

N. R.G. 2587/2024

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di VICENZA**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Il Tribunale, in composizione monocratica nella persona del Giudice dott. Francesca Grassi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 2587/2024 promossa da:

Parte\_1 (C.F. P.IVA\_1 ),

Parte\_2 (C.F. P.IVA\_2 ,

entrambi con il patrocinio dell'avv. MOSCATELLI ALESSANDRO elettivamente domiciliati presso lo studio del difensore avv. MOSCATELLI ALESSANDRO

ATTORI

Contro

Controparte\_1 (C.F. P.IVA\_3 ), con il patrocinio dell'avv. FERRARA VALENTINA elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore avv. FERRARA VALENTINA

*Oggetto: impugnazione di delibera assembleare di condominio.*

**Conclusioni**

Le parti hanno concluso come all'udienza ex art. 281 sexies c.p.c. del giorno 7 luglio 2026, sostituita dal deposito di note scritte su richiesta di ambo i procuratori e previa concessione di termine per scritto difensivo finale. Tali conclusioni sono da intendersi qui richiamate e parte integrante e sostanziale di questa sentenza.

**Concisa esposizione delle ragioni in fatto ed in diritto della decisione**

Con atto di citazione ritualmente notificato in data 13/6/2024 Parte\_3

[...] (d'ora innanzi, per brevità, anche solo " ) e Parte\_2

[...] (d'ora innanzi, per brevità, anche solo " Parte\_2 ") convenivano in giudizio

Controparte\_1 (d'ora innanzi, per brevità, anche solo " ") chiedendo che venisse

accertata e dichiarata la nullità e l'annullabilità della delibera assembleare adottata in data 20/3/2024, con condanna del convenuto al pagamento di spese e competenze di causa.

In fatto, le attrici esponevano: (i) che con decreto emesso in data 8/10/2020 del Tribunale di Vicenza Parte\_1 aveva acquistato dal Fallimento di Controparte\_2 la proprietà di due unità immobiliari site al terzo piano del fabbricato condominiale denominato Controparte\_1, censite ai sub nn. 288 e 291, unitamente ad altri immobili pertinenziali; (ii) che l'unità immobiliare sub 291 veniva in seguito concessa in usufrutto ad Parte\_2 con contratto stipulato in data 12/2/2021; (iii) che il CP\_1 convenuto era dotato di un impianto comune di raffreddamento/riscaldamento, privo di contatori divisionali all'interno delle singole unità immobiliari, di talché le spese relative alla manutenzione dell'impianto (30%) e ai consumi (70%) venivano ripartite sulla base dei valori millesimali di proprietà; (iv) che, tuttavia, l'unità immobiliare sub 291 concessa in usufrutto era sempre rimasta pressoché inutilizzata e, per tale motivo, esentata dalla spesa dei consumi di riscaldamento e condizionamento, essendo quindi tenuta al solo pagamento della spesa di manutenzione dell'impianto comune; (v) che, tuttavia, l'amministratore condominiale non solo aveva posto a carico delle società istanti le spese per il consumo di riscaldamento e raffreddamento per l'esercizio 1/1/2021-31/12/2021, ma aveva altresì arbitrariamente provveduto, in data 28/7/2022, alla rimozione dei sigilli del punto di diramazione dell'impianto di condizionamento/raffreddamento all'interno della unità immobiliare n. 291; (vi) che, nonostante le contestazioni e il conseguente ripristino dei sigilli, il CP\_1 aveva posto a carico delle attrici anche la spesa per il consumo di riscaldamento e raffreddamento relativa all'esercizio per l'anno 2022; (vii) di aver in seguito impugnato la delibera dell'11/7/2023, con cui l'assemblea condominiale aveva respinto l'istanza di esonero dalle spese di riscaldamento/condizionamento, confermando l'attribuzione dell'obbligo di pagamento anche a carico delle attrici; (viii) che tuttavia in data 30/8/2023, in seguito all'impugnativa, le parti avevano raggiunto un accordo del seguente tenore: *"a tacitazione di ogni reciproca pretesa e revocando ogni diversa disposizione precedente, l'assemblea dei condòmini all'unanimità dei presenti (con l'astensione della CP\_3 CP\_4 ) propone di cancellare ogni addebito relativo alla voce di spesa di riscaldamento al 70% per l'anno 2022 e anche per il 2023 sino al 31/03/2023. Quantificando pertanto l'importo ad avere in sede di preventivo in € 2.500,00 invece di € 4.949,37 ed in fase di redazione del consuntivo 2023 considerando il 50% della quota ordinariamente addebitabile. A fronte di tale proposta il Dr. CP\_5 in rappresentanza della Parte\_1 e dell'Ass. Pt\_2 aderisce e ne accetta il contenuto rinunciando espressamente ad ogni impugnazione della delibera previamente impugnata del 11/07/2023 compreso il procedimento di mediazione Pr. n. Vi/12/23 del 21/07/2023 ADR CP\_6 senza ulteriori oneri"*; (ix) che, sebbene l'accordo prevedesse l'installazione di contatori divisionali all'interno delle singole unità abitative, finalizzati al rilievo degli effettivi consumi di riscaldamento e raffreddamento, alla data di instaurazione del presente giudizio gli stessi non erano ancora stati realizzati; (x) che, infine, con delibera del 20/3/2024 l'assemblea

condominiale aveva approvato, tra l'altro, il rendiconto consuntivo relativo al periodo 1/1/2023-31/12/2023 e il bilancio preventivo 1/1/2024-31/12/2024, disattendendo l'accordo intervenuto e inserendo spese già approvate e corrisposte dalle attrici; (xi) che, pertanto, fallito il tentativo di addivenire a una soluzione bonaria della vertenza, si vedevano costrette a impugnare la delibera del 20/3/2024 instaurando il presente giudizio. In diritto, le attrici deducevano: (a) che la delibera assembleare del 20/3/2024 era affetta da nullità e annullabilità in quanto l'assemblea condominiale aveva illegittimamente approvato il rendiconto consuntivo del 31/12/2023 senza detrarre gli importi oggetto dell'accordo, ovvero euro 2.930,70 per il consumo di riscaldamento del 2022, così addebitando un saldo di fine esercizio precedente pari ad euro 6.357,77, anziché ad euro 3.427,07; (b) che, ferma la totale esenzione dalle spese di riscaldamento per il periodo 1/1/2023-31/3/2023, con la medesima delibera l'assemblea condominiale aveva altresì posto a carico delle attrici il maggior importo di euro 977,81 a titolo di spesa di riscaldamento per il periodo 1/4/2023-31/12/2023, non procedendo al concordato dimezzamento della somma dovuta; (c) che il medesimo regime di esenzione e riduzione previsto per il riscaldamento doveva essere applicato anche alle spese di condizionamento, trattandosi di un impianto comune unico per entrambi i servizi; (d) che, pertanto, dal saldo di fine esercizio 2022, pari ad euro 6.357,77, doveva essere detratto anche l'importo di euro 2.196,42 relativo al consumo del condizionamento del 2022; (e) che, sebbene la spesa a carico di Parte\_2 per il consumo del condizionamento nel periodo 1/4/2023-31/12/2023 fosse pari ad euro 155,18, ferma l'esenzione fino al 31/3/2023, la delibera assembleare del 20/4/2024 aveva approvato un consuntivo recante un importo errato e maggiore, senza quindi applicare il concordato dimezzamento; (f) che la delibera assembleare del 20/3/2024 era altresì affetta da nullità nella parte in cui, in relazione al bilancio preventivo per la gestione dall'1/1/2024 al 31/12/2024, aveva addebitato la spesa in base ai millesimi di proprietà e non ai consumi, e così a carico di Parte\_2 spese di riscaldamento per euro 2.933,27 e spese di raffreddamento per euro 2.001,39; (g) che, in ogni caso, la delibera era illegittima in considerazione della mancata riduzione del 50% della spesa per riscaldamento e raffreddamento a carico dell'usufruttuaria dell'unità immobiliare sub 291, sebbene in calce alla ripartizione del bilancio preventivo per la gestione 1/1/2024-31/12/2024 fosse stato annotato: "riduzione del 50% sul riscaldamento a consumo/consumi combustibile 70% PDE 132756 dal 01.01.2024 al 31.03.2024 applicata all'unità 291"; (h) che, inoltre, la delibera impugnata era illegittima per aver inserito nel bilancio preventivo la spesa per i lavori di adeguamento CPI, peraltro già approvata nei bilanci precedenti e corrisposta pro quota dalla Parte\_1 per un importo di euro 350.000,00, in mancanza non solo del quorum deliberativo richiesto dall'art. 1136 co.2 c.c., ma altresì degli elementi costitutivi funzionali all'individuazione di oggetto, spesa, modalità e tempistiche di attuazione e tecnici incaricati. Nella ricostruzione attorea, l'inserimento di tale voce costituiva un artificio contabile funzionale alla costituzione di un fondo cassa destinato alla copertura delle morosità degli altri condomini; (i) che, infine, la delibera assembleare

impugnata era illegittima in quanto erano state riportate in bilancio e suddivise tra i condomini non morosi le quote dei condomini morosi, per un importo complessivamente pari ad euro 80.562,49, in violazione dell'art. 1123 c.c. e senza la maggioranza richiesta dall'art. 1136 co. 2 c.p.c.

Con comparsa di risposta tempestivamente depositata in data 23/9/2024 si costituiva in giudizio

Controparte\_1 contestando quanto dedotto e rappresentato dalle attrici e chiedendo, per l'effetto, il rigetto delle domande dalle medesime proposte in quanto infondate in fatto e diritto. Spese e competenze di causa e della procedura di mediazione rifuse.

In fatto e in diritto, il Condominio deduceva: (i) di aver provveduto alla rimozione dei sigilli apposti all'impianto dell'unità immobiliare sub 291 col consenso della proprietaria Parte\_1 (ii) che, contrariamente a quanto dedotto dalle attrici, il sub 291 non risultava totalmente separato dal sub 288, rimanendo comunque indimostrato il mancato utilizzo dell'unità immobiliare sub 291; (iii) che proprio in seguito a un sopralluogo effettuato nelle predette unità immobiliari nel corso dell'assemblea condominiale del 30/8/2023, così veniva verbalizzato: *"I presenti, su invito del Sig. Parte\_4 , alle ore 16:20 procedono con un sopralluogo negli uffici dell'unità sub. 291. Dal sopralluogo si è potuto rilevare che, contrariamente alle affermazioni del Sig. Parte\_4 , l'unità sub. 291 ha attivo l'impianto elettrico e non c'è nessuna separazione fisica con l'unità sub. 288, risultando il corridoio completamente libero al passaggio da una all'altra unità [...]"*; (iv) che, tuttavia, al fine di evitare ulteriori contestazioni da parte della attrici, l'assemblea aveva deciso di addivenire a un accordo transattivo relativo alle voci di spesa di riscaldamento per il 2022 e sino al 31/3/2023; (v) che alla successiva assemblea del 4/10/2023 era stata deliberata l'installazione dell'impianto di contabilizzazione, cui era seguita la sottoscrizione del preventivo presentato della ditta Controparte\_7 [...] in data 6/10/2023; (vi) che, in sede di delibera, Parte\_2 si era astenuta dalla votazione, sebbene avesse dichiarato che non avrebbe più pagato le spese di riscaldamento qualora l'impianto di contabilizzazione non fosse stato installato entro l'1/1/2024; (vii) che, tuttavia, imponendo il blocco dell'impianto di riscaldamento, l'istallazione dei contatori non poteva avvenire nel periodo invernale; (viii) che, in ogni caso, il protrarsi dei lavori di installazione dei contatori dipendeva dalle problematiche emerse in sede di sostituzione della caldaia posta sul lato ovest dell'edificio condominiale; (ix) che, pertanto, fino all'ultimazione dei lavori di installazione dei contatori, i consumi dovevano essere calcolati sulla scorta dei criteri previsti dalle tabelle millesimali; (x) di aver in ogni caso rispettato l'accordo del 30/8/2023, quanto alle contestazioni sollevate dalle attrici, correttamente conteggiando le spese di riscaldamento e condizionamento poste a loro carico sia per il 2022, sia per il 2023; (xi) che il predetto accordo nulla stabiliva in merito all'esercizio 2024 e, pertanto, le pretese attoree in relazione a tale annualità risultavano destituite di fondamento; (xii) che, in ogni caso, contrariamente a quanto rappresentato dalle attrici, gli impianti di riscaldamento e di condizionamento condominiali erano separati, risultando attive due centrali termiche a gas in inverno e quattro gruppi frigo a funzionamento elettrico in estate. L'unico elemento in comune era il sistema di distribuzione del fluido: tale separazione giustificava

la differenziazione in bilancio tra riscaldamento e condizionamento; (xiii) che, proprio in considerazione della separazione tra i due sistemi, l'assemblea del 30/8/2023 aveva preso in considerazione, ai fini della conclusione dell'accordo con le attrici, le sole spese di riscaldamento; (xiv) che la Parte\_1 risultava obbligata in solido con [...] Controparte\_8 al pagamento delle spese per i lavori di adeguamento del CPI, trattandosi di spese deliberate nel biennio antecedente l'acquisto degli immobili da parte dell'attrice; (xv) che l'ammissione al passivo e collocazione in prededuzione nel Fallimento delle spese per i lavori di adeguamento del CPI non precludeva la richiesta di pagamento nei confronti dell'attrice; (xvi) che, contrariamente a quanto dedotto dalle attrici, i lavori di adeguamento del CPI rappresentavano un adempimento necessario previsto dalla legge e, pertanto, l'approvazione della relativa spesa non richiedeva il quorum deliberativo di cui all'art. 1136 co. 2 c.p.c.; (xvii) che, in ogni caso, le attrici erano pienamente consapevoli dell'entità della spesa posta a loro carico, in considerazione della convocazione dell'assemblea del 29/7/2021 e dei relativi allegati; (xviii) che, infine, l'importo di euro 80.562,49 posto a carico dei condomini non morosi costituiva l'ammontare di spese condominiali non più recuperabili dai Parte\_5 che pertanto dovevano necessariamente essere ripartite tra i condomini.

Alla prima udienza i procuratori delle parti chiedevano un rinvio per pendenti trattative. Fallito il tentativo di addivenire a una composizione bonaria della vertenza, la causa veniva istruita mediante

interrogatorio formale dell'amministratore di CP\_1 CP\_9 e, ritenuta matura per la decisione, rinviata per discussione orale ex art. 281 sexies c.p.c. sostituita dal deposito di note scritte, su richiesta congiunta delle parti.

Con ordinanza pronunciata in data 9/8/2026 il Tribunale tratteneva la causa in decisione riservando il deposito della sentenza nei termini di legge.

\* \* \*

L'impugnazione della delibera assembleare del 20/3/2024 è fondata solo in parte, per le ragioni di seguito enunciate.

Anzitutto, è sconfessata documentalmente la tesi per cui Controparte\_1 non avrebbe scomputato la quota di euro 2.930,70 dall'importo dovuto per l'esercizio del 2022 relativamente al consumo del riscaldamento, avendo la parte prodotto la specifica tabellare della ripartizione consuntiva delle spese per l'anno del 2023 da cui risulta con evidenza la sottrazione del dovuto per l'unità 291 della somma citata in relazione all'esercizio precedente (cfr. doc. 17 convenuto, p. 2, alla colonna "movimenti personali").

Altresì è sconfessata documentalmente la tesi di Parte\_1 e Parte\_2 nella parte in cui lamentano l'errore della ripartizione delle spese di riscaldamento per l'esercizio del 2023,

secondo l'accordo raggiunto all'assemblea del 30/8/2023, nel senso di rapportare la spesa totale di euro 45.916,30 non a 1000 ma a 950,128 millesimi. Lamentano altresì la mancata decurtazione del 50% come d'accordo. La censura è infondata.

In effetti, il Condominio ha provato documentalmente che in seno all'assemblea condominiale del 3/3/2003 era stato positivamente deliberato che l'unità n. 265 (il ristorante di proprietà \*\*\*\*), siccome dotata di un proprio contatore, non venisse conteggiata per la suddivisione delle spese di riscaldamento (cfr. doc. 19 convenuto). Il calcolo per la ripartizione della spesa di euro 45.916,30 è stato dunque fatto correttamente considerando l'unità n. 291 (con l'esenzione al 50%), ma escludendo tutte le unità esenti (perché non occupate e le autorimesse) sia per il periodo dal 1/1-31/8 sia per il periodo 1/9-31/12, oltre all'esclusione dell'unità non occupata fino al 31/8 (Fallimento \*\*\*\* Immobiliare). Il conteggio è oggetto della tabella prodotta dal convenuto, che va a conforto documentale della rappresentazione dallo stesso proposta in questo giudizio, non efficacemente confutata da parte attrice (cfr. doc. 20 convenuto, in alto a destra si noti che è scritto che l'unità n. 291 beneficia della decurtazione del 50% e dunque dello sconto della cifra pari ad euro 971,04). Va inoltre respinta la impugnativa della delibera succitata in relazione alla lamentata mancata esclusione/errato calcolo della spesa addebitata a Parte\_1 e Parte\_2 per il condizionamento del 2022 e poi del 2023.

Le attrici invocano la nullità e l'annullamento della delibera poiché non sarebbe coerente con l'accordo transattivo di cui al verbale del 30/8/2023. Tuttavia, sul punto, corretto è l'argomento speso da Controparte\_1 che evidenzia che il predetto accordo non ha avuto ad oggetto una diminuzione del riparto delle spese per il raffrescamento per l'unità n. 291, ma unicamente una diminuzione per quelle dovute per il riscaldamento, motivo per il quale non si ravvedono ragioni per dichiarare illegittima la delibera adottata dall'assemblea, siccome coerente e aderente all'accordo raggiunto, contrariamente a quanto dedotto dalle attrici (cfr. doc. 16 convenuto).

Parte\_1 e Parte\_2 inoltre impugnano la delibera assembleare del 20/3/2024 nella parte in cui avrebbe previsto e approvato il bilancio preventivo del 2024 (punto 7 della delibera) contenente una ripartizione delle spese di riscaldamento e raffrescamento tenendo conto dei valori millesimali delle unità immobiliari e non dell'effettivo consumo delle stesse: lamentano il fatto di non aver giovato della "riduzione del 50% sul riscaldamento a consumo/consumi combustibile 70% PDE 132756 dal 01.01.2024 al 31.03.2024 applicata all'unità 291" nonostante riportato in calce nel preventivo (cfr. doc. 15 attrici, all. 3).

Sul punto plurime considerazioni sono d'obbligo.

Anzitutto Parte\_1 deduce in giudizio che l'unità n. 291 è da sempre inutilizzata (atto di citazione, p. 1: *"nell'unità immobiliare contraddistinta con int.291 ... non viene svolta alcuna attività e la stessa è rimasta praticamente inutilizzata sin dalla data di acquisto"*): tuttavia, la circostanza è sconfessata *per tabulas*.

In effetti, a verbale d'assemblea del 30/8/2023, dopo un attento sopralluogo dei luoghi di causa nel contraddittorio delle parti, veniva riscontrato che l'unità n. 291 risultava continua all'unità n. 288 (questa pacificamente utilizzata) ragione per la quale non poteva condividersi l'allegazione secondo la quale la prima unità doveva reputarsi inutilizzata con consumi azzerati, perché fisicamente non separata dalla seconda (cfr. doc. 12 attore: *"I presenti, su invito del Sig. Parte\_4 alle ore 16:20 procedono con un sopralluogo negli uffici dell'unità sub. 291. Dal sopralluogo si è potuto rilevare che, contrariamente alle affermazioni del Sig. Parte\_4, l'unità sub. 291 ha attivo l'impianto elettrico e non c'è nessuna separazione fisica con l'unità sub. 288, risultando il corridoio completamente libero al passaggio da una all'altra unità. Dopo ampia discussione, si perviene al seguente accordo, redatto a parte e controfirmato da tutti i presenti che forma atto integrale al presente verbale"*).

Da quanto immediatamente precede, risulta allora evidente che nessun esonero dalle spese di riscaldamento e raffrescamento è allora giustificabile in favore delle attrici, tantomeno con riferimento all'anno del 2024, pacificamente non ricompreso nell'accordo del 30/8/2023.

In secondo luogo, va dato atto che è documentale la circostanza che i contatori per singole unità immobiliari alla data del 20/3/2024 non erano ancora funzionanti, essendo in corso l'intervento della ditta CP\_7 sulla risoluzione delle problematiche riscontrate sull'impianto (cfr. doc. 15 convenuto, verbale di assemblea del 29/5/2024), risultando dunque del tutto valida la ripartizione del preventivo approvata dall'assemblea condominiale per millesimi di proprietà, non essendo al tempo possibile, in attesa della risoluzione dei problemi del loro funzionamento, un differente criterio di ripartizione della spesa. La giurisprudenza di legittimità avvalga detto principio (cfr. Cass. civ., Sez. II, Sentenza, 01/07/2024, n. 18045: *"In tema di condominio negli edifici, le spese del riscaldamento centralizzato, ove sia stato adottato un sistema di contabilizzazione del calore, vanno ripartite in base al consumo effettivamente registrato, risultando perciò illegittima una loro suddivisione (ancorché parziale) in base ai valori millesimali delle singole unità immobiliari, giacché tale criterio di riparto delle spese è possibile solo in assenza di sistemi di misurazione del calore erogato valevoli a ripartirle in base all'uso"*).

A nulla vale, poi, la pretesa di Parte\_1 di vedersi riconosciuta la riduzione del 50% sul riscaldamento per il 2024 (come per l'anno 2023), dovendosi sottolineare che l'accordo del 30/8/2023 nulla aveva previsto in tal senso a favore del condomino per l'anno 2024, come già detto. Sicché la pretesa attorea non inficia la legittimità della delibera impugnata.

Da ultimo, resta la decisione sulla impugnazione della decisione assembleare avuto riguardo ai costi per adeguamento del certificato prevenzione incendi (o CPI) per l'anno 2024 approvata in aumento per un complessivo importo di euro 350.000,00 con ripartizione secondo tabelle millesimali di proprietà.

Anche a tal riguardo, l'impugnazione va respinta risultando la ripartizione approvata al punto 7 della delibera del 20/3/2024 priva di vizi idonei ad inficiarne la validità.

Anzitutto, va evidenziato che Parte\_1 e Parte\_2 prima dell'impugnativa in oggetto, all'assemblea dell'11/7/2023 avevano dichiarato che avrebbero corrisposto quota parte delle spese di adeguamento del CPI secondo le tabelle millesimali di proprietà, e ciò in relazione ad un accordo raggiunto con il Condominio in base al quale la somma di oltre euro 29.000,00 ottenuta dal Controparte\_8 (precedente proprietaria dell'unità n. 291) andasse effettivamente accreditata alle attrici in quanto somma diretta a copertura delle spese di CPI (cfr. doc. 37 convenuto). Le dichiarazioni delle parti venivano ratificate in assemblea. Le attrici però lamentano che le somme accantonate per adeguamento spese CPI fossero in realtà somme accantonate per far fronte alla morosità dei condomini. L'assunto non è in realtà dimostrato dalle attrici.

Esse altresì lamentano la nullità della delibera in parte qua perché assenti gli elementi costitutivi essenziali per identificarne oggetto, spesa, modalità, tempi e tecnici incaricati dei lavori di adeguamento del CPI.

A tal riguardo, è bene evidenziare che l'amministratore di condominio aveva già relazionato in assemblea in merito a quali interventi da eseguire per l'ottenimento del certificato aggiornato in termini di oneri di sicurezza, ciò è accaduto – tra l'altro - all'assemblea del 29/6/2022, come si evince chiaramente dal verbale prodotto da Controparte\_1, verbale che tuttavia non è stato impugnato dalle attrici e che chiarisce che l'esecuzione dei lavori da attuare era già stata ampiamente illustrata ai condomini in detta sede, e che dunque ingiustificatamente oggi le attrici si dolgono di un vizio di nullità per indeterminatezza dell'oggetto, atteso che la necessità di ottemperare agli oneri di sicurezza era stata già discussa ed illustrata in assemblee precedenti (cfr. doc. 10 convenuto).

È infine fatta contestazione circa la maggioranza che ha deliberato il predetto aumento; le attrici invocano la maggioranza di cui all'art. 1136 co. 2 c.c. in tesi non osservata per detta decisione. Detta contestazione è altresì infondata.

Tenuto in effetti conto che l'assemblea del 20/4/2023 si è riunita in seconda convocazione, correttamente essa si è costituita con la presenza di almeno 1/3 dei condomini (alla fine, 14 su 31 convocati) rappresentanti in totale oltre 1/3 del valore dell'edificio (387,434 millesimi). La delibera correttamente è stata adottata dalla maggioranza dei presenti che rappresentavano più di 1/3 del valore dell'edificio (344,004).

Infine, Parte\_1 e Parte\_2 impugnano la delibera nella parte n. 1 dell'ordine del giorno lamentando l'invalidità della decisione assembleare di approvazione del rendiconto consuntivo del 2023 per aver ripartito tra i condomini non morosi le morosità accumulate dagli altri negli anni precedenti.

La circostanza è ammessa da Controparte\_1, che precisa che la somma di euro 80.562,49 (cfr. doc. 15 attrici, all. 2) era riferita alla morosità irrecuperabile dei condomini [...]

Parte\_5 necessariamente dunque ripartita tra gli altri, ciò che

avrebbe dovuto rendere giustificabile la decisione assunta con voto maggioritario dei condomini e non all'unanimità, in deroga all'art. 1123 c.c.

Sul punto, vanno condivise le ragioni dell'impugnativa delle attrici.

Va in effetti applicata al caso di specie quella giurisprudenza di legittimità che ha sancito l'invalidità della delibera assembleare adottata a maggioranza in violazione del principio di proporzionalità di cui all'art. 1123 c.c. che addebita e ripartisce tra i soli condomini non morosi il debito delle quote condominiali pregresse di quelli morosi, salvo che sussistano ragioni di urgenza che impongano di costituire un apposito fondo ad hoc al fine di scongiurare un serio pregiudizio a detrimento di tutti i condomini (cfr. Cass. Civ. Sez. 2, Sentenza n. 13631 del 05/11/2001: *"In mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità, espressione dell'autonomia contrattuale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente avvenire secondo i criteri di proporzionalità, fissati nell'art. 1123 cod. civ., e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme - come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditore del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio - può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo - cassa ad hoc, tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva; conseguentemente sorge in capo a CP\_1 e non ai singoli condomini morosi l'obbligazione di restituire ai condomini solventi le somme a tale titolo percepite, dopo aver identificato gli insolventi e recuperato dagli stessi quanto dovuto per le quote insolte e per i maggiori oneri"*).

Con riferimento al caso concreto, nonostante il CP\_1 abbia invocato la decisione della Suprema Corte succitata ha mancato di evidenziare quali le ragioni eccezionali ed improrogabili che consentono di derogare al principio di proporzionalità secondo i valori delle proprietà millesimali al fine di scongiurare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, risultando dunque l'impugnativa della delibera assembleare sul punto fondata. Va poi evidenziato che non è stato costituito alcun fondo o cassa all'uopo, allo scopo di evitare siffatto imminente nocumento patrimoniale, come invece previsto dalla giurisprudenza citata al fine di giustificare la deroga temporanea all'art. 1123 c.c.

La delibera assembleare del 20/4/2023 va allora annullata con riferimento al punto 1 dell'ordine del giorno nella sola parte in cui ha approvato a maggioranza la ripartizione tra i condomini non morosi della morosità maturata per spese condominiali insolte pari ad euro 80.562,49 da Fallimento Top Consorzi Stabile e Consulta Partecipazioni in misura non proporzionale al valore delle singole proprietà, bensì superiore alle stesse (cfr. Cass. Civ. Sez. Un., Sentenza n. 9839 del 14/04/2021: *"In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012,*

*mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.)".*

Dato l'esito della decisione, le spese di lite vanno compensate per 1/3 e poste a carico di parte attrice per 2/3 per prevalente soccombenza. Parametri di cui al DM 55/2014, valore della causa pari ad euro 25.000,00 come dichiarato in atto di citazione, importi medi per ogni fase non sussistendo in concreto ragioni per discostarsene, eccetto che per la fase decisoria, che va liquidata per importi minimi, atteso che le parti hanno congiuntamente chiesto al giudice che la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. si svolgesse per trattazione scritta, depositando le relative sintetiche note.

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

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla causa che reca numero 2587/2024, ogni diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. **DICHIARA** l'annullamento della delibera condominiale di Controparte\_1 del 20/3/2024 in relazione al punto 1 dell'ordine del giorno nella parte in cui è stata approvata la ripartizione a maggioranza tra i condomini non morosi della spesa pari alla somma di euro 80.562,49 costituita dall'insoluto maturato da altri condomini in violazione dell'art. 1123 c.c.
2. **CONDANNA** Parte\_3 e Parte\_2 [...], in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore di Controparte\_1 nella misura di 2/3 della somma determinata come segue per l'intero: euro 4.227,00 per compensi, oltre al 15% per spese generali, Iva e Cassa come per legge.
3. **DICHIARA** la compensazione delle spese di lite tra le parti nella restante misura di 1/3 dell'importo determinato per l'intero al punto precedente.

Vicenza, 8 settembre 2026

Il Giudice  
Francesca Grassi