



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI SULMONA

in composizione monocratica, in persona del Giudice dott.ssa Giulia Sani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N.R.G. di cui in epigrafe, trattenuta in decisione all'udienza del 9.10.2024 celebrata in modalità cartolare ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c., promossa da:

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), nata a Napoli [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Napoli, presso questi elettivamente domiciliata in Napoli alla Via [REDACTED] come da procura in calce al ricorso;

RICORRENTE

contro

Controparte_1 sito in [REDACTED] (AQ) Via [REDACTED] snc, (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'Amministratore p.t., *CP_2*, rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Roma, presso questi elettivamente domiciliato in Roma alla via [REDACTED] come da procura in calce alla comparsa di risposta;

RESISTENTE

Oggetto: impugnazione delibera assembleare.

Conclusioni

Parte ricorrente ha concluso come da note scritte del 9.10.2024: *“previo rigetto delle avverse domande, in via principale, Voglia l'On.le Tribunale adito, previa ogni più utile declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale: accertare e dichiarare la nullità e/o annullamento delle richiamate delibere adottate nelle assemblee del 19 agosto 2023 nn 1,3, 5, 6 e 7 e 14 agosto 2022 n° 1 del *CP_1* *CP_1* 2 con sede in [REDACTED] alla via [REDACTED] snc, su identificato, per i motivi, vizi formali e sostanziali, su richiamati che qui si intendono pedissequamente trascritti; con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio nonché delle procedure di mediazione effettuate da parte ricorrente, in via subordinata, laddove fosse accolta l'avversa deduzione della deliberazione del 2 marzo 2024 fosse quella approvativa del bilancio 2022, accogliere le domande di declaratoria di nullità dei deliberati afferenti la nomina dell'amministratore del 19 agosto 2023 n° 1 e del 14 agosto 2022 n° 1 e di annullamento delle delibere del 19 agosto 2023 n° 5,6 e 7 e dichiarando la cessazione della*

*materia del contendere per le sole domande afferenti l'impugnativa della delibera del 19 agosto 2023 n° 3 con la condanna anche in questo caso del **Controparte_1** sito in **[REDACTED]** al pagamento in favore della ricorrente delle spese diritti e onorari di giudizio e della fase di mediazione”.*

Parte convenuta ha concluso come da note scritte del 9.10.2024: *“Voglia l'ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, in via preliminare: 1. accertare dichiarare, per i motivi esposti in narrativa, l'intervenuta decadenza della domanda di mediazione per violazione del termine fissato ai sensi dell'art. 1137, comma 2, cc.. 2. accertare e dichiarare, per i motivi esposti in narrativa, l'intervenuta decadenza dell'odierna domanda giudiziaria attesa la violazione dell'art. 8, comma 2, del d. lgs. 4 marzo 2010 n. 28, ovvero la tardività dell'introduzione del giudizio, avvenuta oltre trenta giorni (24.12.2023) rispetto alla convocazione dell'istanza di mediazione (25.09.2023); 3. per l'effetto di una o entrambe le decadenze, dichiarare l'inammissibilità dell'odierna domanda avversaria e condannare controparte alla refusione delle spese e compensi del presente giudizio. 4. in subordine, nel merito accertare per i motivi esposti in narrativa, l'infondatezza dei motivi di impugnazione relativi alla annullabilità della delibera del 19.08.2023 stante l'inesistenza e/o comunque la cessazione della materia del contendere a far data del 31.10.2023 e, per l'effetto, compensare le spese di lite in ordine a tali motivi, salvo riconoscere, in ulteriore subordine sul punto, in favore della ricorrente soltanto le spese di avvio della mediazione (€48,80) e il compenso professionale del difensore avversario limitatamente alla fase di “attivazione” della mediazione; 5. accertare e dichiarare, per i motivi esposti in narrativa, in ogni caso l'infondatezza dei motivi di impugnazione relativi alla nullità delle delibere del 14.08.2022 e 19.08.2023 (nomina e rinnovo amministratore), con conseguente condanna alle spese di lite di controparte in ordine a tale domanda”.*

Concisa esposizione delle ragioni in fatto e di diritto della decisione

Con ricorso ritualmente depositato **Parte_1** ha impugnato ex art. 1137 c.c. le delibere approvate in seconda convocazione dal **Controparte_1**, sito in **[REDACTED]** (AQ) Via **[REDACTED]** snc, in data 19 agosto 2023 e 14 agosto 2022, chiedendone l'annullamento per violazione dell'art. 1130-bis c.c. rispettivamente per carenza di requisiti formali per quanto attiene ai punti 3, 5, 6 e 7 della delibera del 19.8.2023 e per violazione dell'art. 1129 c.c. per omessa indicazione del compenso richiesto dall'amministratore per quanto attiene ai punti 1 all'o.d.g. della delibera del 19.8.2023 e del 14.08.2022.

A sostegno della domanda, quanto alla delibera assembleare del 19.8.2023 ha dedotto che:

- in relazione al punto 3, la delibera risulta viziata da gravi carenze documentali ed errori di contabilità. In particolare, all'atto della sua convocazione non era stato allegato né il consuntivo di bilancio 2022 né il preventivo di bilancio 2023, inviati a mezzo mail solo in data 16.8.2023 e 17.8.2023 unitamente ad altra documentazione non ritenuta esaustiva, in quanto il rendiconto consuntivo non era accompagnato dalla situazione patrimoniale e nota esplicativa, in violazione dell'art. 130-bis c.c.;
- l'assemblea aveva approvato il bilancio consuntivo a maggioranza con “riserva di verifica dello stato contabile e patrimoniale” e veniva verbalizzato che in una successiva assemblea sarebbero stati forniti tutti i chiarimenti richiesti dal sig. **Per_1** proprio delegato nonché coniuge;
- la carenza documentale e gli errori di contabilità denunciati erano divenuti ancor più evidenti all'esito della successiva assemblea del 31.10.2023, nella quale era stata sottoposta al voto l'approvazione del bilancio consuntivo per l'esercizio ordinario 2022 e preventivo per l'esercizio

-la doglianza circa l'omessa indicazione a verbale dell'esito dell'assemblea in prima convocazione è inconsistente, trattandosi – per giurisprudenza consolidata - di circostanze desumibili dalle informazioni orali rese dall'amministratore.

-è parimenti infondata l'eccezione di nullità della delibera di nomina dell'amministratore per omessa indicazione del compenso richiesto, in quanto il contenuto dell'offerta formulata per la nomina era stata illustrata in sede assembleare, come precisato a verbale.

La causa, istruita documentalmente, è stata trattenuta in decisione con ordinanza dell'11.5.2024 e discussa oralmente all'udienza cartolare del 9.10.2024.

1. Questioni preliminari.

Occorre preliminarmente affrontare le eccezioni di rito sollevate da parte resistente con particolare riferimento alle ipotesi di decadenza dell'azione proposta.

1.1. Orbene, la domanda volta ad impugnare una delibera assembleare ex art. 1137 c.c. è pacificamente sottoposta alla sospensione feriale dei termini processuali, nonché subordinata all'esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione alla luce di quanto prescritto dal D. Lgs. 28/2010.

In questo senso, occorre domandarsi se la sospensione feriale dei termini debba trovare applicazione anche rispetto alla procedura di mediazione.

Ad avviso di chi scrive a tale quesito deve risponderci positivamente: appare infatti pienamente condivisibile quanto già sancito da altra giurisprudenza di merito sul punto (Tribunale di Roma sentenza n. 4927 del 5.3.2019), secondo cui *“la sospensione dei termini nel periodo feriale, prevista dalla legge 7 ottobre 1969 n. 742, in quanto applicabile al termine stabilito dalla legge appena di decadenza per la proposizione di determinate domande in giudizio, trovi applicazione anche nei casi in cui la parte proponga preventivamente istanza di mediazione, in una controversia in cui la presentazione di detta istanza sia obbligatoria, ai sensi dell'art. 5 D-Lgs. 4 Marzo 2010 n. 28 e ss.mm.; me ne discende che il giudice chiamato a valutare se il termine decadenziale si sia consumato prima dell'attivazione del procedimento di mediazione deve scomputare da tale termine quello di sospensione feriale (sent. 17747/2016 RG. 4082/2015 Trib Roma, V Sez.)”*.

Da ciò consegue che il *dies a quo* del termine di 30 giorni per la proposizione della domanda di mediazione, non può essere fatto decorrere dal 19.8.2023 – data della delibera condominiale impugnata – bensì dall'1°9.2023.

Nel caso che occupa, parte ricorrente ha dimostrato documentalmente di aver depositato istanza di mediazione presso idoneo organismo in data 13.9.2023 ed essendo incontestato che la comunicazione di avvio della procedura di mediazione è pervenuta alle parti in data 25.9.2023, non risulta evidentemente spirato il termine di legge di giorni 30, con la conseguenza che non può dirsi maturata alcuna decadenza dall'azione.

1.2. Con riferimento invece alla decadenza eccepita in relazione alla proposizione della domanda giudiziale, occorre precisare che la cd. Riforma Cartabia ha apportato notevoli modifiche al D. Lgs. n. 28/2010 riformulando spesso il contenuto e gli effetti del procedimento di mediazione.

In particolare, l'art. 5, comma 6 del citato Decreto è stato abrogato ed è stato contestualmente introdotto il comma 2 dell'art. 8 che recita: “*Dal momento in cui la comunicazione di cui al comma 1 perviene a conoscenza delle parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale e impedisce la decadenza per una sola volta. La parte può a tal fine comunicare all'altra parte la domanda di mediazione già presentata all'organismo di mediazione, fermo l'obbligo dell'organismo di procedere ai sensi del comma 1*”.

Nel testo vigente manca invece la specificazione contenuta nell'abrogato comma 6 dell'art. 5 che precisava: “*ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo*”.

In altri termini, nel testo ante-riforma era individuato nella data di deposito del verbale negativo il *dies a quo* dal quale far decorrere il computo del nuovo termine decadenziale di giorni 30 ai fini del tempestivo deposito del ricorso giurisdizionale.

Ora, a voler seguire un'interpretazione letterale dell'art. 8, comma 2, d.lgs. 28/2010 si dovrebbe giungere ad affermare che la domanda giudiziale, a pena di decadenza, dovrebbe essere proposta entro 30 giorni dalla comunicazione in cui si avvisano le parti dell'avvio del procedimento di mediazione (tesi peraltro sposata da una parte di giurisprudenza di merito, citata da parte resistente).

Senonché, ad avviso di questo Tribunale, tale restrittiva interpretazione finirebbe per svilire le finalità intrinseche dell'istituto della mediazione, che nel perseguimento di uno scopo puramente deflattivo del contenzioso giudiziario richiede e logicamente impone che le parti siano messe in condizione di addivenire ad una soluzione bonaria della lite (tanto che, coerentemente a tale *ratio*, è stato stabilito che il procedimento di mediazione debba avere una durata di mesi 3, eventualmente prorogabile di ulteriori mesi 3).

Qualora però il termine decadenziale per proporre la domanda giudiziale iniziasse a decorrere dalla comunicazione dell'avvio del procedimento di mediazione, si giungerebbe ad un evidente accavallamento dei procedimenti (stragiudiziale e giurisdizionale) che di certo non favorirebbe l'auspicato scopo deflattivo: in tale ottica, la parte, al fine di non incorrere nella seconda decadenza, si vedrebbe costretta a proporre la domanda giudiziale allorquando, con ogni probabilità, non sarebbe stato tenuto neppure il primo incontro in sede di mediazione.

In altre parole, la parte sarebbe indotta dalla norma a proporre un'impugnativa giudiziale prima ancora di aver iniziato la trattativa per verificare le possibilità di un accordo.

Dunque, tale interpretazione restrittiva suggerita da parte resistente pare porsi in palese contrasto con le precipue finalità cui il D. Lgs. n. 28/2010 tende e impone quindi di preferire una interpretazione teleologicamente orientata.

Da ciò consegue che il *dies a quo* per il computo del termine per la proposizione della domanda giudiziale, pur in assenza di una precisa indicazione normativa, debba comunque individuarsi nella data di deposito del verbale negativo di mediazione, così come originariamente precisato nell'abrogato comma 6 dell'art. 5.

Alla luce di quanto esposto, venendo al caso in esame, poiché il verbale negativo di mediazione reca data 14.12.2023 e il ricorso è stato depositato in data 24.12.2023, deve ritenersi ritualmente osservato il termine decadenziale di 30 giorni per l'introduzione dell'azione giudiziaria.

1.3. Quanto, infine, all'eccezione – sollevata da parte ricorrente - di carenza di rappresentanza processuale del **CP_1**, costituitosi nella persona dell'amministratore p.t. **CP_2**, per il fatto che la relativa nomina e rinnovo sono stati fatti ambedue oggetto della presente impugnazione, la stessa si rivela totalmente infondata, atteso che – per costante giurisprudenza - *“L'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini”* (Cass. civile, Sez. 2, Sentenza n. 7619 del 05/03/2006, Rv. 592980 - 01).

2. Merito.

Tutto quanto sopra premesso, nel merito, l'impugnazione proposta va parzialmente accolta per i motivi e nei limiti che seguono.

Parte ricorrente ha impugnato i punti nn. 1, 3, 5, 6 e 7 posti all'ordine del giorno dell'assemblea del 19.8.2023 e il n. 1 posto all'ordine del giorno dell'assemblea del 14.8.2022.

Per chiarezza espositiva si ritiene di dover procedere prima di tutto all'esame dei motivi di impugnazione implicanti ipotesi di nullità delle delibere impugnate, per poi proseguire nell'analisi dei profili di dedotta annullabilità del deliberato assembleare.

2.1. Profili di nullità delle delibere impugnate.

Con riferimento ai punti 1 delle assemblee del 19.8.2023 e 14.8.2022, la ricorrente contesta, tra le altre cose, l'omessa indicazione del compenso richiesto dall'amministratore al momento della nomina e della successiva conferma.

Si tratta di una ipotesi di nullità espressamente sancita dal nostro ordinamento e pertanto, non sottoposta a termini decadenziali.

Nel caso di specie, non può omettersi di rilevare la lacunosità del verbale del 14.8.2022 - nel quale si legge *“Si passa infine al punto 1 “Nomina dell'amministratore” il condomino ██████ illustra la candidatura di un nuovo amministratore il rag. CP_2. Votano a favore condomini per 570,37, la nomina viene approvata purché dotato di polizza RC”*.

Ebbene, dal tenore letterale del verbale – anche alla luce dell'assenza di documenti in merito allegati - non è dato stabilire se vi sia stata o meno la corretta comunicazione al **CP_1** del compenso richiesto, come previsto dall'art. 1129, comma 14, c.c.; né parte resistente ha fornito altra prova documentale di tale circostanza, non potendo valere a supplire alla carenza rilevata *ex actis* la prova testimoniale richiesta dal **CP_1**, data la necessità della forma scritta del contratto di amministrazione.

Sul punto, questo Tribunale intende dare continuità a quel recente ed assolutamente condivisibile indirizzo giurisprudenziale, secondo cui, sulla premessa che *“la delibera tramite cui si nomina l'amministratore senza specificare il compenso risulta nulla, a meno che non siano richiamate e allegare, alla medesima, le comunicazioni inviate ai condòmini con l'indicazione dell'importo da corrispondere. La nomina dell'amministratore, a seguito della riforma del 2012, si struttura quale scambio di proposta e accettazione, così come si desume dai commi 2 e 14 dell'articolo 1129 c.c.,*

come pure dall'articolo 1130 c.c., il quale dispone che la nomina deve essere annotata in apposito registro e, più in generale, la delibera di nomina e il correlato contratto di amministrazione devono avere forma scritta" prosegue affermando che "al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste, dunque, in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto" (cfr. Cassazione civile Sez VI, 22/04/2022 n. 12927).

La nullità della nomina comporta, quindi, a cascata la nullità derivata del rinnovo dell'amministratore, non potendosi concettualmente concepire la validità di un rinnovo di un incarico non validamente conferito *ab origine*.

Né tale rinnovo può configurarsi *ex se* quale nomina autonoma, dal momento che permane anche in riferimento alla deliberazione assembleare del 19.8.2023, punto n. 1, la lacunosità delle informazioni di cui all'art. 1129, comma 14, c.c.: nel verbale si legge infatti solo che "si rinnova l'incarico annuale al sig. CP_2 all'unanimità", senza alcuna espressa allegazione o, comunque, riferimento a un preventivo di spesa, che neppure – secondo la giurisprudenza sopra richiamata - può desumersi in via implicita dall'approvazione del rendiconto (cfr. Corte d'Appello di Bari 20/07/2023 "il testo novellato dell'art. 1129, comma 14, c.c., nel disporre espressamente che "l'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta", disciplina un'ipotesi di nullità testuale, sicché la specificazione dell'importo deve ritenersi necessaria anche nel caso di rinnovo dell'incarico e non può ritenersi implicita, n.1201", mentre sulla necessità della specificazione dell'importo anche per il rinnovo, cfr. anche Tribunale di Busto Arsizio, Sez III, sentenza 3 Febbraio 2023 n. 152).

In altri termini nel caso di specie la delibera 19.8.2023 ha confermato l'amministratore in carica, ma dalla lettura della delibera non risulta che l'amministratore, in sede assembleare e prima della votazione sulla sua conferma, abbia specificato la misura e il dettaglio del suo compenso. Né risultano allegate al verbale di tale seduta comunicazioni fatte dall'amministratore ai condomini in merito al suo compenso.

La delibera del 14.8.2022, limitatamente al punto n. 1, di nomina dell'amministratore e la delibera del 19.8.2023, limitatamente al punto n. 1, di rinnovo dell'amministratore sono pertanto nulle.

2.2. Profili di annullabilità delle delibere impugnate.

2.2.a. Delibera del 19.8.2023 – punto 3.

Parte ricorrente ha impugnato la delibera *in parte qua* principalmente per violazione dell'art. 1130-bis c.c., in ragione delle gravi carenze documentali (oltre che di vari dedotti errori di contabilità) del rendiconto condominiale relativo al bilancio consuntivo 2022 sottoposto al voto assembleare.

Il CP_1 ha di contro eccepito la sopravvenuta cessazione della materia del contendere in ragione della approvazione con riserva del bilancio consuntivo 2022 all'assemblea del 19.8.2023, cui è seguita un'ulteriore assemblea in data 31.10.2023 nella quale i condomini, confermando di non intendere approvare il bilancio nei termini originariamente rappresentati, ha rinviato detta

approvazione all'esito di ulteriori approfondimenti e, infine, per effetto della definitiva approvazione del bilancio consuntivo 2022 in seno all'assemblea del 2.3.2024.

Ebbene, alla luce della documentazione prodotta in atti, deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere per sopravvenuto difetto di interesse ad agire, per essere stata la delibera del 19.8.2023 *in parte qua* superata dal successivo deliberato assembleare del 2.3.2024, nel quale il bilancio consuntivo per l'anno 2022 è stato approvato all'unanimità dall'assemblea.

Deve infatti trovare applicazione quel principio già affermato in tempi risalenti dalla Corte di Cassazione e derogato solo da una pronuncia del 1996, ad eccezione della quale si ravvisano soltanto precedenti conformi, secondo cui “È applicabile anche alle deliberazioni delle assemblee dei condomini degli edifici la disposizione di cui all'art. 2377, comma 8, c.c., secondo cui l'annullamento della prima deliberazione adottata non può essere pronunciato se la stessa sia stata sostituita da altra, presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo; la disposizione, benché dettata con riferimento alle società per azioni, ha carattere generale ed è pertanto applicabile, sussistendo identità di "ratio", alle deliberazioni adottate dalle assemblee dei condomini di edifici. (Nella specie la S.C. ha chiarito che la prima delibera, mediante la quale un condomino era stato escluso dalla contribuzione al pagamento delle spese per la manutenzione della canna fumaria, dovute per legge, era stata validamente sostituita da una successiva delibera assembleare, avente il medesimo oggetto, che aveva invece ricompreso il CP_1 tra i soggetti tenuti a contribuire)”. (Cass. Sez. 2 - , Sentenza n. 30479 del 21/11/2019, Rv. 656206 - 01).

Nel caso di specie, in mancanza di impugnazione della successiva delibera del 2.3.2024, deve quindi dichiararsi cessata la materia del contendere in relazione al punto 3 della delibera del 19.8.2023.

Residua, pertanto, la decisione in punto di soccombenza virtuale.

Ad avviso di chi scrive, quest'ultima si ravvisa senz'altro a carico del CP_1 convenuto, per le seguenti ragioni.

Anzitutto va ribadita l'assoluta estraneità al nostro ordinamento dell'istituto dell'approvazione di una delibera condominiale con riserva, di talché tale formula, ove inserita nel verbale assembleare, deve considerarsi *tamquam non esset*.

Se quindi, per un verso, alcun astratto impedimento può ravvisarsi rispetto alla decisione del CP_1 di sottoporre nuovamente al voto assembleare una questione già trattata e approvata, non è dato per altro verso ritenere che in sede di assemblea del 31.10.2023 il CP_1 abbia inteso superare la precedente approvazione del bilancio del 19.8.2023, poiché, da un lato, alcuna determinazione è stata assunta in tale consesso (essendo stato previsto solo un differimento della decisione all'esito degli approfondimenti richiesti) e, dall'altro, non è stata ivi deliberata da parte dell'assemblea neppure una espressa revoca della precedente approvazione.

Al contrario la delibera con cui il CP_1 ha effettivamente superato la approvazione del 19.8.2023 è intervenuta soltanto a marzo 2024, dunque in pendenza di giudizio (intrapreso il 24.12.2023), con la conseguenza che deve senz'altro affermarsi la sussistenza dell'interesse ad agire per l'annullamento della delibera del 19.8.2023 n. 3 in capo dell'odierna ricorrente al momento del deposito del ricorso.

L'impugnazione *in parte qua* appare poi come assolutamente fondata anche nel merito.

Si osserva infatti come, in via generale, l'art. 1130-bis c.c. descriva il contenuto del rendiconto condominiale prescrivendo che lo stesso debba contenere *“le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del CP_1, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”*.

L'interpretazione prevalente e condivisa da questo Giudice di tale norma va nel senso di non richiedere, per la validità della delibera di approvazione del rendiconto condominiale, la necessaria presentazione all'assemblea di una contabilità redatta con rigorose forme (analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società), essendo piuttosto *“sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione”* (così Cass. civ., sez. VI/II, 18 gennaio 2023, n. 1370). Sempre secondo la giurisprudenza di legittimità, non occorre nemmeno che le entrate e le spese siano trascritte nel verbale assembleare, o che siano oggetto di analitico dibattito ed esame, potendo l'assemblea procedere sinteticamente all'approvazione alla stregua della documentazione giustificativa fornita dall'amministratore. Senonché, la documentazione allegata deve dare prova delle somme incassate, nonché dell'entità e della causale degli esborsi fatti, e di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico di amministrazione è stato eseguito.

In tale ottica, si è affermato che *“il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti, che compongono il rendiconto, sono pertanto ispirati dallo scopo di realizzare l'interesse del CP_1 ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili ivi recati dal bilancio, e sono, quindi, orientati dall'esigenza di informazione dei partecipanti, in modo da “dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato”*, così Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 28257 del 2023, che continua concludendo che *“Si prestano a tale scopo pure i chiarimenti forniti dall'amministratore in assemblea, se adeguati a far venire meno l'interesse del CP_1, che li abbia chiesti e ottenuti, a eventuali impugnative della deliberazione di approvazione del rendiconto in relazione ai punti oggetto dei chiarimenti”*.

E' quindi evidente come l'intento perseguito dal legislatore di garantire ai condomini in sede assembleare una consapevole espressione di voto passi necessariamente attraverso la presentazione, l'illustrazione e la discussione delle singole parti che vanno *ex lege* a comporre il rendiconto condominiale, ossia registro di contabilità, riepilogo finanziario e nota esplicativa, le quali cumulativamente concorrono ad assicurare effettività ai diritti informativi dei singoli intervenuti in assemblea. In mancanza di uno o più di tali componenti necessarie, viene meno il corredo legale minimo previsto a tutela della formazione della volontà dei condomini, così integrandosi violazione di legge.

Nel caso di specie, all'esito dell'istruttoria svolta avrebbe dovuto ritenersi incontestato che il rendiconto di esercizio 2022 approvato all'assemblea condominiale del 19/08/2023 fosse privo dello stato patrimoniale, in quanto circostanza risultante da verbale del 19.8.2023 (*“dopo ampia discussione si approva il bilancio consuntivo 2022 al punto tre la riserva di verifica dello Stato contabile e patrimoniale [...] il sig. Per_1 lamenta di non aver ricevuto il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa nonché la situazione di cassa e patrimoniale. Lamenta inoltre la mancanza del*

dettaglio della spesa relativa al costo dell'installazione della nuova pompa del pozzo e delle termovalvole con relativa ripartizione. Il sig. Per_1 dichiara di avere sollecitato personalmente e con email datate 10 agosto e 16 agosto all'amministratore la produzione di quanto sopra evidenziato. In occasione della prossima assemblea verranno forniti tutti i dettagli richiesti dal signor maglione") e, soprattutto, non specificamente contestata dal CP_1 convenuto.

Per tutti i motivi espressi, alla pronuncia dichiarativa di cessata materia del contendere deve accompagnarsi una regolamentazione delle spese che tenga conto, *in parte qua*, della soccombenza virtuale del CP_1

2.2.b. Nel merito: punti 5, 6 e 7 delibera 19.8.2023.

Parte ricorrente ha dedotto che con riferimento ai punti 5 ("riscaldamento 2022-2023 consuntivo") e 6 ("riscaldamento 2023-2024 preventivo") nessuna documentazione è stata fornita al riguardo separatamente al bilancio; pertanto, il motivo di impugnazione deve ritenersi ricompreso nell'impugnativa del punto 3 di cui allo ordine del giorno. Per quanto attiene al punto 7 ("manutenzione straordinaria impianto di riscaldamento") ha allegato di aver contestato la mancanza del dettaglio di spesa relativa al costo di installazione della nuova pompa del pozzo e delle termovalvole con relativa ripartizione (cfr. verbale). Ha comunque più in generale denunciato la genericità del deliberato assembleare e la sua mancata corrispondenza con quanto posto all'o.d.g.

Il CP_1 ha replicato che neppure tali punti erano stati approvati – nemmeno con riserva - all'assemblea del 19.8.2023, tanto che erano stati nuovamente posti all'o.d.g. della successiva assemblea del 31.10.2023.

Le difese di parte resistente sono fondate.

Dal verbale del 19.8.2023 si legge infatti che *"per quanto riguarda i punti 5/6/7 all'ordine del giorno, riscaldamento 2022/2023 l'assemblea vota maggioranza di ripartire i costi di riscaldamento nella misura del 30% ai millesimi e 70% a consumo diretto. Per l'avviamento della prossima stagione invernale sarà attivata la manutenzione necessaria al corretto funzionamento dell'impianto. Nella prossima assemblea di ottobre vareranno presentati i preventivi per eventuali lavori di manutenzione straordinaria"*.

Non si ravvisa, in sostanza, alcuna approvazione di consuntivo o preventivo relativo al riscaldamento 2022-2023, né una effettiva decisione in ordine alla manutenzione straordinaria di tale impianto, espressamente rinviata alla successiva assemblea.

Per tali ragioni la domanda *in parte qua* va rigettata.

2.3. Spese di lite.

Alla luce della parziale reciproca soccombenza delle parti, si ritiene sussitano giusti motivi per compensare nella misura del 50% le spese di lite, liquidate come in dispositivo in applicazione dei parametri medi previsti dal D.M. 55/2014, così come integrate dal D.M. 147/2022, per cause dal valore compreso tra € 26.001,00 ed € 52.000,00 (ai sensi dell'art. 5, comma 6, del predetto D.M.) con esclusione della fase istruttoria in quanto non tenutasi e con una riduzione per la fase decisoria alla luce della discussione orale della causa. È parimenti dovuta a parte ricorrente la refusione delle spese vive sostenute per l'instaurazione del presente giudizio e delle spese di mediazione (esborsi e assistenza legale), anch'esse nella misura del 50%.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sulmona, definitivamente decidendo, ogni altra domanda o eccezione respinte, così provvede:

in parziale accoglimento dell'impugnazione,

dichiara la nullità della delibera approvata dall'assemblea del *Controparte_1* di Pescasseroli in data 14.8.2022 relativamente al punto n. 1 posto all'o.d.g., nonché della delibera approvata in data 19.8.2023 relativamente al punto n. 1 posto all'o.d.g.;

dichiara cessata la materia del contendere con riferimento al punto n. 3 della delibera approvata dal *Controparte_1* di XXXXXXXXXX in data 19.8.2023;

rigetta le restanti domande;

condanna il *Parte_2* alla refusione in favore di *Parte_1* nella misura del 50%, compensandole nella restante parte, delle spese di lite, che liquida complessivamente in € 545,00 per esborsi ed € 2.500,00 per compensi, oltre spese generali, Iva e Cpa come per legge con riferimento al presente giudizio ed € 48,80 per esborsi ed € 536,00, oltre spese generali, Iva e Cpa come per legge per l'assistenza legale relativa alla fase di mediazione.

Sulmona, 9.11.2024

Il Giudice

dott.ssa Giulia Sani