



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Carmine Di Fulvio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. **958/2024** r.g. e vertente

TRA

G. G. (C.F. . . .), in giudizio personalmente ex art.86 c.p.c., giusta procura in atti,

RICORRENTE

E

CONDOMINIO (C.F. . . .), in persona dell'amministratore p.t., con il patrocinio dell'avv. M. D.

S., giusta procura in atti,

RESISTENTE

OGGETTO: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare

CONCLUSIONI

Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione



Con ricorso presentato in data 27.3.2024 l'avv. G. G., quale condomino del CONDOMINIO, ha chiesto che questo Tribunale volesse “ *dichiarare annullabile e, quindi, nulla, la deliberazione assembleare approvata in data 12/01/2024 dall'assemblea del CONDOMINIO* “, con vittoria delle spese di lite e della procedura di mediazione obbligatoria.

Il condominio resistente si è costituito in giudizio con apposita memoria nella quale ha così concluso:

“ in via preliminare dichiarare l'improcedibilità del ricorso; nel merito accertare e dichiarare la validità e legittimità delle delibere adottate dall'assemblea condominiale di CONDOMINIO in data 12.01.2024 e l'infondatezza del ricorso e dei motivi di impugnazione esposti da parte ricorrente e conseguentemente voglia rigettare il ricorso per carenza di legittimazione attiva del ricorrente, per carenza di interesse ad agire, infondatezza e ininfluenza delle motivazioni esposte sulla validità delle delibere assunte, con ogni conseguenza di legge. Con condanna alle spese e competenze del presente procedimento oltre alla condanna alla rifusione competenze di mediazione e delle spese sostenute per partecipare alla mediazione (come da fatture depositate) e successive occorrente, IVA, CPA e rimb. forf. ex legge nella misura del 15% “.

All'esito dell'istruttoria, solamente documentale, le parti hanno ribadito le precedenti conclusioni e la resistente ha chiesto anche “ *valutarsi la sussistenza dei presupposti per la condanna della parte ricorrente ex art. 96, comma 3, c.p.c., per abuso del processo e violazione del principio del contraddittorio, avendo introdotto nuove ancorché infondate doglianze solo in sede di note conclusive, con evidente aggravio della difesa di controparte* “.

.....

A sostegno della domanda il ricorrente ha dedotto quanto segue:

<< Il ricorrente è condòmino di un'unità immobiliare facente parte del CONDOMINIO amministrato da D'O. M. in forza di delibera di nomina assunta nel corso dell'assemblea 12/05/2017.



L'amministratore, D'O. M., con PEC del 14/12/2023, convocò l'assemblea condominiale nei giorni

di: • Giovedì 11 gennaio 2024 in prima convocazione alle ore 09:00 presso il suo studio in,

... ..; • Venerdì 12 gennaio 2024 in seconda convocazione alle ore 17:30 presso la sala

"..." sita nel a di ... per discutere e deliberare sui seguenti argomenti all'O.d.g.:

1. Rendiconto 2019 e relativo piano di riparto 2. Rendiconto 2020 e relativo piano di riparto 3.

Rendiconto 2021 e relativo piano di riparto 4. Rendiconto 2022 e relativo piano di riparto 5.

Bilancio preventivo 2023 e relativo piano di riparto; 6. Nomina amministratore con determinazione

suo compenso e nomina del responsabile e titolare del trattamento dei dati ai sensi del nuovo GDPR

sulla Privacy; 7. Relazione consistenti quote recuperate dalla Soc. e riparto del residuo debito

a seguito della chiusura della procedura di Liquidazione coatta amministrativa 8. Decisioni su

eventuali azioni da intraprendere per il recupero delle spese che il condominio ha dovuto sostenere

per l'errata azione svolta dall'avv. G. G. o in alternativa definizione bonaria della pratica; 9.

Determinazioni e riparto delle spese per gli interventi lato su cornicione condominiale,

terrazzo e mansarda proprietà ... e appartamento ...-... con risarcimento e spese peritali;

10. Ratifica degli interventi edili effettuati sul condominio per riparazioni al tetto e cornicioni;

11. Analisi del Computo Metrico commissionato all'Arch. ...; illustrazione degli interventi proposti

per avvio richiesta di offerte alle imprese. 12. Varie ed eventuali.

Nel verbale redatto per l'adunanza del 10/01/2024 è detto "Essendo trascorsa un'ora da quella

fissata per la convocazione e constatato che non sono presenti condomini in numero legale per la

costituzione dell'Assemblea, la stessa viene dichiarata deserta".

In seconda convocazione, svoltasi in data 11/01/2024, le cariche di presidente e segretario erano

assunte rispettivamente dai condomini G. E. e S. G. e l'assemblea era validamente costituita data

la presenza, personalmente o per delega, di 16 condomini su 22 per un totale di millesimi 806,07

....



... Dichiarata validamente costituita l'assemblea e, aperta la discussione, erano approvati tutti i punti all'O.d.G. a maggioranza con il voto contrario dei condomini G. G. / G. S. >>;

ha quindi indicato i seguenti vizi di forma e di sostanza che determinerebbero a suo avviso la nullità e/o l'annullabilità della delibera; doglianze che si provvede ad esaminare singolarmente unitamente alle relative difese del resistente.

1. Nullità e/o annullabilità della delibera impugnata per convocazione della assemblea fuori dei confini della città in cui sorge l'edificio condominiale.

Secondo il ricorrente, seppure, in mancanza di espresse indicazioni nell'art.66, disp. att. c.c. circa il luogo in cui tenere la riunione e di disposizioni del regolamento condominiale, la scelta di data, ora e luogo dell'assemblea condominiale è rimessa alla discrezionalità dell'amministratore che convoca l'assemblea, tale potere discrezionale incontrerebbe un duplice limite: quello territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio e un secondo limite, costituito dalla necessità che il luogo di riunione sia idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni.

Nel caso di specie non sarebbero stati rispettati questi due limiti perché l'assemblea è stata convocata anziché a P. a S. (rectius S.G.T., in provincia di ...) e presso lo studio dell'amministratore, che sarebbe di ridottissime dimensioni, trattandosi di un locale costituito da un minimo ingresso e un ambiente di lavoro inadatto per dimensioni ad accogliere i 22 condomini, e peraltro alle ore 9:00 del mattino di un giorno lavorativo.

La doglianza è infondata perché, come replicato dal resistente:

- 1) Il luogo in questione è lo studio dell'amministratore di condominio, sito in S.G.T. alla Via ... nr. ..., noto ai condomini sin dalla nomina del 2017, in relazione al quale non si era mai posto alcun problema di accessibilità da parte di tutti i condomini, trovandosi in luogo, posto a circa 5 chilometri dall'edificio condominiale, facilmente raggiungibile sia con i mezzi pubblici, segnatamente nei pressi dell'aeroporto ..., sia con mezzi propri, disponendo di



facile e accessibile parcheggio pertinenziale allo studio di amministrazione condominiale (circostanze pacifiche perché dedotte dal resistente e non specificamente contestate in prima udienza dal ricorrente);

- 2) il luogo di prima convocazione dell'assemblea condominiale presso lo studio dell'amministratore rispondeva anche all'interesse economico del condominio, segnatamente quello di evitare spese di prenotazione di altri luoghi in cui svolgere l'assemblea, data la consuetudinaria assenza di tutti i condomini del CONDOMINIO alla prima convocazione (circostanza pacifica, perché dedotta dal resistente e non specificamente contestata in prima udienza dal ricorrente);
- 3) mai alcun condomino e nemmeno il ricorrente aveva mai lamentato prima d'ora la convocazione dell'assemblea in prima convocazione presso lo studio dell'amministratore di condominio, né il ricorrente lo aveva fatto alla ricezione della convocazione stessa e neppure nell'istanza di mediazione (anche queste circostanze pacifiche, oltre che documentate);
- 4) in ogni caso il ricorrente non ha specificato nemmeno in ricorso l'effettivo pregiudizio arrecato al condominio dalla scelta del citato luogo per la prima convocazione.

2. Annullabilità della delibera impugnata per mancata convocazione di tutti gli aventi diritto all'assemblea condominiale. Violazione dell'art.1136, co.6, c.c.

Secondo il ricorrente, seppure nel verbale di assemblea il presidente aveva dato atto della regolarità della convocazione di tutti i condomini, in realtà non vi sarebbe prova che siano stati anche convocati individualmente anche i comproprietari pro indiviso delle singole unità immobiliari; conseguentemente la delibera sarebbe annullabile per violazione dell'art.1136 comma 6 c.c..

Anche tale doglianza è infondata in quanto, come replicato dal resistente:

- 1) la doglianza del ricorrente è generica, non avendo specificato quale condomino non sarebbe stato convocato;



2) in ogni caso il condomino regolarmente convocato - come nel caso di specie l'avv. G. G., che aveva partecipato all'assemblea anche per delega della comproprietaria G. S. - non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, in quanto l'interesse a far valere un vizio che renda annullabile una deliberazione dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti (Cass. Civile 10071/2020); d'altronde la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso (Cass. Civile 6735/2020).

3. Annullabilità della delibera impugnata per fittizia allegazione a ogni rendiconto della “Nota esplicativa sintetica della gestione”. Violazione dell’art.1130/bis c.c.

4. Annullabilità della delibera impugnata per mancata allegazione a ogni rendi conto di copia del “registro di contabilità”. Violazione dell’art.1130/bis c.c.

Secondo il ricorrente sarebbe violato l’art.1130 bis c.c. in quanto:

- a) le 4 note sintetiche allegate dall’amministratore per i quattro rendiconti condominiali sarebbero identiche tra loro e nulla direbbero circa l’andamento dell’anno contabile a cui sono riferite; in ciascuna di esse, infatti, l’amministratore si limiterebbe a riferire, peraltro, anche in maniera poco comprensibile: – le uscite di gestione; – le spese di competenza dell’esercizio con l’importo da saldare; – l’elenco delle ditte per la manutenzione e la gestione delle parti comuni; – la presenza di un’azione legale intentata da coniugi P. – T.;



b) la documentazione esibita per l'approvazione dei rendiconti risulterebbe priva sia del c.d.

registro di contabilità sia della nota sintetica esplicativa della gestione: il rendiconto contabile invero, non può consistere in un semplice prospetto contenente le voci dei costi di gestione, peraltro solo d'uscita, di competenza del periodo di riferimento, ma deve essere idoneo a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e d'uscita, consentendo ai medesimi di conoscere l'esatta situazione patrimoniale del condominio; deve essere cioè rispettoso dei principi di verità e intelligibilità, fornendo ai condomini un efficace quadro prospettico dell'andamento economico dell'attività di gestione poiché diversamente si verrebbe a ledere, come accaduto nel caso in esame, il diritto di informazione di ciascun condomino incidendo negativamente sul procedimento di informazione dell'assemblea e sulla formazione della volontà assembleare; la mancata allegazione del registro di contabilità ai vari rendiconti condominiali dovrebbe necessariamente portare alla nullità della delibera per violazione del diritto di completa informazione di ciascun condomino.

Anche tali doglianze sono infondate in quanto:

- 1) diversamente da quanto sostenuto dal ricorrente, le note sintetiche esplicative della gestione non sono affatto identiche tra loro ma semplicemente predisposte secondo il medesimo seguente schema: indicazione delle uscite di gestione; indicazione delle spese di competenza dell'esercizio con l'importo da saldare; elenco dei fornitori per la manutenzione e la gestione delle parti comuni; indicazione delle controversie pendenti; ogni nota sintetica però, nell'ambito di detto schema, riporta contenuti specifici del singolo anno di gestione;
- 2) i rendiconti condominiali approvati sono composti anche dal registro di contabilità, oltre che del riepilogo finanziario e della nota esplicativa per singoli anni (doc. 8, 11, 12, 13, 15 di parte convenuta), e risultano redatti in modo conforme alle prescrizioni degli artt.1130 bis c.c., consentendo l'immediata verifica delle voci di entrata e uscita - riportate in ordine cronologico (*registro di contabilità*) ed anche per conto (*bilancio dettagliato per conto*) –



della situazione patrimoniale, dei fondi disponibili e delle riserve (*situazione patrimoniale e di cassa*) ed altresì la comparazione tra preventivo e consuntivo (bilancio comparativo);

- 3) d'altronde “ il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., deve specificare nel registro di contabilità le voci di entrata e di uscita, documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Affinché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137, comma 2, c.c., occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis c.c. discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del condominio e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione “ (Cass. Civile 28257/2023) e “ In tema di condominio negli edifici, per la validità della delibera di approvazione del rendiconto non è necessaria la presentazione da parte dell'amministratore all'assemblea di una contabilità redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, dovendo ritenersi sufficiente, in applicazione del principio di prevalenza della sostanza sulla forma, una contabilità idonea a rendere intelligibili le voci di entrata e di spesa, con le relative quote di ripartizione, che contenga in ogni caso l'indicazione delle somme incassate, nonché



dell'entità e della causale degli esborsi eseguiti, come di ogni altro elemento fattuale idoneo a consentire l'individuazione e il vaglio da parte dell'assemblea delle modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito “ (Cass. Civile 14428/2025); ma nel caso di specie il ricorrente in sede di assemblea condominiale del 12.1.2024 non ha sollevato alcuna questione sulla concreta conoscibilità dei reali elementi contabili, essendosi anzi limitato a contestare in ordine al riparto acqua del periodo 3.3.2022/21.11.2022 solo una lettura errata del suo contatore, mentre nell'atto introduttivo del presente giudizio non ha mosso alcuna contestazione sostanziale alla correttezza dei rendiconti, esprimendo solamente doglianze generiche (le ulteriori deduzioni in fatto contenute nella memoria conclusiva non sono esaminabili perché tardive).

5. Nullità e/o annullabilità della delibera impugnata per violazione dell'art.32 Reg. Cond. da parte dell'amministratore.

Infine in ricorso si evidenzia che l'art.32 del Regolamento condominiale così recita: “ *I convenuti all'assemblea generale ordinaria e straordinaria, trascorsi quindici minuti dall'ora fissata, nomineranno di volta in volta un presidente e un segretario, scegliendoli tra i partecipanti al condominio, escluso l'amministratore.* “ e si lamenta che “ *nella riunione dell'11/12/2023, è accaduto che nonostante le funzioni di presidente e segretario fossero formalmente assunte da due condomini, fino a quando i ricorrenti abbandonarono la riunione, furono assunte dall'amministratore di fatto ricoprì entrambe le cariche. Costui, invero, nell'occasione oltre a dirigere lo svolgimento dell'assemblea in tutti gli aspetti connessi alla carica di presidente, si curò anche di dettare il verbale all'apparente segretario* “.

Premesso che ovviamente il riferimento in ricorso alla *riunione dell'11/12/2023* deve ritenersi frutto di mero errore materiale e riguardante l'assemblea del 12.1.2024, come replicato dal resistente:

- 1) il verbale dell'assemblea condominiale in questione (del 12.1.2024), offre una prova presuntiva dei fatti che afferma essersi in essa verificati; di conseguenza spetta al condomino



che impugna la deliberazione assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, provare il suo assunto (Cass. Civile 16774/2015);

- 2) nel verbale in questione si legge “ *l’assemblea elegge a Presidente G. E. che chiama a fungere da segretario S. G.* ”, entrambi sottoscrivono il verbale e dall’esame del medesimo documento non risulta affatto quanto dedotto in ricorso, né in proposito alcuna eccezione o deduzione del condomino G. G.;
- 3) il ricorrente non ha fornito alcuna prova del suo assunto;
- 4) perciò anche tale doglianza va respinta.

La domanda va, dunque, rigettata con condanna del ricorrente al pagamento delle spese della procedura di mediazione (di cui sono stati chiesti solo gli esborsi) e delle spese di lite, liquidate in dispositivo quanto ai compensi secondo i parametri di cui al DM 55/2014, come modificato dal DM 147/2022, minimi per la fase di trattazione ed istruttoria e medi per le restanti fasi per causa di valore indeterminabile e bassa complessità, con aumento del 30% per la manifesta fondatezza delle ragioni della parte resistente.

Non ricorrono i presupposti di cui all’art.96 comma 3 c.p.c..

P.Q.M.

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

- 1) Rigetta la domanda del ricorrente;
- 2) Condanna il ricorrente a pagare in favore del resistente le spese della fase di mediazione, che liquida in € 190,32 per esborsi, e del presente giudizio, che liquida in € 8.726,90 per compensi , oltre a rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge.

Pescara, 29 luglio 2025

Il Giudice
dott. Carmine Di Fulvio

