
Comitato scientifico:

Simone ALECCI (Magistrato) - Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina CHIARAVALLOTTI (Presidente di Tribunale) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella DELIA (Magistrato) - Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Francesca PROIETTI (Magistrato) - Serafino RUSCICA (Consigliere parlamentare, Senato della Repubblica) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Impugnazione di delibera condominiale ante-riforma: ricorso o citazione?

In merito alla ritualità dell'impugnazione di delibera condominiale va confermato l'orientamento per il quale il riferimento al "ricorso" contenuto nell'art. 1137 c.c., ai fini dell'impugnazione delle delibere dell'assemblea dei condomini, nella stesura di tale norma anteriore all'entrata in vigore, in data 18/6/2013, della riforma del Condominio con la L. 11 dicembre 2012, n. 220, deve ritenersi effettuato in modo atecnico. Conseguentemente, anche prima della entrata in vigore della riforma anzidetta, le modalità con cui i condomini avrebbero potuto contestare la conformità alla legge o al regolamento di condominio delle decisioni adottate dall'assemblea, andavano individuate alla stregua della generale previsione dell'[art. 163 c.p.c.](#), secondo cui la domanda si propone mediante citazione. Ma, qualora la domanda di annullamento di una delibera condominiale fosse stata proposta impropriamente con ricorso, anziché con citazione, va ritenuto, in maniera condivisa dall'odierno giudicante, che essa non deve, per ciò solo, essere giudicata inammissibile, in quanto l'adozione della forma del ricorso non esclude l'idoneità dell'atto al raggiungimento dello scopo di costituire, comunque, il rapporto processuale, senza lesione dei diritti della controparte. In tali casi, ai fini della tempestività dell'impugnazione era sufficiente che entro il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. l'atto venisse depositato nella cancelleria del giudice adì to, e non anche notificato.

Tribunale di Milano, sezione tredicesima, sentenza del 19.11.2015, n. 13026

...omissis...

Motivi della decisione

1. Il presente giudizio prende le mosse dalla impugnazione, con atto di citazione, preceduto dalla procedura di mediazione, notificato in data 28-29/11/2012, della delibera assembleare del condominio convenuto del 20/6/2012, per pretesa illegittimità della stessa conseguente all'aver deliberato ed approvato il consuntivo di gestione ordinaria 1/1-31/12/2011 e relativo riparto con attribuzione a carico della istante delle spese di riscaldamento, condizionamento e acqua calda; nonché per aver errato la ripartizione della spesa per l'acqua potabile nel rendiconto consuntivo; nonché nell'aver approvato compensi e spese vari a favore dell'amministratore, ritenuti ingiustificati; nonché per eccepite irregolarità contabili commesse dall'amministratore relativamente alla gestione degli affitti posto auto ed al rendiconto di cassa. Inoltre parte attrice articolava anche domanda di rimborso delle spese asseritamente sostenute per la riparazione e manutenzione urgente della terrazza di copertura.

A tale domanda ed alle deduzioni poste a suo fondamento, ha replicato il Condominio convenuto, contrastandola specificamente e chiedendone il rigetto, fin dalla sua comparsa di costituzione.

2. Preliminarmente va dichiarata la ritualità della impugnazione della delibera condominiale oggetto di causa.

Osserva questo Giudice che, nella giurisprudenza di legittimità e di merito si è, pacificamente, consolidato l'orientamento per il quale il riferimento al "ricorso" contenuto nell'art. 1137 c.c., ai fini dell'impugnazione delle delibere dell'assemblea dei condomini, nella stesura di tale norma anteriore all'entrata in vigore, in data 18/6/2013, della riforma del Condominio con la L. 11 dicembre 2012, n. 220, deve ritenersi effettuato in modo atecnico.

Conseguentemente, anche prima della entrata in vigore della riforma anzidetta, le modalità con cui i condomini avrebbero potuto contestare la conformità alla legge o al regolamento di condominio delle decisioni adottate dall'assemblea, andavano individuate alla stregua della generale previsione dell'art. 163 c.p.c., secondo cui la domanda si propone mediante citazione. Ma, qualora la domanda di annullamento di una delibera condominiale fosse stata proposta impropriamente con ricorso, anziché con citazione, tale giurisprudenza ugualmente riteneva, in maniera condivisa dall'odierno giudicante, che essa non dovesse, per ciò solo, essere giudicata inammissibile, in quanto l'adozione della forma del ricorso non esclude l'idoneità dell'atto al raggiungimento dello scopo di costituire, comunque, il rapporto processuale, senza lesione dei diritti della controparte. In tali casi, ai fini della tempestività dell'impugnazione era sufficiente che entro il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. l'atto venisse depositato nella cancelleria del giudice adì to, e non anche notificato. (Cass. civ., Sez. Unite, 14/04/2011, n. 8491; Cass., Sez. II, sentenza 11.04.2006 n. 8440).

Tanto chiarito, ritiene questo Giudice che, nel caso che ci occupa, poiché l'impugnativa è avvenuta con atto di citazione notificato dopo il completamento della procedura di mediazione instaurata in data 18/7/2012, la stessa è stata ritualmente incardinata, non rilevandosi il vizio oggetto della eccezione formulata da parte convenuta sul punto e ne consegue il rigetto della stessa eccezione.

3. Preliminarmente, ancora, va dichiarata la inammissibilità della modifica delle prospettazioni, deduzioni, eccezioni ed allegazioni di parte convenuta, operata per la prima volta nelle pagine 3 e 4 della sua comparsa conclusionale, relativamente all'adeguamento delle tabelle millesimali in conseguenza dei lavori di ristrutturazione che hanno reso abitabile il sottotetto oggetto di causa.

Tali modifiche costituiscono una inammissibile "mutatio libelli", rilevabile d'ufficio anche in mancanza di espressa eccezione dell'altra parte, non consequenziale a quanto narrato, dedotto e richiesto nella comparsa di costituzione. Ne consegue che sulle stesse non potrà decidere questo Giudice, che limiterà l'esame alle e difese articolate in comparsa di costituzione.

4. Nel merito della controversia così limitato a quanto delineato negli atti processuali, iniziali, delle parti, osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa, dalla documentazione prodotta, dalla relazione peritale del CTU Ingxxxxxxxxx, precisa, esaustiva e pienamente condivisa dall'odierno Giudicante relativamente agli aspetti di seguito evidenziati e ritenuti rilevanti ai fini della decisione, risulta provato e documentato in atti e, comunque, pacifico ed incontestato tra le parti, tenuto conto dei principii dell'onere della prova e di quello di non contestazione, che:

- esiste un impianto di raffrescamento e riscaldamento proveniente da un'unica centrale che serve più palazzine e tra queste quella nel quale è sito l'immobile di proprietà della parte attrice;

- tale immobile è sito nella seconda parte del sottotetto ed è stato reso abitabile a seguito di ristrutturazione. Lo stesso è costituito da un ingresso, due bagni, stanza da pranzo-soggiorno, camera, cucina, due ripostigli, un locale tecnico e due terrazzini; il tutto come meglio indicato nella planimetria allegata alla relazione peritale sub doc. n. 3;

- lo stesso non è servito dagli impianti di raffrescamento, condizionamento e per acqua sanitaria anzidetti, non esistendo le colonne montanti di tali impianti nei suddetti locali ma, soltanto, quelle di carico dell'acqua fredda, come risulta dalla relazione peritale e dall'allegato 3 alla stessa;

- tale immobile è dotato di "una caldaia autonoma a metano che alimenta sia l'acqua sanitaria che il riscaldamento a pannelli posti nella plafone" come risulta dalla relazione peritale e dagli allegati fotografici alla stessa;

- l'impianto di riscaldamento condominiale serve altra parte del sottotetto distinta da quella oggetto di giudizio e come sopra identificata, seppur comunicante con quest'ultima;

- nel regolamento condominiale all'articolo 40, lettera L, terzo capoverso, è previsto che "qualora i proprietari delle unità immobiliari poste nei piani interrati e nei sottotetti nei quali non sono posati gli apparecchi condizionatori chiedessero di allacciarsi all'impianto termico dovranno corrispondere annualmente una quota pari al carico medio richiesto. Dovranno pure nel caso si allacciassero all'impianto per la fornitura di acqua calda applicare a loro spese un contatore e concorrere al pagamento delle spese relative al servizio come più avanti specificato";

- sempre in tale articolo alla lettera xxxxxM è previsto che "dal servizio di erogazione di acqua calda ed alle relative spese, rimangono escluse le autorimesse e le unità immobiliari site nei piani interrati e nei sotto tetti che non ne usufruiranno."

Invece, dagli articoli 32 e 33 del regolamento condominiale, gli impianti di raffrescamento, condizionamento e per acqua sanitaria non risultano menzionati espressamente tra le parti comuni previste in comproprietà tra i condomini.

Infine, sul terrazzo dell'attrice sono stati sostituiti 3xxxxxxxxm. quadri di piastrellatura, ma non risulta accertata in atti l'esistenza di alcuna infiltrazione in essere proveniente dallo stesso, né di pericoli imminenti da essa ingenerati nell'immobile condominiale o nelle proprietà esclusive di condomini.

5. La fattispecie in questione va inquadrata tra quelle riguardanti beni ricompresi in condominio e disciplinati dalla normativa di cui agli artt. 1117 e ss. c.c., con particolare riferimento al dettato degli artt. 1118,1119 e 1120 c.c., in combinato disposto con il dettato dell'art. 1102 c.c., a quello degli artt. 1135 e ss. c.c. ed alla imputazione e ripartizione delle spese tra i condomini, tenuto conto del dettato degli artt. 1123 e 1124 c.c. e 68 disp. att. c.p.c.. Con riferimento a tale quadro normativo, sono principii ormai fermi nella giurisprudenza che:

- devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale e al buon costume), con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto, devono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto. (Cass. Sez. Un. 7/3/2005 n. 4806);

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

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

- il criterio legale generale di ripartizione delle spese è stabilito dall'art. 1123 c.c., secondo cui ogni addebito di spesa deve essere effettuato in base alla quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune, e cioè in base ai millesimi, esulando, quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, le spese in maniera difforme, in mancanza di diversi criteri convenzionali ed il relativo vizio deve qualificarsi in termini di nullità. (Cass. civ. Sez. II,21/05/2012, n. 8010; Cass. civ., Sez. II,22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII,17/07/2012; Trib. Milano, Sez. XIII,6/5/2004 n. 5717).

6. Nel merito, ritiene questo Giudice che, per quanto riguarda il servizio di raffrescamento, condizionamento e per acqua sanitaria e la ripartizione dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto e di gestione del servizio, tenuto conto del sopra richiamato quadro normativo e giurisprudenziale e dei fatti accertati in atti di causa, la domanda di parte attrice è fondata e va accolta, per quanto di seguito si chiarirà.

Com'è noto, con particolare riferimento alla fattispecie del mancato collegamento dell'impianto a servizio dell'unità immobiliare di un condomino a quello a servizio delle altre parti dell'edificio ed alle conseguenze dello stesso in ordine alla contribuzione alle spese condominiali, trovano applicazione i seguenti principi di diritto che:

- L'indagine diretta a stabilire se il singolo partecipante al condominio (nella specie, proprietario di un'autorimessa), che non usufruisce del servizio di riscaldamento, sia ugualmente proprietario di detto impianto e, quindi, in applicazione dell'art. 1123 c.c., sia tenuto a concorrere alle spese inerenti alla sua conservazione o al rifacimento, va condotta in base ai criteri fissati dall'art. 1117 c.c. per l'individuazione delle parti comuni dell'edificio. Cosicché, limitandosi la proprietà comune dell'impianto di riscaldamento al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, qualora manchi detta diramazione, poichè non esiste la possibilità che i locali medesimi fruiscano del riscaldamento, l'impianto non può considerarsi destinato al loro servizio (Cass. civ. Sez. II,08-05-1996, n. 4270);

- i proprietari delle unità immobiliari (nella specie, mansarde) che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non siano servite dall'impianto di riscaldamento centralizzato non

possono legittimamente vantare un diritto di condominio sull'impianto medesimo, perchè questo non è legato alle dette unità immobiliari da una relazione di accessorietà (che si configura come il fondamento tecnico del diritto di condominio), e cioè da un collegamento strumentale, materiale e funzionale consistente nella destinazione all'uso o al servizio delle medesime. Il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune in favore di tutti i compartecipi viene meno, difatti, se le cose, gli impianti, i servizi di uso comune, per oggettivi caratteri strutturali e funzionali, siano necessari per l'esistenza o per l'uso (ovvero siano destinati all'uso o al servizio) di alcuni soltanto dei piani o porzioni di piano dell'edificio. (Cass. civ. Sez. II,07/06/2000, n. 7730);

- qualora nell'edificio condominiale vi siano locali non serviti dall'impianto di riscaldamento centralizzato (box, cantine), i condomini titolari soltanto della proprietà di tali locali, non sono contitolari dell'impianto centralizzato, non essendo questo legato da una relazione di accessorietà materiale e funzionale all'uso o al servizio di quei beni; cosicché, venendo meno il presupposto per l'attribuzione della proprietà comune dell'impianto viene meno anche l'obbligazione propter rem di contribuire alle spese per la conservazione dello stesso. (Cass. civ. Sez. II,27/01/2004, n. 1420).

Tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e dei fatti accertati in atti, come sopra richiamati, ne consegue che non risulta accertato che parte attrice sia comproprietaria degli impianti in questione, siccome:

- manca una espressa previsione in tal senso nel regolamento condominiale;

- ivi, invece, è dato rilevare che è prevista soltanto la contribuzione alle spese di gestione e manutenzione a carico di quei condomini che godono del servizio, laddove gli altri, non usufruenti del servizio, potranno collegarsi e usufruirne e da tale momento debbono contribuire alle spese.

- nei locali di parte attrice mancano sia il collegamento ai suddetti impianti, che le colonne montanti di tali impianti, laddove, peraltro, la possibilità di un tale collegamento non è stata neppure provata da parte convenuta, come era suo onere.

Così risultando superata, da un lato, la presunzione di condominialità di tale impianto ai sensi dell'art. 1117 c.c. e, dall'altro, ogni rilievo svolto da parte convenuta alla consulenza tecnica in atti, laddove, come noto, tale accertamento peritale soccorre al convincimento del giudice e non costituisce un mezzo di prova integrante quanto costituente specifico onere delle parti.

Ne consegue che, parte attrice non è tenuta a contribuire alle spese di gestione dei servizi di riscaldamento, condizionamento e acqua calda e di riparazione e manutenzione degli impianti in questione ed alla stessa non potevano essere attribuite quota parte delle spese inerenti tali voci, come avvenuto con la delibera impugnata laddove con riferimento al punto 1) dell'ordine del giorno ha deliberato ed approvato il consuntivo di gestione ordinaria 1/1-31/12/2011 e relativo riparto contenente tale attribuzione.

Ne consegue, ancora, che la delibera impugnata, sul punto in esame, evidenzia un vizio che ne comporta la nullità, siccome incidente sui diritti del condomino istante e, in accoglimento della domanda formulata sul punto, va dichiarata invalida per i motivi dedotti in atti, rimanendo assorbita nella pronunzia resa ogni altra domanda e questione.

7. Con riferimento, poi, agli altri motivi di impugnativa della delibera oggetto di esame ritiene questo Giudice che le domande di parte attrice siano fondate e vadano rigettate, per quanto di seguito si chiarirà.

Con riferimento alle doglianze relative alle spese per l'acqua potabile ed al rendiconto per i posti auto, le parti, concordemente, hanno evidenziato la cessazione della materia del contendere a seguito del sopravvenire della delibera condominiale del 10/2/2014 con la quale è stato approvato il rendiconto consuntivo della gestione ordinaria relativo alla annualità del 2012 e relativo riparto.

Come è noto, la fattispecie della cessazione della materia del contendere presuppone che le parti si diano reciprocamente atto del sopravvenuto mutamento della situazione sostanziale

dedotta in giudizio e sottopongono conclusioni conformi in tal senso al giudice (Cass. SS.UU. n. 13969 del 2004), mentre, allorquando la sopravvenienza di un fatto che si assuma suscettibile di determinare la cessazione della materia del contendere sia allegato da una sola parte e l'altra non aderisca a tale prospettiva, il suo apprezzamento, se dimostrato, non può portare una pronuncia di cessazione della materia del contendere, ma ad una pronuncia dichiarativa dell'esistenza del diritto azionato e, quindi, di accoglimento della domanda o di sopravvenuto difetto di interesse ad agire dell'attore in ordine ai profili non soddisfatti da tale dichiarazione. In ogni caso, rimane salva la valutazione sulle spese giudiziali, che deve tenere conto della circostanza che l'attore è stato costretto al giudizio dal disconoscimento del suo diritto da parte del convenuto, venuto meno solo durante il suo svolgimento e, dunque, della sostanziale esistenza di una soccombenza del convenuto quantomeno in ordine al profilo inerente l'accertamento della sussistenza della situazione giuridica fatta valere, che la pronuncia del giudice, in quanto attestante un difetto di interesse ad agire soltanto sopravvenuto, sostanzialmente riconosce (Cass. civ. Sez. II, Sent.,18-06-2014, n. 13885).

Con riferimento a tali doglianze parte attrice non richiede l'accertamento della soccombenza virtuale del convenuto ai fini del governo delle spese, non avendo espresso alcuna riserva in merito alla stessa. Ne consegue la declaratoria di cessazione della materia del contendere sul punto oggetto di esame, mentre la domanda non va esaminata neppure ai fini del governo delle spese.

Per quanto riguarda le doglianze relative alle voci 6 e 7 del consuntivo oggetto di esame in ordine all'emolumento dell'amministratore, alle spese postali, alle spese telefoniche, alle spese di cancelleria ed alle spese amministrative-adempimenti fiscali-normativi, non possono accogliersi i relativi motivi di impugnativa.

Ritiene questo Giudice che, poiché il rapporto tra Amministratore e Condominio da lui amministrato si fonda, ex art. 1720 cod. civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'attività dell'amministratore, che sia connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato conferitogli, debba ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, perciò, essere retribuita a parte. (Cass. civ., Sez. II,28/04/2010, n. 10204); così che, da un lato l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre, dall'altro, i condomini e il condominio sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte ed a pagargli il compenso (Cass. civ., Sez. II,30/03/2006, n. 7498). Tali principi vanno coordinati con l'altro per il quale spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore, così che il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. (Cass. civ., Sez. II,27/06/2011, n. 14197).

Infine, è ugualmente principio costante espresso dalla giurisprudenza di legittimità che, sulle delibere dell'assemblea di condominio edilizio il sindacato dell'autorità giudiziaria non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che si estende anche al riguardo dell'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo d'essere. Anche in tale evenienza, il giudice non controlla l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma deve solo stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea (Cass. civ., Sez. II,20/06/2012, n. 10199; Cass. civ., Sez. II,30/07/2004, n. 14560; Cass. civ., Sez. II,26/04/1994, n. 3938; Cass. n. 731 del 27 gennaio 1988).

Osserva questo Giudice, che tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie, sopra richiamato e dei fatti accertati in atti, non è stata neppure fornita la prova, incombenza sul parte attrice, di quale sia stato il compenso pattuito con l'amministratore del condominio al momento del conferimento dell'incarico e della mancanza di giustificazione, esorbitanza e incongruità del compenso e delle spese riconosciute dall'assemblea condominiale all'amministratore in tale occasione.

Ne consegue che, sul punto oggetto di impugnativa, la delibera non evidenzia i profili di illegittimità sollevati da parte attrice, neppure sotto l'aspetto dell'eccesso di potere e stante l'impossibilità per questo Giudice di valutare l'opportunità e convenienza della decisione adottata dalla assemblea in tale occasione, la domanda attorea va rigettata.

Per quanto riguarda la doglianza relativa al rendiconto di cassa, compresi i fondi accantonati e di riconciliazione del conto corrente bancario, ugualmente, tenuto conto del quadro di riferimento normativo e giurisprudenziale applicabile al caso di specie e dei fatti accertati in atti, non è stata neppure fornita la prova, incumbente su parte attrice, della esistenza dei sollevati profili di illegittimità della delibera impugnata, neppure sotto l'aspetto dell'eccesso di potere e stante l'impossibilità per questo Giudice di valutare l'opportunità e convenienza della decisione adottata dalla assemblea sul punto, la domanda attorea va rigettata.

Rimane assorbita nelle pronunzie rese ogni altra domanda e questione.

8. Con riferimento, infine alla richiesta di rimborso dell'importo di € 3.618,64 a carico del condominio, formulata da parte attrice, ritiene questo Giudice che tale domanda non è fondata e va rigettata, per quanto di seguito si chiarirà.

Come è noto, in tema di condominio di edifici, il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 cod. civ.. Ne consegue che il condominio, quale custode ex art. 2051 cod. civ. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. (Cass. civ., Sez. III, 21/02/2006, n. 3676; Cass. civ. Sez. III Sent., 13/03/2007, n. 5848).

Tale principio va temperato con l'altro per il quale, per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, il condomino che vi ha provveduto deve dimostrare, ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., che ne sussisteva l'urgenza, ossia la necessità di eseguirla senza ritardo e senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. (Cass. civ., Sez. II, 19/12/2011, n. 27519; Cass. civ., Sez. II, 23/04/2010, n. 9743). Ne consegue che, per giustificare l'anticipazione delle spese da parte di un condomino e il diritto al rimborso delle stesse in suo favore, non è sufficiente il semplice comportamento di trascuratezza dei condomini e dall'amministratore ma l'esistenza, obiettiva, dei caratteri della urgenza ed indifferibilità delle opere in questione e degli esborsi conseguenti, in quanto il dettato così restrittivo dell'art. 1134 c.c. è indirizzato a impedire che i singoli partecipanti al condominio compiano indebite interferenze nella gestione dello stesso e dei beni comuni, riservata per legge agli organi del condominio.

Tale principio è applicabile anche alle spese di riparazione e ricostruzione del lastrico in uso esclusivo di un condomino, perché lo stesso, svolgendo la funzione di copertura dell'edificio, porta una utilità a tutto il condominio e le spese che lo riguardino sono destinate a essere ripartite tra tutti i condomini secondo quelli che sono i criteri dettati dall'articolo 1126 c.c.. A fronte di ciò l'ordinamento, attraverso il combinato disposto degli articoli 1105, 1133 e 1137 prevede strumenti alternativi per superare l'inerzia degli organi condominiali nell'adozione o nell'esecuzione di provvedimenti necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio. Tra di essi rientrano certamente le richieste preventive di convocazione dell'assemblea e le azioni giudiziarie, anch'esse preventive, nonché, nel caso che dall'inerzia degli organi condominiali derivino danni alla proprietà privata provenienti dai beni comuni in condominio, l'azione di risarcimento danni ex articolo 2051 c.c., eventualmente previo esperimento di un accertamento tecnico preventivo.

Tanto chiarito, rileva questo Giudice che, nel caso che ci occupa, in atti non è stata raggiunta la prova, incumbente su parte attrice, che:

- il terrazzo di copertura oggetto del presente giudizio, avesse necessità di rifacimento o di riparazione, indifferibili ed urgenti ed, in particolare, dei lavori asseriti e documentati dall'attrice;

- vi siano stati sollecitati inevasi da parte del condominio e del suo amministratore inerenti tale rifacimento, né l'esperimento di attività stragiudiziali o giudiziali, svolte da parte attrice, per ottenere un deliberato assembleare o un provvedimento sostitutivo dello stesso, sul punto;

- l'assemblea condominiale abbia fornito una valida autorizzazione, preventiva, o una ratifica, successiva, all'operato di parte attrice.

Ne consegue che la domanda attorea va rigettata in applicazione del disposto dell'art. 1134 c.c., per non essere stata dimostrata l'urgenza dell'opera realizzata da parte attrice, quale "necessità di eseguirla senza ritardo e senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini" come delineata dalla giurisprudenza sopra richiamata, rimanendo assorbito, superato ed impregiudicato ogni aspetto relativo alla qualità, entità e congruità dei lavori svolti sul terrazzo oggetto di causa ed al loro valore economico.

9. Le considerazioni in fatto e diritto sopra svolte, il solo parziale accoglimento delle domande di parte attrice, nonché motivi di equità, tenuto conto dell'atteggiamento complessivo delle parti di causa, anche ai fini della conciliazione della lite, fanno ritenere giustificata la totale compensazione delle spese processuali tra le parti, comprese quelle di CTU, già solidalmente poste a carico di entrambe le parti, in via di anticipazione.

p.q.m.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede: dichiara la cessazione della materia del contendere per il sopravvenuto difetto di interesse ad agire della attrice con riferimento alla domanda di declaratoria di nullità della delibera impugnata, con riferimento alle spese per l'acqua potabile ed al rendiconto per i posti auto, come in motivazione; accoglie la domanda di parte attrice e, per l'effetto, dichiara che la stessa non è tenuta a contribuire alle spese di gestione, riparazione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento e acqua calda, come in motivazione; per l'effetto, ancora, accoglie la domanda di parte attrice e dichiara la nullità della delibera condominiale impugnata del 20/06/2012, laddove con riferimento al punto 1) dell'o.d.g. ha deliberato ed approvato il consuntivo di gestione ordinaria 1/1-31/12/2011 e relativo riparto, come in motivazione; rigetta ogni altra domanda di parte attrice con riferimento alla impugnativa della delibera condominiale del 20/06/2012, come in motivazione; rigetta la domanda di parte attrice di rimborso dell'importo di € 3.618,64 a carico del condominio, come in motivazione; compensa integralmente le spese e competenze di lite tra le parti, comprese quelle di CTU.