carico della parte attrice, delle spese relative alla impermeabilizzazione dei vani condizionatori, come in motivazione;



- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto, dichiara la nullità della delibera assembleare del condominio convenuto del 16/11/2012, impugnata, relativamente al punto 1) dell'O.d.g., con riferimento alla approvazione del consuntivo e relativo riparto delle spese di gestione per la gestione 1/10/2011-30/9/2012, nella parte in cui è prevista la ripartizione secondo le tabelle dei millesimi generali, come in motivazione;
- accoglie la domanda di parte attrice e per l'effetto, dichiara la nullità della delibera assembleare del condominio convenuto del 16/11/2012, impugnata, relativamente al punto 1) dell'O.d.g., con riferimento alla approvazione del consuntivo e relativo riparto delle spese di gestione per la gestione 1/10/2011-30/9/2012, nella parte in cui è previsto di imputare anche a parte attrice la parcella del legale del condominio, [REDACTED], come in motivazione;
- rigetta le domande riconvenzionali formulate dal convenuto Condominio;
- condanna il convenuto CONDOMINIO, in persona del suo Amministratore, legale rappresentante pro-tempore, a corrispondere in favore di parte attrice, le spese e compensi del presente giudizio, liquidate in €. [REDACTED] per spese ed €. [REDACTED] per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi, cpa e Iva come per legge.

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

Milano 13 novembre 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

