ilMerito.it
Quotidiano della Giurisprudenza

N. R.G. 1167/2024

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI MILANO

Sezione III Civile

Riunita in Camera di Consiglio in persona dei Signori Magistrati

- Dott. Roberto Aponte — Presidente
- Dott. Maura Caterina Barberis — Consigliere
- Dott. Giampiero Barile — Giudice ausiliario relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1167/2024 RG posta in decisione all'udienza del 10.6.2025 e discussa in Camera di Consiglio il 17.6.2025, promossa da

Condominio di Via X n°10, in X (MI), in persona dell'Amministratore l.r.p.t. (C.F.), con patrocinio dell'avvocato Palmiro Fronte e con domicilio eletto presso il suo studio in Milano, Via G. Compagnoni n°8

APPELLANTE

contro

C1 **(C.F.)**, con patrocinio dell'avvocato Riccardo Rossini e con domicilio eletto presso il suo studio in Baranzate, Via XX Settembre n. 5/a

APPELLATA

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare.

CONCLUSIONI DI PARTE APPELLANTE:
"*in riforma della sentenza n° 2955/2024, resa dal Tribunale di Milano, Sez. XIII civile, R.G. 31251/2023, Dott. Pisani, pubblicata in data 15/3/2024, Voglia l'Ill.ma Corte d'Appello di Milano così giudicare:*
nel merito:

ILMERITO.IT

accogliere, per i motivi tutti dedotti in narrativa, il proposto appello e, per l'effetto, dichiarare la validità dei punti n°1 e n°5 all'o.d.g. di cui alla delibera del 30 marzo 2023;
in ogni caso
Con vittoria di spese e compensi professionali del presente giudizio e con ripetizione delle spese corrisposte nel rispetto della sentenza di primo grado".

CONCLUSIONI PER PARTE APPELLATA:
"*Piaccia all.ma Corte d'Appello di Milano adita, contrariis reiectis e previa ogni opportuna declaratoria, così giudicare:*
Nel merito
Rigettarsi l'appello avversario in quanto inammissibile e/o infondato in fatto e diritto e, conseguentemente, confermare in ogni sua parte la sentenza appellata n. 2955/2024 resa dal Tribunale di Milano in data 14.03.2024.
In via subordinata
Dichiarare nulla ovvero annullare integralmente o dichiarare nulle ovvero annullare parzialmente nelle parti illegittime, per tutti i motivi esposti, la delibera condominiale impugnata, punto 1 dell'ordine del giorno dell'assemblea del 30.03.2023 del C2 .
Con vittoria di spese".

MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E DIRITTO

Con sentenza n. 2955/2024 pubblicata il 14/03/2024 il Tribunale di Milano, in accoglimento della impugnazione proposta da C1 della delibera assunta dal C3 in X in data 30/03/2023, ha annullato quanto deliberato al punto 1 dell'Odg e dichiarato la nullità della delibera assunta al successivo punto 5 dell'Odg, condannando il Condominio alla rifusione delle spese processuali come liquidate in dispositivo.

Con atto di citazione in appello ritualmente notificato, il P1 (d'ora innanzi per brevità solo "*Condominio*") ha interposto gravame avverso la suindicata sentenza chiedendo di accertare e dichiarare la validità dei punti 1 e 5 di cui alla delibera impugnata con condanna dell'appellata alla restituzione delle spese corrisposte in esecuzione della sentenza impugnata e con vittoria delle spese processuali del grado.

Si è costituito C1 contestando *in toto* l'appello avversario ritenuto inammissibile e comunque infondato nel merito, chiedendone il rigetto con conferma della sentenza impugnata e la vittoria delle spese di lite.

All'udienza del 15.10.2024, concessi i termini ex art. 352 c.p.c., la causa è stata rinviata all'udienza del 29.4.2025, poi rinviata d'ufficio all'udienza del 10.6.2025, data in cui è stata rimessa al Collegio per la decisione.

ILMERITO.IT

Va preliminarmente rilevata l'infondatezza dell'eccezione di inammissibilità, ex art. 342 cpc, sollevata da parte appellata.

La Suprema Corte ha infatti in più occasioni evidenziato come, pur nel contesto dei vincoli di specificità imposti dal nuovo testo dell'art. 342 cpc, la sostanza dell'atto debba comunque prevalere sulla forma. In particolare, con la sentenza n. 27199/17, le Sezioni Unite sono pervenute al seguente principio di diritto "*Gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, nella L. 7 agosto 2012, n. 134, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice. Resta tuttavia escluso, in considerazione della permanente natura di revisio prioris instantiae del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata, che l'atto di appello debba rivestire particolari forme sacramentali o che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado*".

Alla luce dei richiamati principi, la censura dell'appellata non coglie nel segno, dovendosi evidenziare che, nell'atto di appello del Condominio, i motivi sono stati prospettati nel rispetto dell'obbligo di specificità, posto che non sono limitati alla reiterazione degli argomenti svolti in primo grado ed all'allegazione di un mero dissenso su quanto opinato dal primo Giudice, ma si sono snodati attraverso censure specifiche sui punti argomentativi da questi espressi con indicazione di massima delle modifiche e alternative decisionali richieste.

Ciò è sufficiente per l'ammissibilità dell'appello, come del resto ancora recentemente ribadito dalla Suprema Corte secondo la quale non si deve esigere dall'appellante una trascrizione integrale o parziale della sentenza appellata o delle singole parti di essa che si intendono impugnare, né un progetto alternativo di sentenza, dovendosi superare il mero formalismo, fine a sé stesso, e verificare se, nella sostanza, l'atto integri la *ratio* della norma (così C. ord. n. 13535/18).

Tanto chiarito va ancora preliminarmente evidenziata la mancata impugnazione della sentenza nella parte in cui il Tribunale, rilevata la difformità della copia dattiloscritta rispetto all'originale manoscritto del verbale impugnato e accertato che solo quest'ultimo rappresenta quanto effettivamente deliberato dall'assemblea, ha ritenuto inesistenti le aggiunte ed integrazioni inserite nei punti 2 e 3 della copia dattiloscritta.

IMERITO.IT

Dunque, il perimetro di indagine di questo Collegio è limitato alle deliberazioni di cui ai punti 1 e 5 dell'Odg.

Con il primo motivo di impugnazione, parte appellante ha censurato il Tribunale per avere annullato la delibera di cui al punto 1 con la quale l'Assemblea ha approvato il "*rendiconto spese esercizio 01.10.2021 – 30.09.2022 e relativo stato di riparto*" sull'erroneo presupposto della mancata allegazione del registro di contabilità e del riepilogo finanziario che, invece, sarebbero rinvenibili all'interno del rendiconto consuntivo prodotto dalla stessa controparte al doc. 12.

In primo luogo, va respinta l'eccezione di inammissibilità del presente motivo sollevata, ai sensi dell'art. 345 co. 2 cpc, dall'appellato.

Non ignora questa Corte il recente arresto giurisprudenziale (C. n. 2529/18) secondo il quale il divieto di *nova*, sancito dall'art. 345 c.p.c., riguarda non soltanto le domande e le eccezioni in senso stretto ma anche le contestazioni nuove, ossia quelle non esplicate in primo grado, le quali pertanto, se formulate dopo il primo grado, sono inammissibili in quanto, ove si accedesse ad un'interpretazione contraria, il giudizio d'appello si trasformerebbe da mera *revisio prioris instantiae* in *novum iudicium*, il che è estraneo al vigente ordinamento processuale.

Tuttavia, nel caso in esame, la divergenza dell'argomentazione espressa da parte appellante nel procedimento di primo grado – ove rivendicava l'insussistenza di un obbligo in capo all'Amministratore di allegare alla convocazione il registro di contabilità – rispetto a quella rinvenibile nel presente grado di appello – ove deduce che detta documentazione sussiste tanto da essere stata allegata dalla stessa controparte –, non può considerarsi come nuova domanda alla stregua dell'art. 345 c.p.c, né può essere ricondotta ad una eccezione (non essendosi allegato un fatto impeditivo, modificativo o estintivo del diritto) o ancora ad una contestazione in fatto implicante un'attività istruttoria a suo supporto rimessa alla parte.

L'argomentazione attorea pare piuttosto riconducibile al novero delle cd. mere difese, trattandosi in sostanza di una circostanza che non oltrepassa i limiti dell'oggetto del processo come determinato nel corso del primo grado di giudizio.

In proposito appare opportuno rammentare l'orientamento tracciato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (C. SS.UU. n. 2951/16, ricalcato, tra le tante, da C. n. 7107/17 e C. n. 24592/16) secondo cui le eccezioni vietate in appello, ai sensi dell'art. 345 c.p.c., comma 2, sono soltanto quelle in senso proprio e non, indiscriminatamente, tutte le difese, potendo i fatti risultanti dalle acquisizioni processuali su cui

ILMERITO.IT

esse si basano, essere rilevati d'ufficio dal giudice alla stregua delle eccezioni "*in senso lato*" o "*improprie*".

Dunque, applicando tale principio al caso di specie, l'attività difensiva sviluppata in questa sede di appello dal Condominio, incentrata sulla dedotta erronea interpretazione operata dal Tribunale della documentazione prodotta è da ritenersi ammissibile ancorché infondata.

Parte appellante, come detto, ha concentrato il proprio motivo di doglianza sulla presunta errata interpretazione da parte del Tribunale della produzione documentale di cui al doc. 12 nella quale sarebbero inclusi il registro di contabilità e lo stato patrimoniale.

Invero il richiamato documento contiene una nota sintetica del consuntivo 2021/2022, una relazione sui contenziosi in corso, un tabulato preventivo/consuntivo dell'esercizio 2021/2022, un tabulato preventivo dell'esercizio 2022/2023, il rendiconto consuntivo 2021/2022 e, infine, il riparto.

Non risulta quindi il registro di contabilità che, come noto, è quello in cui vengono annotati in ordine cronologico i singoli movimenti, in entrata ed in uscita, che l'Amministratore deve registrare entro 30 giorni dalla loro effettuazione.

Parimenti non risulta il riepilogo finanziario ossia il documento che riassume la situazione finanziaria e la gestione svolta dall'amministratore nell'arco di un anno definendo lo stato delle attività e passività, enucleando crediti, debiti ed eventuali fondi di riserva.

Non vi è quindi prova che tali documenti, che costituiscono componente necessario del bilancio consuntivo (v. art. 1130 bis c.c.), siano stati portati a conoscenza dei condomini né prima dell'assemblea (è infatti pacifico che non siano stati trasmessi in copia con l'avviso di convocazione) né durante l'assemblea (risulta anzi la formale contestazione della loro mancanza espressa dal P2

).

Tale mancanza - che non attiene la documentazione giustificativa del rendiconto (che non deve necessariamente essere portata in assemblea avendo i condomini diritto di esaminarla su richiesta eventualmente attivandosi per consultarla presso lo studio dell'amministratore), ma riguarda una parte essenziale dello stesso – rende incompleto il rendiconto con la conseguenza che l'eventuale delibera di approvazione è annullabile.

La violazione qui contestata, infatti, non riguarda un mero diritto informativo del condomino, ma l'adempimento dell'obbligo dell'amministratore di rendere conto della sua gestione, obbligo cui l'amministratore deve adempiere presentando all'assemblea un rendiconto completo di tutte le sue parti: obbligo cui corrisponde il diritto dei condomini a vedersi esibiti in sede assembleare tutti i

ILMERITO.IT

documenti da approvare senza doversi recare presso lo studio dell'amministratore per verificarne l'esistenza e la regolarità.

Con il secondo motivo di impugnazione parte appellante ha censurato il Tribunale per aver dichiarato la nullità della delibera di cui al punto n. 5 relativa alla sostituzione dei ripartitori di calore non considerando che, a prescindere dalla nota circostanza che i ripartitori appartengono al singolo condomino, non si può cambiare la centralina senza cambiare i ripartitori essendo componenti di un unico sistema e che il P2 non può rifiutarsi di procedere con l'installazione delle valvole pregiudicando, di fatto, l'attività di regolare e ordinato governo dell'impianto comune, generando enormi difficoltà gestionali per l'amministratore.

Il motivo è fondato.

Va premesso che nel verbale impugnato la proposta di sostituzione dei ripartitori è stata impugnata dal P2 C1 non sul presupposto dell'insussistenza di problematiche nelle letture dei consumi, ma perché su tali apparecchi l'assemblea non avrebbe titolo deliberativo.

Vero è che i contabilizzatori di calore – che servono per ripartire fra i condomini la quota variabile delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivo di ciascuno – sono di proprietà privata del singolo condomino.

L'art. 9 comma 5 lett. b del D.Lgs. 102/2014 pone infatti a carico del singolo proprietario l'obbligo di installazione dei sotto-contatori finalizzati a misurare l'effettivo consumo di calore e, nella successiva lettera c, viene prescritto che, se l'uso di sotto-contatori non è tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, si procede con l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali a cura dei proprietari.

L'articolo 16, commi 6 e 7, del Dlgs 102/2014 prevede ancora che il proprietario dell'unità immobiliare che non provvede ad installare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun corpo scaldante posto all'interno dell'unità immobiliare, è soggetto alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2500 euro per ciascuna unità immobiliare.

Il Dm 93 del 21 aprile 2017 stabilisce poi che i contabilizzatori di calore devono essere sostituiti o revisionati ogni nove anni ed essere sempre funzionanti ed in linea con la normativa nazionale e europea.

Sussiste quindi un obbligo in capo al singolo proprietario condomino di mantenere i contabilizzatori in efficienza e di sostituirli in caso di malfunzionamento.

ILMERITO.IT

È quindi evidente che il contabilizzatore, pur essendo un apparato privato, è soggetto a normative inderogabili ed è quindi legittimo che il singolo condomino il cui contabilizzatore/ripartitore di calore risulti mancante o non funzionante possa essere costretto dall'assemblea a provvedere alla sostituzione a sue spese: l'assemblea di Condominio ha quindi il potere di deliberare, a maggioranza dei presenti che rappresentino almeno metà dei millesimi, la sostituzione dei vecchi contabilizzatori presenti nelle unità immobiliari.

In accoglimento del secondo motivo di impugnazione, va pertanto dichiarata la validità della deliberazione del 30 marzo 2023 nella parte in cui, al punto 5 dell'Odg., ha approvato la sostituzione de ripartitori di calore.

Passando alla regolamentazione delle spese processuali, si osserva che il parziale accoglimento dell'appello integra ipotesi di reciproca soccombenza, giustificativa della parziale compensazione delle stesse.

In considerazione dell'esito complessivo della lite, si ritiene di compensare per 1/2 tra le parti le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio, con conseguente condanna del Condominio odierno appellante alla rifusione in favore della controparte del restante 1/2 delle spese processuali liquidate come in dispositivo, secondo i criteri indicati dal D.M. n. 147/2022 con riferimento al valore della controversia e, attesa la non particolare difficoltà delle questioni trattate, al valore tra il minimo e il medio per le fasi compiute.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Condominio di Via X n°10, in (MI) avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 2955/2024 pubblicata il 14/03/2024, in parziale accoglimento dell'appello e, per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata, che nel resto conferma, così provvede:

1. rigetta la domanda di accertamento della nullità o annullamento della deliberazione del 30 marzo 2023 nella parte di cui al punto 5 dell'o.d.g.;
2. compensa per 1/2 le spese del primo grado di giudizio e - ferma la liquidazione per l'intero operata dal Tribunale - condanna l'appellante a rifondere a controparte il residuo 1/2.
3. compensa per 1/2 le spese di lite del presente grado, che si liquidano per l'intero ai sensi del D.M. 147/2022 in complessivi € 804,00 per spese ed € 5.200,00 per compensi, di cui € 1.100,00 per la fase di studio della controversia, € 750,00 per la fase introduttiva, € 1.550,00 per la fase

ILMERITO.IT

di trattazione ed € 1.800,00 per la fase decisionale, oltre 15% per spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge, e condanna parte appellante a rifondere a controparte i residui 1/2.

Così deciso in Milano nella Camera di Consiglio del 17 giugno 2025.

il Consigliere Estensore **Il Presidente**

dr. Giampiero Barile **dr. Roberto Aponte**

ILMERITO.IT