

N. R.G. 6/ 2024



TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA

Famiglia ed Altro Civile

Il Giudice dott. Emilio Bernardi

Lette le note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 12 Marzo 2025, depositate:

- dall'Avv. F.B., difensore e procuratore speciale di parte attrice ;
- dall'Avv. L.C., difensore e procuratore speciale di parte convenuta, pronuncia ex art.

281 sexies c.p.c., dandone lettura, la seguente sentenza:



TRIBUNALE DI PESCARA RITO MONOCRATICO

(artt. 50 ter, 281 sexies c.p.c.)

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n° 6 del R.G.A.C. dell'anno 2024 vertente

TRA



D.L.G. (c.f. ...), elettivamente domiciliata in ..., presso e nello studio dell'Avv. F. B., il quale la rappresenta e difende, giusto mandato allegato all'atto di citazione

Attrice

CONTRO

SUPERCONDominio (C.F. ...), elettivamente domiciliato in ..., presso e nello Studio dell'Avv. L.C., che lo rappresenta e difende, giusto mandato allegato alla comparsa di costituzione e risposta

Convenuto

OGGETTO: Comunione e condominio, impugnazione di delibera assembleare – spese condominiali

CONCLUSIONI: come da note scritte ex art 127 ter c.p.c. in sostituzione dell'udienza del 12 marzo 2025

MOTIVI DELLA DECISIONE

- 1) Con atto di citazione regolarmente notificato, D.L.G., quale proprietaria e condomina di un'abitazione ricompresa nel Supercondominio ... conveniva in giudizio il detto Supercondominio per sentire riconoscere la illegittimità della delibera condominiale dell'11/07/2023, in quanto assunta in violazione dell'art. 1135 c.c. (come novellato dalla L. n°220/2012 e poi dal D.L. n°145/2013, convertito nella L. n°9/2014) e, di conseguenza, annullarla, previa sospensione dell'impugnata delibera invocata in via preliminare, con vittoria delle spese del giudizio. Deduceva l'attrice che nella seduta assembleare dell'11/07/2023 si era discusso sul seguente ordine del giorno (1- Approvazione Consuntivo di spese Esercizio 01.01.2022/31.12.2022 e relativo riparto; 2 - Nomina Amministratore e relativo compenso; 3- Nomina Consiglieri; 4- Approvazione preventivo di spese Esercizio 01.01.2023/31.12.2023 e relativo riparto; **5- Lavori sistemazione cortile comune, recinzione e cancelli, rete di smaltimento acque meteoriche: approvazione computo metrico redatto dall'Ing. D.V.; approvazione incarico ditta e relativo preventivo;** 6) Modifica dell'art. 3 del Regolamento del Super condominio, in relazione all'attribuzione della proprietà della rete di fognatura in contrasto sia con i regolamenti contrattuali delle singole palazzine che con la delibera



del 20.05.2022) e che in relazione al punto 5 di tale odg era stato riportato a verbale che era stata illustrata dal tecnico incarico ai condomini il computo in discussione, in quella sede approvato e che di seguito si era passati alla verifica dei preventivi pervenuti (“.. sono presenti le offerte delle ditte: A. di ... €. 302.850,72 + iva; E. di ... €. 258.879,76 + iva; D.G. G. srl €. 264.230,10 + iva; F.F. €. 180.600,00 + iva per lavori edili ad esclusione dei seguenti: - C. di ... €. 45349,59 + iva; - M. A. di ... €. 28.296,75 + iva; - L.I. di S. M. €. 21.300,00 + iva...”), all’analisi dei medesimi ed alla votazione (“.... A favore della ditta F.F. con ‘aggiunta delle 3 ditte collegate (C. di B., per la voce dell’asfalto drenante, M.A. di ... per le opere fabbrili, e L.I. per le voci di impianto elettrico e connessi) l’esito della votazione è il seguente: votano contro i condomini S. e D.G.R. per millesimi 23,54; votano a favore i restanti condomini per un totale di millesimi 578,88; non ci sono astenuti; il preventivo approvato della ditta F.F. ammonta a complessivi (di) €. 270.128,34 + iva, in quanto la ditta contattata telefonicamente ha riconosciuto uno sconto del 3% sull’importo di €. 180.600,00 + iva; i preventivi approvati vengono allegati al presente verbale. Quanto al punto 6 dell’ordine del giorno, “l’assemblea, preso atto della mancata corrispondenza tra l’art. 3, punto 2 del Regolamento del Supercondominio e le rispettive norme dei regolamenti dei singoli condomini, delibera, a modifica dell’art. 3, punto 2, delibera che la rete fognaria di ciascun condominio è e resta di pertinenza dello stesso..”). Deduceva allora di aver avviato la procedura di mediazione, lamentando che la convocazione dell’assemblea per l’approvazione del computo del computo metrico e del progetto dei lavori da eseguire con approvazione del predetto computo era avvenuto senza la redazione di un progetto esecutivo completo degli elaborati sottoposto all’attenzione dei condomini, effettuando la scelta della ditta con approvazione del relativo preventivo senza sapere come si era potuto procedere e chi avesse proceduto all’invito delle ditte senza aver determinato i criteri per la partecipazione e senza un progetto approvato da sottoporre alle stesse per la redazione di un preventivo di offerta, nulla essendo stato deliberato in occasione della precedente assemblea. Aveva contestato altresì la modifica del regolamento del supercondominio senza la maggioranza prevista, contravvenendo alla natura comune del collettore fognario a servizio del supercondominio. Deduceva inoltre che l’amministratore del Supercondominio, che pure aveva aderito alla procedura, aveva *medio tempore* convocato l’assemblea condominiale per la “modifica o rettifica della delibera dell’assemblea dell’11 luglio 2023 sul punto n. 5 dell’o.d.g., sia del computo metrico che del relativo preventivo approvato, in funzione della competenze spettante al Supercondominio sui suoi beni esclusivi; in particolare annullamento della delibera sul punto relativo alla voce n. 49 del computo metrico redatto dall’ing. V. e a quella corrispettiva del relativo preventivo della ditta L.I. indicata nella previsione di spesa di €. 11700,00 + iva relativa all’impianto video-citofonico di pertinenza delle palazzine n. 62/64 e 68/70”. Spiegava che ciò era avvenuto perché, come rilevato dallo stesso amministratore



successivamente all'adozione della deliberazione impugnata e come emerso in sede di mediazione, nel computo metrico approvato "infatti sono previsti ed indicati erroneamente lavori di pertinenza esclusiva delle palazzine di via ...62/64 e via ... 68/70 (...) che sono soggetti all'approvazione da parte dei singoli enti condominiali di riferimento" e perché, contrariamente a quanto ritenuto dal medesimo amministratore, il computo metrico già approvato non poteva ritenersi "epurato da tali voci" solo su indicazione dell'amministratore. Rappresentava quindi l'attrice che da ciò era ritenersi che, contrariamente a quanto riportato nel verbale, il computo metrico non era stato per nulla illustrato dal tecnico e compreso dai condomini, i quali non avevano avuto contezza della natura e dell'entità dei "lavori di sistemazione cortile comune, recinzione e cancelli, rete di smaltimento acque meteoriche", perché mai agli stessi era stato sottoposto un progetto esecutivo da approvare o, quantomeno, una relazione illustrativa del computo metrico, che è stato presentato solo in occasione dell'assemblea. Si doleva, quindi, del fatto che in quella assemblea, convocata per l'approvazione del computo metrico, erano stati esaminati i preventivi esibiti dall'amministratore e richiesti a suo insindacabile giudizio, senza però una preventiva approvazione del progetto da sottoporre alle imprese da scegliere e senza indicazione dei termini e delle modalità di trasmissione dei preventivi da parte delle ditte. Di conseguenza, spiegava l'attrice che l'approvazione di alcuni preventivi è avvenuto in occasione del successivo 11 luglio in quanto indotti in sede di assemblea dalla necessità di fare presto ed a non rispettare le forme ed i termini procedurali ("*..è accaduto che il preventivo presentato dalla ditta "F.F." il 26.6.2023 rispecchi fedelmente il "computo metrico redatto dall'Ing. D.V.", che è stato approvato solo in occasione dell'assemblea del successivo 11 luglio, e che, come sembra risultare dal relativo verbale, si è proceduto alla votazione della "predestinata" ditta "F." e non pure delle altre, del resto, inspiegabile ed incomprensibile il motivo per il quale l'assemblea ha approvato il preventivo di spesa presentato dalla ditta "F.F." per l'importo complessivo di €. 275.546,36 e cioè, per il secondo importo più alto tra quelli esaminati e non meno "al-larmante" il fatto che, una volta effettuata la votazione, qualcuno si sia sentito in dovere di contattare la ditta e che "la ditta contattata telefonicamente ha riconosciuto uno sconto del 3% sull'importo di €.180.600,00", così riducendo l'importo del preventivo ad €. 270.128,34..*"). Lamentava inoltre che alcuni preventivi non riportavano alcuna indicazione del prezzo finale, indicato nel verbale assembleare in €. 45.349,59 + iva, e che la somma degli importi di cui al preventivo della "M.A." (altra impresa "consorzata") era pari ad €. 18.205,00 oltre iva, non corrispondente all'importo di €. 28.296,75 oltre iva riportato nel verbale impugnato. In diritto deduceva la violazione della cennata norma ex art. 1135 co. 1 n°4 c.c., così come novellata dalla L. n°9/2014. Evidenziava, a corollario di quanto



illustrato, che la contraddittorietà della delibera impugnata in relazione alla “Modifica dell’art. 3, punto 2 del Regolamento del Super condominio, in relazione all’attribuzione della proprietà della rete di fognatura in contrasto sia con i regolamenti contrattuali delle singole palazzine che con la delibera del 20.05.2022”, laddove in maniera alquanto contraddittoria, si era deciso “che la rete fognaria di ciascun condominio è e resta di pertinenza dello stesso”, contestualmente disponendo l’esecuzione sulla “rete di smaltimento delle acque meteoriche”, che pure deve coerentemente ritenersi di pertinenza altrui.

- 2) A seguito di deposito di relativa comparsa si costituiva il Supercondominio ..., chiedendo in via preliminare il rigetto dell’istanza di sospensione della delibera invocata da controparte, chiedendo nel merito il rigetto della domanda, con vittoria delle spese del giudizio. Contestava le ragioni esposte dall’attrice, sostenendo che nessuna nullità era da dichiararsi in quanto nessuna norma prevede in caso di esecuzione di lavori in condominio, oggetto di un appalto privato, l’obbligo o la necessità di approvazione del progetto, individuando nella relativa carenza una causa di invalidità della delibera, essendo, per converso, oggetto di specifica approvazione il computo metrico sulla scorta dei quali vengono redatti ed approvati i relativi preventivi. Evidenziava che l’amministratore, a seguito della delibera assembleare dell’esecuzione dei lavori e dell’incarico conferito al tecnico di redigere la relativa documentazione, aveva provveduto a riconvocare il proprio organo deliberativo mettendo a disposizione dei condomini le planimetrie, gli elaborati grafici il computo metrico e la voce di capitolato (doc. da n. 4 a n. 8) forniti dal progettista affinché tutti i condomini potessero ottenere i relativi preventivi dalle proprie ditte di fiducia. (doc. n. 9). Evidenziava che nell’atto di convocazione (doc. n. 9-10), infatti, dopo l’indicazione dell’ordine del giorno e degli allegati era stato riportato che il computo metrico dei lavori poteva essere consultato sul link indicato ovvero richiesto all’amministratore. Spiegava che, proprio a fronte di quella indicazione riportata nell’atto di convocazione, in sede di assemblea si era provveduto alla valutazione delle offerte redatte dalle varie ditte portate in assemblea da alcuni condomini. Riguardo alla doglianza di parte attrice secondo cui la scelta a seguito di votazione dell’assemblea era ricaduta sull’offerta maggiore, evidenziava che tale aspetto non era censurabile dinanzi all’A.G., in quanto rientrante nell’ambito di discrezionalità del consesso assembleare, quale organo sovrano dell’assemblea dei condomini, non potendo lo stesso rimedio azionato dall’attrice ex art. 1137 c.c. finalizzato a controllare l’opportunità o convenienza della soluzione adottata dall’impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del



potere dell'assemblea, con ciò riportando arresti della Corte di legittimità. Non corrispondeva a verità che nessuna illustrazione del computo metrico da parte del tecnico incaricato era avvenuta in assemblea, né che era avvenuto un compiuto esame dei preventivi, atteso che gli importi contestati erano stati proprio il risultato del confronto dei prezzi a misura indicati nei preventivi con le quantità indicate nel computo metrico, confronto specificatamente effettuato in assemblea con il contributo dell'Ing. V., anche ai fini della correttezza dei calcoli. Riguardo alla circostanza secondo cui inizialmente erano stati indicati lavori non di competenza del condominio, bensì di due sole palazzine, evidenziava che tale questione era stata oggetto di soluzione nella delibera successiva mediante epurazione di tale voce. Quanto al motivo di nullità sollevato in relazione alla mancata previsione, nella delibera impugnata, del fondo speciale previsto dalla cennata norma, ribatteva che l'art. 1135 c.c. non precisa il momento in cui il fondo in questione deve essere costituito e che comunque nel caso in esame la costituzione del fondo era avvenuta nella delibera successiva del 21/02/2024, quando l'assemblea del Condominio, dopo la nomina del responsabile della sicurezza, dopo l'accettazione del relativo preventivo di spesa e dopo la riapprovazione dei preventivi delle ditte scelte per via di una revisione dei prezzi, aveva ricomposto l'importo definitivo e totale della spesa finale pari ad euro 337.040,68 ed aveva provveduto a costituire il fondo speciale. Deduceva che in ogni caso la delibera, stando ai motivi proposti da controparte, avrebbe dovuto essere dichiarata nulla solamente in relazione a questo aspetto della vicenda e non anche le ulteriori decisioni assunte. Circa la contestata modifica della clausola contrattuale del regolamento condominiale, evidenziava che, oltre a non essersi verificata alcuna violazione delle maggioranze previste, nella delibera è riportato solamente che la rete fognaria di ciascun condominio è e resta di pertinenza dello stesso, come del resto previsto, rimarcando che l'attrice aveva fatto confusione tra la rete fognaria (come detto, di pertinenza di ciascun condominio) e la rete di smaltimento delle acque meteoriche, diversa rispetto alla prima.

- 3) Con decreto ex art. 171 bis c.p.c. veniva rigettata l'istanza di sospensione della delibera invocata da parte convenuta e la causa veniva rinviata per la comparizione delle parti e stabilita la decorrenza dei termini per il deposito delle memorie integrative ex art. 171 ter c.p.c. All'udienza di comparizione delle parti del 17/10/2024 la causa veniva rinviata per discussione orale.



- 4) Mutato il G.I. seguito di assegnazione con decreto in atti del procedimento al presente giudicante, la causa veniva differita per discussione orale all'udienza del 12/03/2025. Con separato decreto veniva disposta la trattazione scritta della causa.
- 5) La domanda è fondata in relazione alla richiesta di declaratoria di nullità della delibera condominiale, oggetto di impugnativa, per violazione dell'art. 1135 co. 1 n°4 c.c. in relazione al punto 5 dell'odg in quella sede previsto.
- 6) Invero la disamina di tale norma prevede che l'assemblea dei condomini *"..oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, provvede (...) 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori"*. Stando alla novellata norma, il fondo speciale (corrispondente all'intero importo dei lavori, salvo eccezioni) deve essere costituito nella stessa delibera con cui si approvano i lavori straordinari. E deve essere contestuale, non essendo possibile rimandare la costituzione del fondo a una delibera successiva.
- 7) Sul punto la Corte di legittimità è costante nel ritenere che una delibera che approvi solo le opere di manutenzione straordinaria senza prevedere il fondo speciale è nulla, in quanto condizione necessaria ("obbligatoriamente"), ergo parte integrante e obbligatoria, non separabile rispetto all'approvazione dell'intervento straordinario. Stando ad un recente arresto della Cassazione *"l'art. 1135, comma 1 n.4 c.c., imponendo l'allestimento anticipato del fondo speciale "di importo pari all'ammontare dei lavori, ovvero la costituzione progressiva del medesimo fondo per i pagamenti man mano dovuti, "in base a un contratto, correlati alla contabilizzazione dell'avanzamento dei lavori, configura, pertanto, una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c"* (cfr. Cass. Civ., 5.04.2023, n°9388). Ne deriva che nulla impedisce di prevedere la rateizzazione del fondo nella stessa delibera, ma in ogni caso l'assemblea deve deliberarlo nella stessa seduta in cui approva i lavori. Ne consegue pure che una delibera successiva che vada a prevedere il fondo speciale non può sanare la mancanza della sua costituzione contestualmente all'approvazione dei lavori straordinari. Del resto, la finalità della norma risiede proprio nella tutela dell'interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione delle risorse condominiali, così come quella di assicurare la copertura dei costi per i lavori straordinari, prevenendo problemi di liquidità, nell'interesse di tutti i condomini (non sono



di quelli contrari all'approvazione della delibera) ad evitare il rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi. Ma inoltre fornisce all'amministratore stesso uno strumento contabile e formale per le esecuzione dei lavori. In estrema sintesi, l'assemblea condominiale, quando delibera lavori straordinari o innovazioni, ha il dovere di costituire un fondo speciale per garantirne la copertura finanziaria, pena la nullità della delibera.

- 8) Venendo alla delibera in esame è evidente che l'approvazione dei lavori straordinari (punto 5 dell'odg “..Lavori sistemazione cortile comune, recinzione e cancelli..”) da parte dell'assemblea condominiale è avvenuta in assenza di costituzione in quella del fondo speciale. *Ergo*, richiamato il dato normativo e l'orientamento della Corte di legittimità, cui questo giudice non appare ragionevolmente possa discostarsi, la delibera è nulla in relazione all'approvazione dei lavori stessi. Né la delibera successivamente adottata consente di ratificare quanto in precedenza deliberato in violazione della norma di legge.
- 9) Non appaiono incidere ulteriormente le ulteriori questioni proposte (ma invero, il motivo di impugnazione proposto nell'atto introduttivo appare teso ad ottenere la declaratoria di nullità della delibera in relazione alla violazione della norma esaminata nei punti precedenti), sia in quanto il computo metrico oggetto delle lavorazioni era stato posto all'attenzione dei condomini antecedentemente allo svolgimento di quell'assemblea ove poi risultano da quel verbale illustrato dal tecnico incaricato, sia in quanto la circostanza che la votazione dell'assemblea sia ricaduta sull'offerta maggiore non appare in effetto censurabile in questa sede, in quanto rientrante nell'ambito di discrezionalità del consesso assembleare. Nulla di più sulle ulteriori questioni.
- 10) Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vengono liquidate (secondo D.M. n°55/2014 e s.m.i., scaglione di valore indeterminabile – complessità bassa, valori minimi, avuto precipuo riguardo ai parametri di cui all'art. 4, co. 1, cennato decreto), come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:



- accoglie la domanda ;
- per l'effetto, dichiara la nullità della delibera impugnata limitatamente al punto 5 dell'ordine del giorno per violazione dell'art. 1135 co. 1 n°4 c.c.;
- condanna parte convenuta alla refusione, in favore di parte attrice, delle spese del giudizio liquidate in complessivi euro 4.354,00, di cui euro 545,00 per spese ed euro 3.809,00 per compenso professionale, oltre accessori di legge (iva, cap e r.f.).

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 1 Settembre 2025

Il Giudice

dott. Emilio Bernardi

