



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

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

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al n. r.g. 3385/2024 promossa da:

Parte\_1 (c.f. C.F.\_1 ) elettivamente domiciliata in  
Milano (MI), Via \_\_\_\_\_ presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_ che la  
rappresenta e la difende, giusta procura speciale allegata e dichiara di voler ricevere avvisi  
e comunicazioni come in atti

**PARTE RICORRENTE**

contro

Controparte\_1 (c.f. P.P.A.\_1 ) in persona  
dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Pavia (PV), Via \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ presso lo studio dell'avv. \_\_\_\_\_ che la rappresenta e la difende, giusta procura  
speciale allegata e dichiara di voler ricevere avvisi e comunicazioni come in atti

**PARTE RESISTENTE**

**CONCLUSIONI DELLE PARTI**

Le parti hanno concluso come da udienza del 28.1.2024 svoltesi in forma scritta e  
come da note depositate in via telematica e, segnatamente:

per parte ricorrente **CP\_1** "Vaglia il Tribunale Milano, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, così giudicare: 1) dichiarare la propria competenza per valore e conoscere della presente controversia; 2) accertare e dichiarare la nullità dell'impugnata delibera di approvazione del bilancio consuntivo esercizio 2023/2024, e relativo riparto, assunta dall'Assemblea Condominiale in data 17.5.2024 anche in violazione del combinato disposto degli artt. 1123 e 1125 c.c.; 3) conseguentemente condannare il **Consignatario\_1**, in persona dell'Amministratore pro tempore Sig.ra **Consignatario\_2** a restituire alla Sig.ra **CP\_1** la somma di € 263,50€, indebitamente addebitata." 4) In ogni caso rigettare le domande formulate da controparte in quanto infondate in fatto ed in diritto. Spese e competenze rifuse anche con riferimento al procedimento di mediazione";

per parte convenuta **Consignatario\_1** "Nel merito: - In via principale, respingere la domanda di parte diretta all'accertamento della nullità della delibera assembleare del 17/05/2024 di approvazione del bilancio consuntivo 2023/2024 e del relativo riparto e, conseguentemente, la richiesta di condanna alla restituzione da parte del **CP\_1** della somma di euro 263,50 alla Sig.ra **CP\_1**. - In subordine, accertato che il vizio della delibera è causa, non di nullità, ma di mera annullabilità e che la stessa non è stata impugnata nei termini di legge ex art. 1337 c.c., respingere tutte le domande avverse perché infondate in fatto e in diritto e dichiarare inoppugnabile la delibera, come tale, valida ed efficace. - In via ulteriormente graduata, accertato il vizio di annullabilità della delibera del 17/05/2024, nella danegata ipotesi in cui si considerino rispettati i termini di legge per l'impugnazione, respingere la richiesta di condanna alla restituzione da parte del **CP\_1** dell'integrale somma di euro 263,50. Con vittoria di spese e compensi di lite. In via istruttoria: Si producono: 1) fattura avv. **CP\_1**; 2) preventivo di bilancio 2023/2024; 3) mail Amministratore; 3.1) dettaglio spesa a bilancio; 4) domanda di mediazione; 5) busta raccomandata domanda di mediazione trasmessa da OCM ricevuta il 21/06/2024."

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 281 undecies c.p.c. ritualmente notificato unitamente a decreto di fissazione di udienza, la signora Pirelli evocava in giudizio il CPJ [...] al fine di ottenere, la dichiarazione di nullità della delibera assembleare impugnata con conseguente condanna alla restituzione della somma di € 263,50, perché non dovuta, in quanto percepita sulla base di una delibera assembleare condominiale nulla.

A supporto della propria domanda la ricorrente deduceva che: era proprietaria di una unità immobiliare sita al piano terra del Condotto J corrente in Certosa di Pavia (PV) alla via [...] unitamente ad autorimessa nel seminterrato; nel mese di maggio 2023 l'amministratrice del Condominio, Sig.ra Cassonari J aveva inviato ai condomini, con mail, il bilancio preventivo per l'esercizio 2023-2024 ed il relativo riparto delle spese condominiali; aveva provveduto al pagamento delle prime due rate del preventivo 23/24, rispettivamente in data 26.7.2023, la prima rata di € 294,00 ed in data 4.8.2023 la seconda rata di € 295,00; in data 5.8.2023 aveva ricevuto da parte del legale del CPJ una lettera raccomandata contenente un generico sollecito per morosità riguardo al mancato pagamento delle spese condominiali per € 494,00, oltre alla richiesta di pagamento della somma di € 150,00 per il proprio intervento; dopo la ricezione della citata missiva, la ricorrente, in data 8.8.2023 aveva inviato una pec con la quale aveva evidenziato di aver già provveduto al pagamento delle prime due rate, prima della ricezione della raccomandata, ed in ogni caso di nulla dovere a titolo di spese legali; l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale per l'approvazione del bilancio consuntivo relativo alla gestione 2023/2024, conteneva l'indicazione che alla ricorrente erano stati addebitati € 263,50 a titolo spese legali; il bilancio preventivo era stato approvato nel mese di ottobre 2023; successivamente la difesa della ricorrente, in data 16.5.2024, aveva già contestato a mezzo pec la legittimità e la fondatezza dell'addebito della spesa a titolo personale, per spese legali, alla signora Pirelli e, di conseguenza, aveva preannunciato la volontà di impugnare la delibera di approvazione del consuntivo per nullità della stessa in caso di futura approvazione dello stesso; in data 17.5.2024 l'assemblea del Condotto J ha così deliberato: "... l'assemblea non

approva la richiesta di suddivisione delle spese legali sull'intera compagine condominiale ma al contrario approva l'imputazione a ciascun debitore come costo personale ...", con relativa approvazione del bilancio consuntivo e riparto spese di gestione 2023/2024; nell'allegato contenente un nuovo riepilogo delle spese personali, veniva indicata la somma di € 260,10; anziché quella in precedenza indicata pari ad € 263,50; la procedura di mediazione aveva avuto esito negativo.

Con comparsa di costituzione e risposta del 12.11.24 si costituiva il [CP J] [L J] per contestare quanto *ex adverso* dedotto; in particolare, parte convenuta eccepeva, innanzitutto, che la ricorrente signora [P J] non aveva pagato entro la data di scadenza le prime due rate di spese condominiali (la prima rata di € 294,00 doveva essere adempiuta entro il 23.5.2023 mentre la seconda rata, pari € 295,00, entro l'1.7.2023) e, di conseguenza, l'amministratore del condominio aveva incaricato un legale di inviare una lettera raccomandata in data 29.7.2023; il legale non era a conoscenza della circostanza che, in data 26.7.2023, la ricorrente aveva già provveduto a pagare, con un mese di ritardo, la prima rata; la ricorrente avrebbe dovuto avvertire l'amministratore di questo avvenuto pagamento; la seconda rata era stata pagata, con un mese di ritardo, in data 4.8.2023, e solo il giorno successivo la ricorrente provveduto a ritirare la citata lettera raccomandata; l'oggettiva morosità della signora [P J] aveva giustificato il ricorso ad un legale da parte dell'amministrazione condominiale; la ricorrente aveva contestato l'obbligo di versare la somma a titolo di spese personali di natura legale ed aveva argomentato come le erano stati indicati tre importi differenti nel corso del tempo, non comprendendo le ragioni di tali modifiche; in data 29.7.2023 il legale del condominio aveva inviato tre solleciti di pagamento delle spese condominiali non ancora versate a tre condomini morosi, tra i quali la Sig.ra [P J] indicando il compenso del proprio intervento in € 150,00 ciascuno, per un totale di € 450,00, oltre gli oneri di legge per un importo totale di € 674,64; il motivo della riduzione da €263,5 a 261,10 consisteva in un errore nell'addebito dei costi di due raccomandate alla ricorrente, poi in seguito corretto; l'addebito dalle spese legali solo nei confronti della ricorrente e non in base ai millesimi era una scelta che si fondava sull'art.

1123 co. 2 c.c. che consentiva di addebitare determinate spese a singoli condomini o gruppi di essi in base al criterio dell'utilizzazione differenziata; in questo caso, se la ricorrente avesse adempiuto in tempo le proprie obbligazioni non si sarebbe reso necessario fare ricorso ad un legale; anche in caso di non correttezza della delibera, essa non poteva considerarsi nulla, ma al massimo annullabile, dato che essa non modificava i criteri stabiliti dalla legge per ripartire le spese, ma violava in concreto tali criteri legali; la condizione di procedibilità era stata solo apparentemente assolta e, stante il vizio di annullabilità, era maturata la decadenza in quanto la domanda di mediazione, già depositata presso l'Organismo di mediazione, doveva essere comunicata al Condominio entro i trenta giorni di cui all'art. 1337 comma 2 c.c.: ovvero entro il 16.6.2024, trattandosi di delibera del 17.5.2024; al contrario la comunicazione era avvenuta solo in data 21.06.2024.

Durante l'udienza svoltasi in data 27.11.2024, il Giudice sollevava d'ufficio, ex art. 101 c.p.c., la : *"potenziale questione del difetto di competenza del Tribunale a beneficio del Giudice di pace territorialmente competente ex artt. 7 e 38 c.p.c. "* ; venivano assegnati termini alle parti per memoria sulla questione di incompetenza dedotta ex art. 101 c.p.c.

La parte ricorrente chiedeva che la causa venisse decisa da questo Giudice, aderendo all'orientamento che fonda la competenza di valore sulla base dell'intero ammontare del bilancio condominiale, mentre la parte convenuta non esprimeva alcuna preferenza per nessun orientamento.

All'udienza del 28.1.2025, svoltasi in forma scritta ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate

## **CONCISA ESPOSIZIONE DELLE RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE**

*1.La questione preliminare di determinazione della competenza per valore.*

*2.L'eccezione di inopponibilità della delibera assembleare per scadenza del termine di impugnazione*

### ***3. Il merito della vicenda***

### ***4. Le spese di giudizio***

#### **1. La questione preliminare di determinazione della competenza per valore.**

Il Tribunale a seguito del rilievo ex officio della propria competenza e la conseguente attivazione del contraddittorio, intende confermare la propria competenza in ordine alla controversia in esame.

A riguardo, secondo un primo e originariamente maggioritario orientamento consolidatosi proprio in materia condominiale " *nel qualificare l'azione ai fini della competenza occorre far riferimento al thema decidendum, invece che al quid disputandum, per cui l'accertamento di un rapporto che costituisce la causa potestà della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa (sent. 14 aprile 1973 n. 1068; 16 aprile 1973 n. 1076)...* quando la domanda concerne il pagamento di una somma di denaro che si assume dovuta come residuo di una maggiore, la competenza per valore si determina in base all'ammontare della parte richiesta, anche se sia in contestazione l'intero rapporto obbligatorio, e purché l'intero rapporto sia oggetto solo di un accertamento incidentale e non di un'esplicita domanda diretta ad ottenere una pronuncia con efficacia di giudicato" (Cass. 16.03.2010, n.6363)

In applicazione di tale principio era stato quindi argomentato come " *ai fini della determinazione della competenza per valore, in relazione a una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentire dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna fare riferimento all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione, e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, allo scopo dell'individuazione dell'incompetenza, occorre avere riguardo al*

*thema decidendum, invece che al quid disputandum (così, da ultimo, la pronuncia n. 21227/18; in precedenza si vedano le pronunce nn. 6363/10, 16898/13, 15814/14, 18283/15, 5074/18)*” (in termini, ancora recentemente, Cass. 03.10.2019, n.24748).

In senso opposto si situa autorevole e più recente orientamento della Suprema Corte, il quale, secondo cui la competenza è da radicare dinanzi al Tribunale, pur in presenza di una contestazione di debito inferiore, in termini economici, al limite di valore fino a cui è riconosciuta la competenza del Giudice di Pace ex art. 7 c.p.c.

Segnatamente, è stato sottolineato che *“Come questa Corte ha avuto l’opportunità di mettere in evidenza (cfr. Cass. 9068/2022, che si richiama in particolare a Cass. 19250/2021), la giurisprudenza di legittimità è approdata recentemente al convincimento che, ai fini della individuazione del giudice competente per valore a conoscere della domanda di impugnazione di una delibera assembleare, ove si tratti di domanda proposta da un condomino al fine di contestare l’an o il quantum della quota di partecipazione alle spese condominiali a lui attribuita, il valore da prendere in considerazione non si commisura all’entità del singolo importo contestato, ma all’intero ammontare della spesa (della cui frazione in capo all’impugnante si controversia), così come risulta dal riparto approvato dall’assemblea del condominio. Tale convincimento ha determinato il superamento del precedente orientamento opposto, che determinava il valore della causa sulla base della singola frazione contestata dell’importo complessivo del relativo capo di spesa.”* (Cass. 4.9.2023, n. 25721);

Nello stesso senso è stato argomentato come *:“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 dell’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 promossi da uno o da alcuni di loro (Cass. Sez. 2, 7 luglio 2021, n. 19250; Cass. Sez. 6 – 2, 20 luglio 2020, n. 15434). – Tale ampliamento dell'efficacia del giudicato a tutti i componenti dell'organizzazione condominiale è, del resto, coerente col disposto del primo comma dell'art. 1137 c.c., per cui le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, essendo inconcepibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa per l'impugnante e rimanga invece riaccolante per gli altri comproprietari" (Cass. 27.12.2023, n. 36013).*

Orbene , sebbene il primo degli orientamenti citati sia stato a lungo maggioritario, e invero, risulti , almeno ad un primo esame, maggiormente coerente con l'art. 12, comma 1 c.p.c. secondo cui : *"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 "* , purtuttavia una corretta interpretazione della formulazione *"rapporto... in contestazione"* impone un ripensamento dell'impostazione tradizionale.

A riguardo, in caso di impugnazione di delibera condominiale, l'effettivo *thema decidendum* è costituito infatti non già dalla quota di partecipazione alle spese del condomino impugnante ma dall'intero atto deliberativo, afferendo la vicenda giuridico sostanziale oggetto del processo a una delibera di valore complessivamente più ampio: sotto ulteriore e connesso profilo, l'effetto caducatorio, scaturente dall'eventuale annullamento o dalla dichiarazione di nullità della stessa delibera, travolge l'intero atto e, di conseguenza, opera nei confronti di tutti i condomini e non solo nei confronti del singolo condomino attore – ricorrente; questo determina che, in definitiva, ad essere oggetto della pronuncia sia l'intero ammontare indicato in delibera.

In altri termini, la tesi un tempo prevalente, secondo cui il valore della controversia è solo quello determinato dalla parte del rapporto contestato, perché l'intero rapporto è considerato solo in via incidentale e non è l'oggetto principale della decisione giudiziale, omette di considerare che l'esito del giudizio ha un riflesso diretto anche sull'intero rapporto e non solo sulla frazione di esso oggetto di contestazione (in caso di annullamento



o dichiarazione di nullità, infatti, l'intero rapporto giuridico viene meno con effetto *erga omnes*).

In secondo luogo, sul piano sistematico, tale seconda opzione ermeneutica, favorevole all'ampliamento dell'efficacia del giudicato a tutti i componenti dell'organizzazione condominiale *e'*, del resto, coerente col disposto dell'art. 1137 c.c., comma 1, per cui le deliberazioni prese dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini, essendo inconcepibile che la delibera annullata giudizialmente venga rimossa per l'impugnante e rimanga invece vincolante per gli altri comproprietari.

Questo Giudice ritiene, quindi, di aderire al secondo e più recente orientamento giurisprudenziale e, in conseguenza di ciò, si dichiara competente a conoscere la presente controversia (il cui valore viene determinato in € 13.485,72 pari all'ammontare delle spese di bilancio consuntivo approvato dall'assemblea condominiale (cfr doc. 6).

### **2.1. L'eccezione di inoppugnabilità della delibera assembleare per scadenza del termine di impugnazione**

Nel caso concreto la ricorrente ha contestato un addebito di spesa in via esclusiva a titolo personale, ovvero l'importo per compensi stragiudiziali di legale, mentre, invece, detta spesa, secondo la ricostruzione della ricorrente stessa era da distribuirsi su tutti i condomini in base al criterio millesimale.

Questione preliminare risulta essere l'esatta qualificazione, in via astratta, del vizio come dedotto, essendo necessario accertare sia inquadabile nell'ambito della nullità ovvero dell'annullabilità: ciò in ragione dell'eccezione di decadenza come formulata dal **§ (CP\_1)** resistente, per omessa impugnazione nel termine di trenta giorni previsto *ex art.* 1137 c.c..

Sul punto, secondo il principio elaborato dalla giurisprudenza di legittimità "*in tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle se l'assemblea, emulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge (o in via convenzionale da tutti i condomini), mentre esse sono annullabili nel caso in cui i*

*suddetti criteri siano violati o disattesi”* (Cass. 29.3.2007, n. 7708; in senso conforme anche Cass. 15.2.2011, n. 3704)

Recentemente è stato evidenziato come: *“sono affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall’art. 1125 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 c.c., i.e., le delibere con cui l’assemblea, nell’esercizio delle attribuzioni previste dall’art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, determina in concreto la ripartizione delle spese mediche in difformità dai criteri di cui all’art. 1125 c.c. (Cass. n. 6714 del 2010);”* (in termini Cass. 20.01.2022, n.1798)

In altri termini, è necessario che il deliberato condominiale non *“sia frutto di una erronea applicazione dei criteri esistenti, ma della volontà di disapplicarli e di modificarli”*. (Cass. 1798/2022 cit.)

Il Tribunale è consapevole sul punto di orientamenti difformi proprio con riferimento al criterio di riparto di spese condominiali (cfr ad es Cass. 27.04.2005, n.8732); tali orientamenti hanno tuttavia trovato una, almeno parziale, composizione in un recente arresto della Cassazione secondo cui *“le delibere in materia di ripartizione delle spese condominiali sono nulle per “impossibilità giuridica” dell’oggetto ove l’assemblea, escludendo dalle proprie attribuzioni, modifichi i criteri di ripartizione delle spese, stabiliti dalla legge o in via contrattoriale da tutti i condomini, da valere - oltre che per il caso oggetto della Delib. - anche per il futuro; mentre sono semplicemente annullabili nel caso in cui i suddetti criteri vengano soltanto violati o disattesi nel singolo caso deliberato. In proposito, va osservato che le attribuzioni dell’assemblea in tema di ripartizione delle spese condominiali sono circoscritte, dall’art. 1135 c.c., nn. 2 e 3, alla verifica ed all’applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre modifiche ai criteri legali di riparto delle spese, che l’art. 1125 c.c. consente solo mediante apposita convenzione tra tutti i partecipanti al condominio; di modo che*

*l'assemblea che deliberi a maggioranza di modificare, in astratto e per il futuro, i criteri previsti dalla legge o quelli convenzionalmente stabiliti (delibere c.d. normative) si troverebbe ad operare in "difetto assoluto di attribuzioni". (in termini Cass. sez. un., 14.04.2021, n.9839)*

Orbene, tanto premesso in via generale e in punto di diritto, nella fattispecie in esame, la decisione dell'assemblea di imputare la spesa relativa al legale in via esclusiva alla ricorrente, non ha semplicemente violato i criteri previsti dalla legge, ma, almeno astrattamente, ha modificato tali criteri; questi, infatti, non consentono di imporre al singolo condomino il pagamento di spese condominiali non collegate ad un diverso utilizzo di una parte comune dell'edificio condominiale

Si perviene a tale conclusione *a fortiori* considerando che, secondo le stesse allegazioni del [CPJ] convenuto, detta imputazione, in via esclusiva, ai condomini morosi delle spese legali era avvenuta per ben tre volte in relazione ad altrettanti condomini morosi (cfr. comparsa pag. 5); in altri termini, sul punto, la citata delibera si riconosceva espressamente tale modalità di imputazione in via generale e non solo per la sig.ra [PJ]: l'assemblea, espressamente approvava infatti "l'imputazione a ciascun debitore come costo personale", ovvero in via generale adottando un criterio difforme da quello legale e non convenzionalmente pattuito (cfr. doc. 8 parte ricorrente)

Tale contenuto radeva la delibera assembleare nulla ed essendo la delibera nulla la stessa risultava sempre impugnabile, senza un termine decadenziale analogo a quello di quella annullabile; la doglianza di parte convenuta inerente al rispetto dei termini per l'avvio della procedura di mediazione obbligatoria risulta quindi infondata

In ogni caso, in via incidentale e per completezza motivazionale, comunque si ritiene utile indicare che il termine di trenta giorni per impugnare la delibera annullabile risulta comunque rispettato nel caso di specie.

A riguardo la delibera condominiale era adottata in data 17.5.2024, mentre la domanda di mediazione era depositata da parte ricorrente presso il competente organismo il

12.6.2024 , come rilevato e documentato proprio dalla convenuta (cfr doc. 4 parte convenuta) ; orbene la domanda era quindi presentata entro il termine di trenta giorni previsto ex art. 1337 secondo comma c.c. per l'impugnazione delle delibere annullabili.

Infondata l'eccezione di parte convenuta circa la trasmissione e la ricezione della domanda da parte del condominio oltre il termine di trenta giorni

*A riguardo, in via generale e in punto di diritto, ai sensi dell'art.8 D.lgs. 43/2010, n. 28 "All'atto della presentazione della domanda di mediazione, il responsabile dell'organismo designa un mediatore e fissa il primo incontro tra le parti, che deve tenersi non prima di venti e non oltre quaranta giorni dal deposito della domanda, salvo diversa concorde indicazione delle parti. La domanda di mediazione, la designazione del mediatore, la sede e l'orario dell'incontro, le modalità di svolgimento della procedura, la data del primo incontro e ogni altra informazione utile sono comunicate alle parti, a cura dell'organismo, con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione. Nelle controversie che richiedono specifiche competenze tecniche, l'organismo può nominare uno o più mediatori ausiliari. 2. Dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta. La parte può a tal fine comunicare all'altra parte la domanda di mediazione già presentata all'organismo di mediazione, fermo l'obbligo dell'organismo di procedere ai sensi del comma 1. "*

Il Tribunale è consapevole che , in base ad un indirizzo di merito (ex multis Trib. Terni sez. I, 22.09.2021, n.762, Corte appello Salerno sez. II, 27.07.2020, n.942 Corte appello Palermo sez. II, 27.06.2017, n. 1245 Tribunale Torre Annunziata sez. I, 03.07.2019) fondato su interpretazione letterale e formale del previgente art. 5 c.6 d.lgs. 28/2010 (oggi inserito nel citato art. 8 c.2 ), a fini di interruzione del termine prescrizione non è sufficiente il deposito della domanda, essendo necessario anche la comunicazione alle altre parti della data dell'incontro da parte dell'organismo (come rilevato da parte convenuta nel presente giudizio).

Il Tribunale aderisce tuttavia ad altro e differente orientamento secondo cui "la normativa richiamata va letta in senso costituzionalmente orientato, in relazione all'art. 24 e 111 cost., in modo che il ricorso alla mediazione non debba ostacolare o vanificare la tutela dei diritti dei cittadini nella naturale sede giurisdizionale. Altro quadro di riferimento è fornito dalla normativa comunitaria, in particolare dell'art. 8 della direttiva 2008/52/CEE, intitolato "Effetto della mediazione sui termini di prescrizione e decadenza" dispone che "Gli stati membri provvedano affinché alle parti che scelgono la mediazione nel tentativo di dirimere una controversia non sia necessariamente impedito di avviare un procedimento giudiziario o di arbitrato in relazione a tale controversia per il fatto che durante il procedimento di mediazione siano scaduti termini di prescrizione o decadenza". La interpretazione letterale dell'art. 5 del D. leg.vo 4.3.2010 n. 28 comma sesto porterebbe il [CPJ](#) che intende impegnare una delibera assembleare ad agire nei trenta giorni previsti dall'art. 1137 sia il Tribunale che a presentare la domanda di mediazione, per non dover incorrere nella decadenza per fatto estraneo alla propria sfera organizzativa, dato che una volta che ha presentato la domanda di mediazione la comunicazione della stessa domanda all'organismo deputato, ed un ritardo nella esecuzione di tale incombenza non potrebbe essere in alcun modo evitato dall'interessato. L'unica interpretazione possibile è quindi quella diversa, che realizza un bilanciamento degli interessi delle parti, secondo la quale il soggetto onerato dall'obbligo di iniziare il procedimento di mediazione debba presentare la domanda e tale attività segua il momento nel quale valutare se è stato rispettato il termine decadenziale previsto dall'art. 1137 c.c. (Corte appello Brescia 30.07.2018, n.1337 Trib. Brindisi 23.2.2022 n. 260 Tribunale Basto Arsizio , 18.02.2022, n.244 Trib. Savona 23.10.2018, n.1091)

Tale secondo orientamento risulta preferibile sia in quanto maggiormente aderente alla direttiva europea in materia di mediazione sia in quanto le successive attività, che si completano con le comunicazioni alle controparti, non sono nella disponibilità del ricorrente restando sostanzialmente estranee rispetto all'unico atto con cui il legittimato ad agire può e deve manifestare concretamente la cessazione della propria inerzia, ossia il

deposito dell'istanza di mediazione; inoltre, sul punto, può inferirsi un obbligo di comunicazione dall'ultimo periodo del secondo comma dell'art. 8, in quanto l'utilizzo del verbo "può" in merito alla comunicazione ad opera della parte istante implica una facoltà e non un obbligo a carico di quest'ultima.

Orbene in adesione a tale secondo orientamento, pur volendo accedere alla ricostruzione di parte convenuta e quindi considerare il vizio inficiante la delibera quale annullabilità, ebbene non risulta maturata la decadenza in quanto, nel caso di specie, la domanda di mediazione era comunque presentata il 12 giugno 2024, e quindi entro il termine di trenta giorni, stante l'approvazione della delibera il 17 maggio 2024.

Tale opzione interpretativa risulta *a fortiori* condivisibile nella fattispecie in esame in quanto il **CPJ**, a seguito della convocazione aveva, comunque, preso parte all'incontro di mediazione senza nulla opporre in termini di decadenza o prescrizione; in altri termini, sul piano di una corretta condotta processuale, il **CPJ** avrebbe dovuto eccepire, già in fase stragiudiziale, la decadenza e quindi il mancato verificarsi, secondo la propria opinione, di una causa di procedibilità con i propri scritti difensivi; al contrario, nel verbale, *in parte qua*, nulla risulta attestato. (cfr doc. 10 parte attrice)

### **3. Il merito della vicenda**

Nel merito, questione controversa è se l'imputazione in bilancio delle spese legali per il recupero di crediti in via stragiudiziale debba essere effettuata con riferimento, in via esclusiva, al condemino moroso.

Al fine della risoluzione della problematica, è necessario compiere una valutazione fondata sull'interpretazione, in combinato disposto fra loro, degli artt. 1123 e 1135 c.c.; orbene, ai sensi dell'art. 1123 c.c.: "(Ripartizione delle spese). Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura

*diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità"; ai sensi dell'art. 1135 c.c. : "(Atribuzioni dell'assemblea dei condomini). Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede: ...; 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini; 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione."*

Tanto premesso sul piano normativo, l'attività svolta dal legale integra propriamente un'attività di servizio giuridico svolta a beneficio dell'intero condominio, il quale, nel suo complesso, trae, almeno astrattamente, vantaggio dall'attività di recupero dei crediti condominiali non riscossi; coerentemente, salva diversa convenzione, le spese devono essere ripartite su tutti i condomini secondo il riparto millesimale di proprietà.

Tale conclusione è coerente con il tradizionale orientamento della giurisprudenza di legittimità, particolarmente restrittiva circa la possibilità di derogare al criterio di riparto come indicato al primo comma e sull'interpretazione generale dell'art. 1123, segnatamente, a riguardo, è stato precisato come "La possibilità di ripartizione delle spese personali di ciascun condomino "in funzione delle utilità che in concreto" lo stesso gode e ricava sostanzia un criterio che - a ben vedere- si riferisce all'uso di cose comuni e non ad altro. Quella possibilità si riferisce, infatti, ad "un servizio comune destinato ad essere fruito in misura diversa" e non già a fattispecie come quella in esame ove, in concreto, ricorre altra situazione non suscettibile nella norma comunque applicata. La concreta situazione per cui è causa (maggiori spese postali e costi servizi) si riferisce a servizi la cui natura -salvo la inapplicabilità del generale criterio di ripartizione ex art. 1123 c.c., comma 1, (cui sembra aver fatto esclusivo riferimento la sentenza gravata)- va valutata dal Giudice del fatto. D'altra parte l'invocata ed automatica applicabilità dell'art. 1123 c.c., comma 2, nel senso proposto col motivo qui in esame, non può essere appiattita conditivamente ai prospetti

*l'addebito delle spese "in funzione delle utilità che in concreto" vengono ricavate dai singoli condomini senza la concreta valutazione della natura dell'attività resa al singolo condomino. Al riguardo deve in ogni caso rammentarsi come la stessa giurisprudenza citata nel motivo qui in esame fa, testualmente, espresso riferimento alle spese "per i servizi comuni" e non ad altro. E la ancor più pertinente pronuncia di Cass. n. 4403/1999 ancora l'applicabilità del criterio di liquidazione ex art. 1123, comma 2 (non in base a millesimi e non a carico di tutti i condomini) solo alla fattispecie inerenti "cose comuni suscettibili di destinazione al servizio del condominio". E, fatto sempre salva, altra azione recuperatoria nei confronti del singolo condomino in via sussidiaria rispetto al meccanismo previsto ex art. 1123 c.c., comma 2: "al fine di evitare un indebito arricchimento rispettivamente a favore e a discapito dei singoli condomini" (Cass. n. 9263/1998). In conclusione la non addebitabilità di spese al singolo condomino, che usufruisce di servizi, può, quindi, essere affermata, ma non col rinvio al generale principio ex art. 1123 c.c., comma 1, della ripartizione proporzionale: l'addebito alla intera comunità condominiale di spese (quali quelle postali e di attività ulteriore svolta nell'interesse di un singolo condomino) sulla base del generico ed errato riferimento al criterio della ripartizione delle spese sulla proporzione di uso è quindi errato; alla stregua dei principi giurisprudenziali innanzi richiamati e correttamente ribaditi, la giustificazione del permanere a carico del [ ] (p. ) delle spese comunque effettuate a fini individuali risiede non nella corretta applicabilità o meno del criterio ex art. 1123 c.c., comma 2, previa valutazione in fatto della natura del servizio e conseguente considerazione della addebitabilità o meno individuale al singolo condomino." (in termini Cass. 10.05.2019, n.12573)*

Ancora, in fattispecie analoga a quella in esame, è stato precisato come "in materia di condominio negli edifici, gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali e i compensi dovuti all'amministratore in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su comunicazioni ordinarie e straordinaria, sono inquadrabili nell'ambito dell'art. 1123 c.c., comma 2, purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa



*al singolo condomino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso dei relativi costi (Cass. 10 maggio 2019, n. 12573)”. In termini Cass. 04/09/2020, n. 18503).*

In definitiva, in adesione a tale orientamento, pur essendo astrattamente consentito addebitare spese a singoli condomini di natura “personale”, queste devono necessariamente ed obbligatoriamente ancorarsi, in base al secondo comma del citato art. 1123 c.c., ad una diversa e maggiore utilità concreta che il condomino (a cui era addebitata la maggior spesa condominiale) trae dall'utilizzo diversificato di una o più parti comuni dell'edificio condominiale; tale ancoraggio al criterio legale della parte comune esclude che si possa, salvo espressa previsione contenuta nel regolamento condominiale contrattuale o espresso accordo della parte gravata, imporre una spesa ad un singolo condomino o a specifici gruppi di essi sulla base di altri criteri.

La spesa per compensi in ragione di attività prestata dall'avvocato incaricato dall'amministratore di condominio era, quindi, non addebitabile esclusivamente alla ricorrente (in assenza di suo esplicito consenso e di espressa previsione del regolamento di condominio), ma doveva essere ripartita fra tutti i condomini in base al criterio legale dei millesimi, dato che i costi in esame non erano in nessun modo inerenti all'uso differenziato delle parti comuni condominiali.

Al contrario, l'intero condominio ha beneficiato della stessa attività di legale.

*A fortiori*, tale soluzione è coerente con il rigoroso orientamento giurisprudenziale che ha riconosciuto la nullità della delibera che abbia addebitato sul singolo condomino le spese legali di una procedura giudiziale avviata contro lo stesso condomino, inizialmente inadempiente; segnatamente, la stessa Cassazione ha ritenuto *“affetta da nullità la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condomino per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombente, e che detta nullità, a norma dell'art. 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto*

*favorevole alla deliberazione, ove con tale voto non si esprima l'intenzione o il riconoscimento di una sua obbligazione (Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 6 ottobre 2008, n. 24696); (in termini Cass. 18.01.2016, n.751; nel merito in fattispecie analoga Trib. Roma, 24.09.2019 n. 18138)*

In definitiva, in ragione di quanto esposto l'addebito di spese legali , o fortiori stragiudiziali, su singolo condominio risulta *contra legem* e viziata da nullità.

Peraltro, nel caso di specie , è infondata l'eccezione di parte convenuta secondo cui in ragione della morosità delle rate condominiali "rispettivamente di due mesi rispetto alla prima scadenza e di un mese in relazione alla seconda scadenza, l'intervento dell'amministratore e, per esso, del legale all'uopo incaricato, era assolutamente dovuto *oltreché necessario*" (sic comparsa pag. 2); al contrario, proprio dal carattere e dalla natura delle obbligazioni di pagamento delle spese condominiali, sia in generale sia nel caso concreto, si traggono argomentazioni in senso avverso alla tesi della resistente.

In primo luogo, in via generale "Neppure può sostenersi che il credito condominiale diventi exigibile solo dopo la diffida. In base alla normativa sopra richiamata, il credito condominiale si considera "certo" e "liquido" con l'approvazione assembleare dello stato di ripartizione, indifferente che si tratti di riparto preventivo o consuntivo nonché "exigibile", quando la scadenza del termine, eventualmente riferito alle singole rate, rende attuale l'obbligo di pagamento ai sensi dell'art. 1182 c.c. (*mora ex re*)." (Trib. Roma 8.1.2020 n. 247).

In secondo luogo, nel caso concreto, le spese, oltre al fatto che esse conseguivano ad attività stragiudiziale non necessaria avevano ad oggetto un sollecito trasmesso allorché la ricorrente aveva già adempito , almeno parzialmente, al versamento di spese condominiali

Segnatamente, risulta puntualmente dedotto e documentato che la sig.ra P.C.J. procedeva al pagamento delle prime due rate del preventivo 23/24, rispettivamente in data 26.7.2023 per € 294,00 e in data 4.8.2023 per € 295,00 (doc.2 e 2 bis) e che la

raccomandata di diffida era trasmessa 29.07.2023 e ricevuta in data 5.8.2024 (doc. 4 parte attrice)

Inoltre, il ritardo non risultava *ex se* particolarmente eccessivo (circa due mesi la prima rata e un mese la seconda) né risultavano attestate ulteriori morosità tali da assumere un carattere di gravità tale da giustificare il ricorso al legale.

La delibera assembleare impugnata, quindi, deve essere dichiarata nulla perché adottata dall'assemblea in violazione dei criteri stabiliti dalla legge.

La nullità comporta sul piano giuridico l'obbligo di restituzione della somma versata eventualmente pari a €264,5 essendo venduta meno la *causa acquistata* in capo al condominio; sulla citata somma sono dovuti interessi nella misura legale dalla data di pagamento al soddisfo.

In relazione all'obbligo restitutorio, oggetto di specifica domanda, sebbene parte attrice non abbia dimostrato mediante idonea documentazione l'effettivo pagamento della somma (bonifici etc.), purtuttavia lo stesso, non risulta *ex se* contestato dal *CP\_1* convenuto che ha chiesto solo, in via subordinata, di "raggiungere la richiesta di condanna alla restituzione da parte del *CP\_1* dell'integrale somma di euro 263,50", dovendo permanere viceversa la somma con riferimento alla quota millesimale e riconoscendo quindi che la sig.ra *Pr\_1* ha provveduto al versamento della quota da lei dovuta.

A questo proposito, la resistente ha eccepito infatti come: "Preso atto che le quote millesimali della ricorrente sono pari a 81,29, sull'importo di euro 263,50 la quota corrispondente alla Sig.ra *Pr\_1* è di euro 21,42: somma che, quindi, dovrà essere sottratta dall'importo complessivo ai fini dell'eventuale restituzione" (sic comparsa pag. 7)

Orbene la domanda nei termini esposti non è accoglibile, essendo onere del *CP\_1* provvedere all'adozione di nuova delibera con i corretti criteri di imputazione e, solo in seguito, procedere all'addebito corretto.

#### **4.1.c spese di giudizio**

Il convenuto *[CP J]* è tenuto a rifondere le spese di giudizio alla ricorrente, in quanto soccombente *ex art. 91 c.p.c.*

Sussistono, tuttavia nel caso di specie *"gravi ed eccezionali ragioni"* per giustificare una compensazione, sia pure parziale al 50% delle spese (Corte Cost. 19.4.2018 n.77) ; a riguardo si sottolineano infatti significativi contrasti giurisprudenziali sia con riferimento alla tematica della qualifica del vizio inficiante la delibera avente ad oggetto il criterio di riparto delle spese della delibera sia in relazione al rilievo della presentazione della domanda di mediazione ai fini della decadenza , contrasti non ancora composti: l'adesione all'uno o all'altro orientamento avrebbe comportato esito diverso del giudizio con particolare riferimento all'eccezione di decadenza; pertanto, si giustifica una compensazione sebbene limitata al 50%, restando addebitato il restante 50% sulla convenuta soccombente.

I compensi sono liquidati ai sensi del DM 55/2014 (come modificato da DM 147/2022) considerando il valore effettivo, , e quindi compreso fra € 5.201 e € 26.000, applicando il parametro medio per la fase di studio e per la fase introduttiva, esclusa l'istruttoria non svolta e minima per la decisionale, limitata a una singola udienza di discussione, risultando quindi astrattamente pari a € 2547,00, da addebitare, in virtù della citata compensazione al 50%, fino a 1273,5 su parte convenuta oltre spese generali al 15% iva e c.p.a. nonché ai costi del contributo unificato (237) e imposta di bollo (27) da rifondere interamente.

Analogamente dovuto il rimborso per le spese della fase di mediazione per le fasi di attivazione e negoziazione nella misura del 50%, i compensi sono liquidati nel valore minimo (il *thema decidendum* è lo stesso della presente causa) risultano quindi pari a € 662,00 da addebitare su parte convenuta fino a 331,00 oltre spese generali al 15% iva e c.p.a. , oltre spese per l'avvio , pari a 97,6 da rifondere interamente.

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

*Il Tribunale, ogni diversa trattata o eccezione disattesa o assorbita, defaultivamente*

primanciando, così dispone:

- Il accogliendo, per le ragioni di cui in motivazione la domanda di parte ricorrente

Parte\_1 (C.F. C.F.\_1 ), e, per l'effetto:

a) dichiara la nullità della delibera condominiale adottata dall'Assemblea Condominiale del Condominio\_1 (cf. P.PVA\_1 ) in data 17.5.2024 di approvazione del bilancio consuntivo esercizio 2023/2024, e relativo riparto;

b) condanna il Condominio\_1 alla restituzione di €264,5 alla sig.ra Parte\_1 oltre interessi nella misura legale dalla data di pagamento al soddisfo;

- II) condanna altresì parte resistente Condominio\_1 a rimborsare alla parte attrice Parte\_1 il 50% delle spese di lite, che si liquidano in € 264 per spese ed € 1273,5 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., se prevista, secondo le aliquote di legge;

- III) condanna altresì parte resistente Condominio\_1 a rimborsare alla parte attrice Parte\_1 il 50% delle spese della fase di mediazione, che si liquidano in € 97,7 per spese ed € 331,00 per compensi professionali, oltre spese generali pari al 15% dei compensi, c.p.a., nonché i.v.a., se prevista, secondo le aliquote di legge.

Pavia, 10 febbraio 2025

Il Giudice

Renato Cameli