

in persona del Giudice monocratico, dott.ssa Federica Laino, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in primo grado, iscritta al n. 1777 del Ruolo generale degli affari contenziosi

civili dell'anno 2018, vertente

TRA

Parte_1 , C.F. C.F._1 , nato a San Michele di Serino (AV) il 12.02.1943,

Parte_2 , C.F. C.F._2 nata a Napoli il 15.10.1951, e [...]

Parte_3 , C.F. C.F._3 nata a Cosenza il 15.08.1971, tutti rappresentati e difesi dall'avv. Fabio Esposito, come da procure in calce all'atto di citazione; attori

E

Controparte_1 , C.F. P.IVA_1 , sito in Falconara Albanese (CS) Loc.

Fabiano, in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso

dall'avv. Domenico Miceli, come da procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta

depositata il 29.03.2019;

convenuto

E

Controparte_2 , C.F. C.F._4 nato a Cosenza il 16.01.1952, CP_3

[...] , C.F. C.F._5 nato a Cosenza il 28.07.1957, e Controparte_4 , C.F.

C.F._6 nato a Cosenza il 12.08.1972, tutti rappresentati e difesi dall'avv.

Francesco Costabile, come da procura a margine della comparsa di intervento adesivo volontario

depositata il 12.01.2023;

Interventori adesivi volontari

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare di CP_1 .

CONCLUSIONI

All'udienza del 10 gennaio 2025 le parti hanno precisato le conclusioni come in atti e nei verbali

di causa, qui da intendersi integralmente riportate e trascritte.

1

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione depositato in data 6.12.2018, Parte_1 , Parte_2 e [...]

Parte_3 hanno evocato in giudizio il Controparte_5 , in persona

dell'amministratore p.t., sito in Falconara Albanese (Cs), C.da Fabiano snc-Torremezzo, al fine

di ottenere l'annullamento della delibera condominiale assunta dall'assemblea ordinaria, in

seconda convocazione, il 17.08.2018.

Gli attori, premesso di essere condomini dell'anzidetto complesso (essendo Parte_1 e Parte_2 proprietari di un'unità immobiliare in comunione, e Parte_3

proprietaria di un'ulteriore unità immobiliare, tutte site presso l'anzidetto Condominio), hanno

denunciato l'illegittimità dell'impugnata delibera nella parte in cui venivano approvati: 1) la

situazione contabile fino al 31/07/2015, con relativi saldi finali (capo n. 1 della delibera); 2) il

bilancio consuntivo relativo al periodo 01/08/2016 - 31/12/2017 (capo n. 2) con rendiconti di

gestione dei lavori Corpo C e della parcella del Dott. Per_1 e riparto consuntivo globale; 3) la

riconferma dell'amministratore (capo n. 3).

In particolare, gli attori hanno dedotto l'illegittimità della medesima delibera: - per la violazione

dell'art. 1136, comma 6, c.c., attesa l'omessa verifica e constatazione in esordio di assemblea

dell'effettiva e corretta convocazione della totalità dei condomini; - per il vizio di fondo inficiante

l'impugnata delibera, e, di conseguenza, il bilancio approvato, attesa la mancata applicazione

della disciplina dettata dagli artt. 1117 bis c.c. e 67, comma 3, disp. att. c.c. (che espressamente

dispone: "Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono

complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di

cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante

all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore”), essendo il condominio composto da n. 151 condomini distribuiti in n. 7 fabbricati (A, B, C, D, E, F e G), rientranti, pertanto, nella fattispecie comunemente definita “supercondominio” che sorge ipso iure et facto per la sola ricorrenza dei requisiti prescritti dalla legge; - per l'omessa verbalizzazione della effettiva maggioranza con cui sarebbe avvenuto il rinnovo della nomina dell'amministratore (con indicazione specifica dei voti favorevoli) che non consentirebbe, pertanto, di verificare se è stata raggiunta la maggioranza richiesta a tal fine dall'art. 1130 bis c.c. pari ad almeno la metà del valore dell'edificio; - infine, per la non intelligibilità del bilancio approvato, unitamente alla inclusa situazione patrimoniale fino al 31.07.2015, attesa la presenza di vizi che lo inficiano e l'inidoneità dei corrispondenti documenti contabili a consentire di comprenderne le singole voci e le rispettive quote di ripartizione.

2

Più nel dettaglio, le incongruenze e le irregolarità del bilancio approvato con la impugnata delibera deriverebbero: dalla sussistente difformità della “Situazione patrimoniale fino al 31/07/2015 (Prima dei movimenti eseguiti nel periodo 01/07/2016 - 31/12/2017)” prospettata nel bilancio rispetto a quella elaborata nel prospetto “Situazione patrimoniale al 31/07/2015” dal precedente amministratore nell'assemblea tenuta il 28 agosto 2015, nonché dall'ulteriore sussistente difformità della “Situazione patrimoniale fino al 31/07/2015 (Dopo i movimenti eseguiti nel periodo 01/07/2016 - 31/12/2017)” rispetto al successivo prospetto definitivo “Situazione patrimoniale fino al 31/07/2015 - Progetto definitivo con crediti e debiti consolidati”; dall'omessa contabilizzazione del saldo di cassa al 31.12.2017 e delle voci relative al saldo dei conti correnti condominiali e dei libretti di risparmio; dalla mancata indicazione dei

nominativi dei creditori e dei debitori e dei rispettivi dati contabili nelle attività e passività della situazione patrimoniale; dal non autorizzato rinnovo del riparto dei pregressi contributi alla portiera in difformità a quanto in precedenza deliberato; dalle difformità dei rendiconti degli esercizi dal 2007 al 2014 rispetto a spese, prelievi e pagamenti effettuati, che si riverberano sulla situazione contabile fino al 31.07.2015 approvata con la impugnata delibera; dalla mancanza in merito ai lavori dell'impianto idrico fognario di una delibera di approvazione del computo metrico corrispondente all'importo ripartito; dalla completa carenza di intelligibilità del riparto di spesa (prospetto "Riparto consuntivo - Gestione ordinaria 01/08/2016-31/12/2017 + Lavori Corpo C + Parcella Dott. Per_1 ") e della nota esplicativa; nonché dalla violazione nella redazione del bilancio dei criteri di chiarezza, comprensibilità, trasparenza e verificabilità di cui all'art. 1130 bis c.c..

Pertanto, gli attori, dopo aver dato atto di aver espletato il prescritto tentativo di mediazione conclusosi con esito negativo (come da verbale versato in atti) hanno chiesto, previa sospensione dell'esecutività della deliberazione assembleare impugnata, di accertare l'illegittimità della deliberazione condominiale del 17.08.2018 per violazione della normativa vigente e, per l'effetto, di annullarla o dichiararla nulla e/o inefficace anche solo in parte.

Con comparsa depositata il 29.03.2019, si è regolarmente costituito in giudizio il [...]

Controparte_1 in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t., il quale, nel contestare l'avversa domanda perché infondata, ha chiesto il rigetto delle avverse pretese e la condanna degli attori ex art. 96 c.p.c. al risarcimento del danno e/o ad una somma equitativamente determinata. A tal fine il convenuto ha dedotto: la piena validità ed efficacia della deliberazione assembleare del 17.08.2018, stante la inapplicabilità alla fattispecie in esame della disciplina di cui agli artt. 1117 bis c.c. e 67, comma 3, disp. att. c.c. dettata per il cosiddetto

supercondominio

atteso che quest'ultimo richiede, ai fini della sua configurabilità, che i diversi edifici di cui lo

3

stesso si compone siano preventivamente già costituiti in autonomi condomini; la validità della

deliberata nomina dell'amministratore pur in mancanza dell'elencazione precisa dei condomini

assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, attesa comunque la possibilità,

essendo stati indicati nominativamente i partecipanti astenuti, di stabilire per differenza coloro

che hanno votato a favore e, dunque, di verificare che la maggioranza prescritta per legge sia

stata raggiunta; la intelligibilità del bilancio approvato con la delibera impugnata e l'assenza di

vizi, carenze o incongruità nella sua compilazione.

Assegnati i termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., e intervenuto lo scambio tra le parti delle

relative memorie, con ordinanza del 19.11.2019 è stata rigettata la richiesta di sospensione

dell'efficacia esecutiva della delibera assembleare impugnata e, successivamente deposito di

consulenza tecnica, ritenuta la causa matura per la decisione, la stessa è stata rinviata per la

precisazione delle conclusioni.

Nelle more è stato spiegato intervento volontario da parte dei condomini

Controparte_2 ,

Controparte_3 e Controparte_4 in adiuvandum ai condomini oppositori contro il convenuto condominio e gli intervenuti hanno spiegato analoghe conclusioni di parte attrice.

All'udienza del 10.01.2025, le parti hanno precisato le conclusioni come in atti riportandosi a

quanto già richiesto nei rispettivi scritti difensivi e richiamando tutta la documentazione dalle

stesse depositata. La causa, pertanto, è stata trattenuta in decisione con la concessione dei termini

di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli atti conclusionali.

Considerata la materia oggetto del contendere, occorre, in via preliminare, ricordare che, per

pacifica ed unanime giurisprudenza, "in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi

nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle

con oggetto
impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume)
o che non
rientrano nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti
individuali sulle cose
o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini nonché le
delibere
comunque invalide in relazione all'oggetto; sono, invece, 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 o regolamentari, attinenti al
procedimento di
convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da
irregolarità nel
procedimento di convocazione, nonché quelle che violano norme richiedenti qualificate
maggioranze in relazione all'oggetto” (cfr. Cass. civ. sez. un. del 7.3.2005 n. 4806;
nonché, in
senso conforme, tra le altre, Cass. civ. sez. II del 14.12.2007 n. 26468). Più di
recente le Sezioni
unite della Suprema Corte hanno chiarito che “sono nulle le delibere con cui, a
maggioranza,

4

siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti
dalla legge o dalla
convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle
attribuzioni
dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c. e che è sottratta al metodo
maggioritario,
mentre sono, invece, meramente annullabili le delibere aventi ad oggetto la
ripartizione in
concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi
comuni adottate
senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in
violazione
degli stessi, trattandosi di delibere assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni
assembleari, che
non sono contrarie a norme imperative...” (Cassazione civile sez. un., 14/04/2021,
n.9839)
Dunque, al fine di valutare il vizio da cui è affetta la deliberazione assembleare
occorre tenere

presente che, mentre le ipotesi di nullità vanno limitate ai soli casi di anomalie idonee a rendere la delibera stessa un mero simulacro (perché priva degli elementi essenziali, avente un oggetto impossibile o illecito, esorbitante dalle competenze assembleari ovvero incidente sui diritti o sulla proprietà individuale dei condomini), ogni altra irregolarità deve, invece, ricomprendersi nella categoria dell'annullabilità (cfr., in tal senso, anche di recente, Cass. civ. sez. II del 06.12.2016 n. 24948).

Tenuto conto della documentazione acquisita in atti, dalla quale risulta altresì l'espletamento della prescritta procedura di mediazione, conclusasi con esito negativo (come da verbale versato agli atti del giudizio), deve affermarsi che l'impugnazione della deliberazione assunta in data 17.08.2018 dall'assemblea ordinaria del CP_1 convenuto è fondata e, quindi, meritevole di accoglimento, in ragione di quanto indicato nel prosieguito.

Preliminarmente deve, però, innanzitutto respingersi la contestazione mossa dagli attori attinente la mancata verifica in sede assembleare della regolare ed integrale convocazione di tutti gli aventi diritto; ed invero, proprio dall'esame del verbale della impugnata delibera si evince l'infondatezza della predetta censura atteso che nello stesso prima della discussione viene testualmente dato atto che l'assemblea è stata validamente costituita con l'indicazione del totale dei proprietari convocati per il numero di 151 (152 unità immobiliari), di cui totale proprietari presenti n. 104 (105 unità immobiliari) suddivisi in n. 48 presenti personalmente ed in n. 56 (57 unità immobiliari) per delega. Risulta, pertanto, per tabulas che la preliminare verifica sulla convocazione degli aventi diritto è stata debitamente effettuata ai fini della determinazione della regolare costituzione dell'assemblea.

Invece, risultano fondati gli altri motivi di impugnazione della richiamata delibera assembleare del 17.08.2019 con cui è stata censurata l'approvazione dei punti 1, 2 e 3 all'ordine del giorno

della delibera stessa.

5

In ordine alla configurabilità nel caso di specie del “supercondominio” ed alla conseguente

applicabilità della relativa disciplina di cui agli artt. 1117 bis c.c. e 67, comma 3, disp. att. c.c.

deve osservarsi che per i giudici di legittimità, quindi, il supercondominio (che è figura di

elaborazione giurisprudenziale ma che oggi, a seguito della riforma della disciplina condominiale, ha trovato formale consacrazione nell’art. 1117 bis c.c.) sorge “ipso iure et facto”

senza che vi sia necessità di una apposita delibera condominiale di sua costituzione o comunque

di una manifestazione della volontà dei condomini in merito. Ed invero, è invalso nella

giurisprudenza di legittimità il principio per cui “L'elemento identificativo del supercondominio

risiede nella natura specificamente condominiale della relazione di accessorietà tra le parti

comuni serventi e la pluralità di immobili serviti, a prescindere che questi ultimi integrino un

condominio unitario ovvero più condomini. Non è indispensabile l'esistenza di beni comuni a più

edifici, essendo sufficiente la presenza di servizi comuni agli stessi, come opere di urbanizzazione

primaria (rete idrica, fognaria, impianto di illuminazione). La qualificazione supercondominiale

replica al plurale la qualificazione condominiale, postulando anch'essa una relazione funzionale

di accessorietà necessaria, per non essere il bene in supercondominio - diversamente dal bene

in comunione - suscettibile di godimento autonomo. Pur non potendosi escludere la coesistenza

di beni a godimento strumentale e beni a godimento autonomo nell'ambito degli aggregati

immobiliari, criteri di preminenza funzionale devono orientare il giudice di merito verso la

definizione prevalente della fattispecie. Al supercondominio si applica la disciplina specifica del

condominio, anziché quella generale della comunione, proprio in ragione della condominialità

del vincolo funzionale, salvo che il titolo o il regolamento non dispongano diversamente” (cfr.

Cass. Civ. Sez. II ordinanza n. 2583 del 29 gennaio 2024). Dunque, il supercondominio rappresenta una situazione di fatto giuridicamente rilevante, che sorge pur in assenza di una apposita delibera assembleare costitutiva.

Nel caso di specie risulta pacifica, oltre che non specificamente contestata dal convenuto CP_1, la sussistenza, all'interno del complesso Controparte_1 di più fabbricati al servizio dei quali sono posti beni e servizi comuni (viali di accesso, verde attrezzato, campo da tennis, parco giochi, servizio elettrico, servizio idrico-fognario, servizio di custodia/portierato ecc.), la cui presenza risulta agevolmente evincibile, tra l'altro, anche dall'esame del bilancio e del regolamento condominiale serbati in atti. Il convenuto CP_1 si è limitato a contestare la configurabilità nella specie della figura del supercondominio in virtù del fatto che i singoli fabbricati di cui il Controparte_1 si compone non sarebbero a loro volta costituiti in singoli condomini. Tale contestazione, risulta, all'evidenza, priva di pregio in quanto, come precisato dalla giurisprudenza sia di merito che di legittimità, non è richiesta ai fini della

6

configurabilità del supercondominio la preesistenza di diversi fabbricati costituiti in altrettanti autonomi condomini. Ed infatti, anche il condominio (così come il supercondominio) viene in essere ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà (né dell'originario costruttore, né dei proprietari delle singole unità immobiliari) o, tantomeno, di approvazioni assembleari.

Dunque, alcuna rilevanza assume la circostanza che i fabbricati del Controparte_1 [...] non siano formalmente costituiti in autonomi preesistenti condomini, in quanto di fatto lo sono e la mancanza di una loro formale costituzione non è di ostacolo al riconoscimento, nel caso di specie, della sussistenza della figura del supercondominio. Inoltre, a tale riconoscimento, a ben vedere, non osta neanche, contrariamente a quanto sostenuto da parte convenuta, il regolamento di condominio prodotto in atti. Infatti, se è pur vero che il regolamento condominiale o il titolo

può escludere la ricorrenza del supercondominio, risulta però necessaria a tal fine una esclusione

esplicita non potendosi ritenere sufficiente la circostanza che nel detto regolamento (che è stato

trascritto, giova precisare, nel lontano 30.12.1980) si parli di condominio anziché di

supercondominio, considerato, in particolare, che nel detto regolamento sono contenute

specifiche disposizioni atte a destinare parti comuni (quali i viali, le aree verdi attrezzate, il parco

giochi, il servizio di custodia/portierato, ecc.) al servizio di tutte le unità immobiliari coinvolte.

Le disposizioni regolamentari di cui trattasi, dunque, non risultano in contrasto con la

qualificazione supercondominiale del complesso Controparte_1

Sicché, anche per effetto dell'art. 1117-bis c.c., utilizzabile in via interpretativa anche laddove

fosse inapplicabile *ratione temporis* (cfr. Cass. Civ., sez. II, sentenza n. 32237 del 10 ottobre

2019), il supercondominio viene in essere, come detto, *ipso iure et facto*, rinvenendosi il suo

precipuo carattere identificativo nella natura specificamente condominiale del complesso

immobiliare, connotata da un nesso di accessorietà tra la parte comune servente e la pluralità di

immobili serviti, prescindendo dalla circostanza di fatto che questi integrino un condominio

unitario o più condomini.

Dunque, assodato che la fattispecie in esame deve essere sussunta nel paradigma giuridico del

supercondominio deve, conseguentemente, trovare applicazione la disciplina propria di tale

figura per quanto attiene alla gestione ordinaria dei beni “supecondominiali” ed alla nomina

dell'amministratore deputato a tale gestione.

L'art. 67, comma 3, disp. att. c.c. dispone che “Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice,

quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio

7

rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per

la nomina dell'amministratore".

Ciò posto, all'assemblea del supercondominio devono partecipare tutti i condomini, o, nel caso

di un numero di condomini superiore a sessanta, i loro rappresentanti ai sensi dell'art. 67, comma

3, disp. att. c.c.

Dunque, in caso di supercondominio, come nella specie, nel bilancio deve essere inserita una

sezione apposita per la gestione dei beni e dei servizi comuni "supercondominali" e l'assemblea

del supercondominio andrà convocata secondo le regole sue proprie mediante la partecipazione

alla stessa dei rappresentanti di ciascun fabbricato, i quali sono chiamati a deliberare sulle

questioni attinenti alla gestione "supercondominiale" di loro competenza.

Ed invero, alla luce dei suddetti principi di diritto, la prevalente giurisprudenza di merito è

concorde nel ritenere che "In tema di supercondominio con più di sessanta partecipanti, la

nomina dell'amministratore e la gestione ordinaria delle parti comuni devono necessariamente

avvenire attraverso l'assemblea dei rappresentanti di ciascun condominio, designati con la

maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c.. Tale previsione, contenuta

nell'art. 67 disp. att. c.c., configura un'ipotesi di delega collettiva obbligatoria che non può essere

derogata, con conseguente nullità radicale delle delibere assunte con il voto diretto dei singoli

condomini anziché dei rappresentanti. Il supercondominio, che viene ad esistenza ipso iure et

facto senza necessità di manifestazioni di volontà quando vi siano più edifici strutturalmente

separati ma funzionalmente collegati da beni o servizi comuni, costituisce un'entità distinta ed

autonoma rispetto ai singoli condomini che lo compongono. La presenza di un regolamento

contrattuale che disciplini le parti comuni non è di per sé sufficiente a determinare la costituzione

di un unico condominio in luogo del supercondominio, essendo necessaria una inequivoca

manifestazione di volontà in tal senso. Le disposizioni regolamentari che si limitino a riconoscere

genericamente la "proprietà comune" di determinati beni e a stabilire criteri di ripartizione delle spese non valgono a costituire un diritto reale di comunione né a derogare alla presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c.. La disciplina speciale dell'art. 67 disp. att. c.c. sulla necessaria rappresentanza in assemblea non si applica alle delibere aventi ad oggetto la gestione straordinaria, per le quali vale il principio generale della massima partecipazione diretta dei condomini alle decisioni riguardanti la comproprietà" (cfr. Tribunale civile Imperia sentenza n. 674 del 26 ottobre 2023); e che "Nel caso di più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti comuni, quando i partecipanti sono complessivamente più di 60, ciascun condominio "deve" designare il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina

8

dell'amministratore del supercondominio. L'amministratore del supercondominio dovrà convocare solo il rappresentante designato da ogni edificio e solo quest'ultimo sarà legittimato a partecipare alle assemblee del supercondominio. Le delibere adottate in violazione di tali principi sono annullabili" (cfr. Tribunale civile Roma sentenza n. 5861 del 19 marzo 2019).

Il mancato rispetto nel caso di specie dei suddetti criteri, in merito sia alla redazione del bilancio che alla convocazione dell'assemblea (nonché alla conseguente votazione in sede di assunzione della relativa delibera) per quanto attinente alla gestione ordinaria supercondominiale e alla conferma dell'amministratore, comporta, pertanto, l'invalidità della delibera assembleare del 17.08.2018 assunta in spregio alla disciplina propria del citato supercondominio. Inoltre, le contestazioni mosse dagli attori al bilancio (con specifico riferimento alla situazione contabile fino al 31/07/2015, con relativi saldi finali ed al bilancio consuntivo relativo al periodo 01/08/2016 - 31/12/2017 con rendiconti di gestione dei lavori Corpo C e della parcella del Dott.

Per_1 e riparto consuntivo globale), approvato con la impugnata delibera assembleare, risultano in parte fondate alla luce delle conclusioni rassegnate dal nominato consulente tecnico d'ufficio nel proprio lavoro di consulenza versato agli atti del giudizio, le cui risultanze, adeguatamente motivate e concordanti, risultano pienamente condivisibili. Quest'ultimo, invero, nel suo lavoro di consulenza versato in atti ha evidenziato, in merito al predetto bilancio ed alla contabilità condominiale di cui trattasi, la sussistenza di un vero e proprio disordine contabile, registrato maggiormente per le annualità pregresse dal 2007 al 2014, che indubbiamente "ha arrecato pregiudizio alle risultanze della gestione al 31/07/2015, nonché a quelle successive, in maggior misura con riguardo alle voci dello Stato Patrimoniale delle disponibilità liquide e delle voci Crediti e Debiti, ossia dei c.d. Residui Attivi e Passivi, inficiando del tutto le risultanze dell'altalenante Fondo Attivo Residuo, che assume la forma di una semplice partita contabile di quadratura a cui, nella sostanza non corrisponde la reale fruibilità" (cfr. pag. 22 CTU). Il nominato consulente d'ufficio ha quindi concluso di non poter affermare o confermare la veridicità dei risultati esposti nello Stato Patrimoniale alla data del 31/07/2015 e, di conseguenza, degli anni pregressi e di quelli successivi (cfr. pag. 22 CTU). Più specificamente nel proprio elaborato il consulente tecnico d'ufficio ha risposto puntualmente ai quesiti postigli in sede di conferimento di incarico precisando che: -I la Situazione Patrimoniale al 31/07/2015, scaturente da una vecchia contabilità, non può essere considerata legittima e corretta e non è supportata da idonea documentazione comprovante le singole poste riportate fra le attività e passività; -II vi è difformità della "Situazione patrimoniale fino al 31/07/2015 (Prima dei movimenti eseguiti nel periodo 01/07/2016 - 31/12/2017) prospettata in bilancio, rispetto a quella elaborata dal precedente amministratore nell'assemblea tenuta il 28 agosto 2015, con l'ulteriore

precisazione

9

che nella nota esplicativa sintetica a firma dell'amministratore Dott. Parte_4 ,
allegata alla convocazione di assemblea del 17.08.2018, viene indicato che la
situazione contabile

consolidata è stata ripulita dopo aver eliminato crediti inesigibili e debiti verso
fornitori non più

dovuti, ma che lo stesso amministratore non ha reso note le motivazioni dello
stralcio; -III vi è

difformità della "Situazione patrimoniale fino al 31/07/2015 (Dopo i movimenti
eseguiti nel

periodo 01/07/2016 - 31/12/2017)" rispetto al successivo prospetto definitivo
"Situazione

patrimoniale fino al 31/07/2015 - Progetto definitivo con crediti e debiti
consolidati, ancorché

entrambi datati 28/07/2018; -IV l'amministratore ha portato in approvazione la
Situazione

Patrimoniale riferita alla sola Gestione Ordinaria ed ha inteso rappresentare la
Gestione

Straordinaria separatamente per corpo di fabbrica (C-D-E-F-); pertanto la
contabilizzazione del

saldo di cassa al 31.12.17 non è omesso, ma non figura perché presentava un saldo
negativo (in

particolare, nella Situazione Patrimoniale non sono rappresentate le risultanze della
gestione

straordinaria e dunque è stato omesso il saldo delle disponibilità liquide della
gestione

straordinaria; ne consegue che nella Situazione Patrimoniale alla data del
31/12/2017, approvata

a maggioranza, sono riportati saldi parziali e non il risultato complessivo
dell'intera gestione); -

V non è compatibile la posta "INPS/Equitalia residuo rateizzazione" pari ad €
16.215,54, iscritta

nel prospetto "Situazione patrimoniale fino al 31/07/2015 - Progetto definitivo con
crediti e

debiti consolidati", rispetto all'affermazione dell'amministratore Parte_4 nella
missiva del

07.05.2019 (versata in atti in allegato alle memorie ex art. 183, c.6, n. 2, c.p.c.
di parte attrice),

poiché, per sua stessa affermazione, il debito complessivo è ben lontano dalla somma
di €

16.215,54; -VI non è presente in atti la Situazione Patrimoniale Generale, poiché il
prospetto

“Situazione contabile - Gestione ordinaria 01/08/2016 31/12/2017”, è riferita alla sola gestione

CP_

ordinaria senza riporto di disponibilità liquide; in atti non è stata rinvenuta la delibera di

approvazione del computo metrico che autorizza il riparto dei lavori dell'impianto idrico-

fognario per € 81.572,32; -VIII è stata verificata la redazione del bilancio secondo il criterio di

competenza a cui è allegato anche il rendiconto finanziario (riepilogo movimenti di cassa).

Infine, il consulente d'ufficio ha osservato che non è presente in atti la Situazione Patrimoniale

generale riferita all'intera gestione (ordinaria e straordinaria), bensì sono presenti tre Situazioni

Patrimoniali riferite alle tre gestioni: ordinaria - lavori corpo C- parcella Dott.

Per_1 . Lo stesso

consulente ha precisato, altresì, che la documentazione portata per l'approvazione in assemblea

pur essendo rispondente ai software in uso corrente, non è tuttavia di immediata comprensione

perché riferita a gestioni parziali; conseguentemente, per avere una visione unitaria della reale

situazione patrimoniale del CP_1 , devono essere elaborati dei prospetti di raccordo.

Dunque, ai fini dell'intelligibilità e della chiarezza del bilancio, l'intera gestione deve essere

10

riportata in un unico documento quale è la Situazione Patrimoniale Generale che, però, come più

volte evidenziato dal medesimo consulente d'ufficio, non risulta presente in atti.

Infine, anche i motivi di impugnazione con cui è stato censurato dagli attori il punto n. 3 all'ordine

del giorno della delibera condominiale de qua, relativo alla nomina

dell'amministratore, devono

considerarsi meritevoli di accoglimento. Ed invero, appare di tuta evidenza che indicare, come

accaduto nella specie, che l'amministratore viene riconfermato a larga maggioranza, senza

specificare i nominativi e i millesimi dei votanti a favore, può ritenersi ammissibile solo laddove

sia possibile comunque verificare se si è raggiunta la maggioranza prescritta ex lege scomputando

dai millesimi dei presenti quelli dei votanti contrari e degli astenuti. Nel verbale

contestato è dato leggere solo i nominativi degli astenuti (e dunque è possibile desumere le loro quote millesimali essendo state indicate le quote di ciascun condomino presente all'inizio del verbale); non risultano, invece, indicati i nominativi dei favorevoli ma neanche quelli dei contrari, la cui assenza, lungi dal potersi presumere, andava, qualora sussistente, debitamente verbalizzata. Non è dunque possibile verificare con esattezza l'entità dei millesimi di quanti hanno votato a favore e dunque se è stata raggiunta la prescritta maggioranza richiesta ai sensi dell'artt. 1136, commi 2 e 4, c.c. per la nomina dell'amministratore, ovvero se vi è stato il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (500 millesimi). Infatti, secondo il prevalente e condivisibile orientamento della giurisprudenza di legittimità, anche per la conferma dell'amministratore uscente valgono i medesimi quorum deliberativi richiesti per la nomina di un nuovo amministratore, come sostenuto dalla più recente giurisprudenza di merito (cfr., in tal senso Tribunale di Siracusa, sez. II, 18/01/2024, Corte appello di Messina, sez. II , 21/12/2022, n. 847, Tribunale di Cassino, sez. I, 30/06/2022, n. 923).

Anche tale censura, pertanto, è fondata e deve essere accolta. In ragione, pertanto, di quanto sinora rilevato, va disposto l'annullamento della delibera assembleare adottata dall'assemblea ordinaria del CP_1 convenuto in data 17.08.2018 in relazione ai punti nn. 1, 2 e 3 all'ordine del giorno, attesa l'illegittimità della sua adozione.

Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c., sicché va disposta la condanna del Controparte_1 alla loro rifusione in favore degli attori (con distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore del procuratore antistatario). Tali spese sono liquidate, come in dispositivo, secondo i valori minimi di riferimento del vigente decreto ministeriale del 10 marzo 2014 n. 55 (come aggiornato con d.m. n. 147/2022), per giudizi di cognizione innanzi al tribunale con valore

particolare complessità delle questioni trattate, dell'attività difensiva espletata e della natura della controversia.

Nei confronti degli interventori le spese devono essere integralmente compensate in considerazione del fatto che gli stessi sono intervenuti volontariamente in fase già avanzata del

presente giudizio, limitandosi a sostenere le ragioni di parte attrice.

Infine, vanno poste a carico del Controparte_1 le spese della consulenza tecnica d'ufficio espletata nel corso del giudizio per come già liquidate con decreto del 31.01.2022.

P.Q.M.

Il Tribunale di Paola, in composizione monocratica, definitivamente decidendo in primo grado

nella causa civile iscritta al R.G. n. 1777/2018, così provvede:

1. annulla la delibera adottata, in data 17.08.2018, dall'assemblea ordinaria del Controparte_1

[...] relativamente agli impugnati punti all'ordine del giorno nn. 1, 2 e 3;

2. condanna il Controparte_1 in persona dell'amministratore p.t. al rimborso, in favore degli attori, delle spese di lite, liquidate nella complessiva somma di € 4.354,00, di cui €

545,00 per esborsi ed € 3.809,00 per onorari di difesa, oltre le spese generali nella misura del

15%, Cap ed Iva, come per legge, con attribuzione in favore dell' avvocato antistatario Fabio

Esposito per dichiarato anticipo;

3. compensa interamente le spese in relazione agli intervenuti;

4. pone definitivamente a carico del Controparte_1 le spese dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio.

Paola, 30.04.2025

Il Giudice

dott.ssa Federica Laino