



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Di Napoli
Quarta Sezione Civile**

Il Tribunale di Napoli - nella persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente -
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento iscritto al numero 17350 del Ruolo Generale degli Affari Civili
Contenzioni dell'anno 2018, riservato in decisione all'udienza del 14.12.2021, sostituita
dal deposito di note, e avente ad oggetto l'impugnazione di delibera assembleare
condominiale

TRA

██████████ nata a Napoli ██████████ nata a
Napoli il ██████████ nato a Napoli il ██████████, rappresentati
e difesi, giusta procura in atti, dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliati
presso lo studio di quest'ultimo sito in Napoli alla via ██████████

ATTORI

E

CONDOMINIO ██████████
██████████ in persona dell'amministratore p.t. avv. ██████████ rappresentato e difeso,
giusta procura in atti, dall'avv. ██████████ ed elettivamente domiciliato presso
lo studio di quest'ultimo sito in Napoli alla via ██████████

CONVENUTO



CONCLUSIONI

Per l'udienza del 14.12.2021 (tenuta da questo G.I, assegnatario del fascicolo dal 6.09.2019), sostituita dal deposito di note, solo la difesa degli attori ha concluso riportandosi ai propri scritti difensivi.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Va premesso che la presente sentenza è redatta senza lo svolgimento del processo in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132, co. 4, c.p.c. e 118 disp att. c.p.c., per effetto delle modifiche introdotte dagli artt. 45 e 52 dalla legge n. 69 del 18/6/09 in vigore dal 04.07.2009.

Tanto premesso vanno prima esaminate le questioni processuali e poi il merito della controversia.

In via del tutto preliminare, in ordine all'omesso deposito da parte del convenuto delle note di trattazione scritta per l'udienza di precisazione delle conclusioni, vale la presunzione che la parte, regolarmente avvisata della data dell'udienza, abbia voluto tenere ferme le conclusioni precedentemente formulate (*ex multis* Cass. Civ. n. 26523/2020; Cass. Civ. n. 11222/2018).

Va, altresì, dato atto del tempestivo deposito da parte degli attori della comparsa conclusionale, mentre parte convenuta non ha depositato alcuno degli atti difensivi di cui all'art. 190 c.p.c.

L'eccezione di nullità dell'atto di citazione

Parte convenuta ha eccepito la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza delle ragioni di fatto e di diritto della domanda.

E' noto che secondo l'orientamento del tutto consolidato tra i Supremi Giudici la declaratoria di nullità della citazione ai sensi dell'art. 164, quarto comma, cod. proc. civ. postula una valutazione da compiersi caso per caso, tenendo conto che la ragione ispiratrice della norma risiede nell'esigenza di porre immediatamente il convenuto nelle



condizioni di apprestare adeguate e puntuali difese. Pertanto, nel valutare il grado di incertezza della domanda, non può prescindersi dall'intero contesto dell'atto introduttivo, dalla natura del relativo oggetto e dal comportamento della controparte, dovendosi accertare se, nonostante l'obiettiva incertezza, il convenuto sia in grado di comprendere agevolmente le richieste dell'attore o se, invece, in difetto di maggiori specificazioni, si trovi in difficoltà nel predisporre una precisa linea difensiva (cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 27670 del 21/11/2008; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11751 del 15/05/2013). In altre pronunce si afferma che: "In tema di domanda giudiziale, l'identificazione della *"causa petendi"* va operata con riguardo all'insieme delle indicazioni contenute nell'atto di citazione e dei documenti ad esso allegati ai quali, quindi, può essere riconosciuta una funzione di chiarificazione del quadro allegatorio già prospettato purché risultino specificamente indicati nell'atto di citazione, come prescritto dall'art. 163, comma 3, n. 5, c.p.c." (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3363 del 05/02/2019).

Ebbene, considerato che gli attori nell'atto di citazione hanno compiutamente indicato le ragioni della domanda avendo analiticamente esposto sia i motivi di doglianza che le norme di legge violate, come tra l'altro suffragato dalla documentazione allegata a corredo, l'atto di citazione non risulta affetto da alcuna nullità.

L'eccezione di improponibilità della domanda per litispendenza

La parte convenuta ha eccepito preliminarmente la pendenza di un uguale giudizio tra le medesime parti ed avente il medesimo oggetto, iscritto al n. 38340/2016 di R.G. ed assegnato alla IV sezione civile di questo Tribunale, G.I. dott. Magistro.

L'eccezione è infondata e va, pertanto, rigettata.

E' noto che la situazione processuale della litispendenza postula la contemporanea pendenza di più processi relativi alla stessa causa presso uffici giudiziari diversi, ma appartenenti al medesimo ordine giudiziario (cfr. tra le molte altre: Cass. Sez. 6 - 5, *Ord. n. 18100 del 25/07/2013*; Sez.5, *Sent. 16834 del 30/07/2007*).



Ebbene nel caso *sub iudice* non sussiste alcuno dei presupposti della prospettata litispendenza dal momento che il presente procedimento e quello pendente dinanzi al dott. Magistro (tra l'altro definito con la sentenza- prodotta in atti - n. 9006/2019 pubblicata l'11.10.2019) hanno ad oggetto domande diverse (annullamento di delibere assembleari diverse e, precisamente, nel presente giudizio quella del 30.01.2018 e quella del 23.09.2016 nell'altro procedimento) e, comunque, risultano proposti dinanzi a due giudici appartenenti al medesimo ufficio giudiziario.

La legittimazione ad agire degli attori

Va premesso che gli istanti, nella qualità di condomini del fabbricato sito in Napoli alla via [REDACTED] hanno chiesto, in via principale, dichiararsi la nullità e/o l'annullabilità *in toto* della delibera adottata nell'assemblea del 30.01.2018.

In via gradata la nullità e/o l'annullabilità della predetta delibera limitatamente ai capi 1) e 2) all'o.d.g..

Ai fini che occupano compete, in primo luogo, a chi scrive la qualificazione della domanda proposta (azione di nullità e/o azione di annullamento) sulla base dei vizi dedotti.

E' noto che, secondo l'orientamento pacifico della Suprema Corte (cfr. Cass. S.U. 4806 del 7.03.2005; Cass. S.U Sez. U n. 9839 del 4/04/2021): “ *In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarci in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, 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., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. “

Orbene, essendo stati prospettati dagli attori solo vizi inerenti la regolare costituzione dell'assemblea e/o vizi del rendiconto, vanno inquadrati nell'ambito dei motivi di annullamento della delibera.

Va, altresì, premesso che rispetto all'azione di annullamento espletata, secondo l'orientamento consolidato della Suprema Corte (cfr. Cass. Sez. 2 n. 5889 del 20.04.2001; Cass. Sez. 2 n. 5611 26/02/2019): “*In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al condomino che sia stato assente all'assemblea nel corso della quale la delibera contestata è stata assunta o che, se presente, abbia espresso in merito il suo dissenso o si sia astenuto, ricadendo sullo stesso l'onere di provare tali circostanze. Il difetto di detta legittimazione può, invece, essere rilevato d'ufficio dal giudice ed il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo”.*

Ebbene, nel caso in esame, risulta incontestato che gli attori (i cui nomi, peraltro, figurano nell'elenco dei condomini riportato nel verbale di assemblea impugnato) siano proprietari di unità immobiliari ubicate nel fabbricato sito in Napoli alla [REDACTED] [REDACTED] e che, pertanto, rivestano la qualità di condomini. Risulta, altresì, documentato *per tabulas* sia il dissenso manifestato dal condomino [REDACTED] solo in relazione ai punti 1 e 2 all'o.d.g., che l'assenza delle condomine [REDACTED] e [REDACTED]



In ragione di tale evidenza documentale, deve, dunque, ritenersi che [REDACTED] sia legittimato a promuovere l'azione di annullamento della delibera in esame limitatamente all'impugnazione dei punti 1 e 2 all'o.d.g., e che le attrici [REDACTED] e [REDACTED] siano legittimate ad impugnare l'intera delibera.

La parte convenuta ha eccepito l'inammissibilità della domanda del [REDACTED] deducendo che il predetto attore avrebbe tardivamente promosso l'impugnazione e sarebbe, dunque, incorso nelle decadenze di legge. Ha, altresì, sostenuto che gli attori tutti non avrebbero diritto di impugnare le tabelle utilizzate dall'ente di gestione, che corrisponderebbero a quelle da loro stessi invocate e che non vi sarebbe alcun interesse ad agire da parte dei medesimi attori in ordine alla lamentata violazione dell'art. 1130bis c.c., essendo stata più volte messa a loro disposizione la documentazione contabile da parte dell'amministrazione condominiale.

Di tali eccezioni va, a questo punto, esaminata quella inerente alla intervenuta decadenza per [REDACTED] mentre le ulteriori doglianze, attenendo al merito della controversia, vanno esaminate e risolte nel seguito dell'elaborato.

Il convenuto, nel dedurre l'intervenuta decadenza per [REDACTED] in conseguenza del decorso del termine di 30 giorni prescritto dalla legge, ha considerato il periodo occorso per l'esperimento del procedimento di mediazione come periodo di sospensione del citato termine.

E' ormai principio consolidato in giurisprudenza, però, quello secondo cui alla domanda di mediazione seguano effetti interruttivi (e non meramente sospensivi) dei termini decadenziali, con la conseguenza che, in caso di fallimento del tentativo, il termine per la proposizione della domanda giudiziale ex art. 1137 c.c. riprende a decorrere *ex novo* dal giorno del deposito del verbale negativo presso la segreteria dell'organismo di mediazione (Tribunale di Salerno, 19/08/2019, n. 2619; Tribunale di Torre Annunziata, 03/07/2019, n. 1703; Tribunale di Sondrio, 25/1/2019, n. 48; Tribunale di Lecco 22/09/2018, n. 619; Corte appello Palermo 27/06/2017, n. 1245; Tribunale di Napoli



7/11/2017, n. 10959; Tribunale di Milano 02/12/2016 n. 13360; Tribunale di Monza 12/1/2016, n. 65.)

La giurisprudenza di merito formatasi sull'argomento in parola prende le mosse dalle note pronunce di legittimità rese in tema di decadenza dall'azione di cui alla c.d. Legge Pinto (art. 4 Legge n. 89/2001). La Suprema Corte, nell'analizzare gli articoli 5 e 6 del d.lgs. 28/10 ha chiarito che la domanda di mediazione impedisce la decadenza per una sola volta e, in caso di fallimento del tentativo di mediazione, un altro termine (il medesimo termine di decadenza) comincia a decorre a far data dal deposito del verbale negativo di conciliazione (Cass. Civ. SSUU n. 17781/13; Cass. Civ. 27251/18).

Costituisce, inoltre, orientamento giurisprudenziale cui questo giudice aderisce quello secondo il quale il rispetto del termine decadenziale di cui all'art. 1137 c.c. si valuta con riferimento al momento in cui la domanda di mediazione è presentata, non già in base a quello in cui viene comunicata alla parte destinataria della stessa.

La previsione del tentativo obbligatorio di mediazione nella fase preliminare di alcuni contenziosi civili, infatti, è disciplina che mira ad incentivare soluzioni pacifiche ed alternative alla giurisdizione. Una siffatta condizione di procedibilità, però, non deve comportare un'eccessiva compromissione del diritto di agire.

La disposizione di cui all'art. 5, ultimo comma, del d. lgs. 28/2010, il quale testualmente prevede che *“dal momento della comunicazione alle altre parti”* l'istanza di mediazione impedisce la decadenza dall'azione, quindi, deve trovare un'interpretazione costituzionalmente orientata alla luce dei principi costituzionali espressi dagli artt. 24 e 111 Cost., i quali ostano a soluzioni interpretative che precludano o rendano maggiormente difficile l'accesso alla tutela giurisdizionale. L'art. 8 della direttiva 2008/52 CEE in tema di *“effetto della mediazione sui termini di prescrizione e decadenza”*, inoltre, fa onere agli stati membri di evitare che l'esperimento della procedura conciliativa possa impedire il successivo avvio dell'azione giudiziaria per effetto di prescrizioni o decadenze maturate durante il suo svolgimento (cfr, per le



argomentazioni spese, Corte Appello Milano, sez. I, 24.05.2017; Corte Appello Brescia, sez. II, 30.07.2018, n.1337).

Ne consegue che, sebbene la norma in esame parli di “*comunicazione*”, l’unico onere a carico della parte avente interesse alla proposizione di una domanda giudiziale è quello di sola presentazione all’organismo di mediazione della domanda di mediazione, non potendo farsi ricadere sulla stessa decadenze ricollegate ad un’attività (comunicazione del primo incontro di mediazione) che non rientra nella sua sfera di disponibilità.

Applicando i principi esposti al caso in esame, l’impugnazione promossa da [REDACTED] [REDACTED] risulta tempestivamente promossa.

Il medesimo, invero, ha proposto l’istanza di mediazione in data 27/02/2018 e cioè entro il termine decadenziale di trenta giorni dall’adozione della delibera del 30/01/2018 ex art. 1137 c.c. Successivamente, in data 25/05/18 si è concluso il procedimento di mediazione ed è stato depositato il verbale negativo e, pertanto, da tale data è iniziato a decorrere un ulteriore termine di trenta giorni, entro il quale [REDACTED] [REDACTED] ha utilmente azionato la domanda giudiziale notificando l’atto introduttivo del presente giudizio in data 31/05/18.

Ne consegue il rigetto dell’eccezione di inammissibilità della domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED]

La procedibilità della domanda

Va affermata la procedibilità della domanda avendo la difesa degli attori depositato documentazione attestante l’esito negativo del procedimento di mediazione (cfr. doc. affol. n.12 prod.parte attrice e affol. n. 1 prod. parte convenuta).

MERITO DELLA CONTROVERSIA

Gli istanti hanno dedotto, in via principale, un motivo di annullamento dell’intera delibera e, in via subordinata, diversi motivi di annullamento del deliberato dell’assemblea in relazione ai punti 1) e 2) all’o.d.g.



Vanno, dunque, esaminati tali doglianze secondo l'ordine logico- giuridico.

Domanda principale di annullamento, in toto, della delibera per violazione dell'art. 1136 c.c. essendo stata l'assemblea costituita sulla scorta di una tabella millesimale difforme da quella originaria, con conseguente incertezza circa il raggiungimento del quorum costitutivo

Secondo la prospettazione degli attori, essendo stata utilizzata per la costituzione e deliberazione dell'assemblea nonché per la ripartizione delle spese di cui al rendiconto una tabella diversa da quella originaria e da sempre adottata dal Condominio, *illo tempore* redatta dall'ing. [REDACTED] così come modificata solo nel 1970 e pacificamente impiegata sino al 23 .09.2016, l'intera delibera sarebbe invalida.

La difesa di parte convenuta, nel contestare le deduzioni di controparte, ha dedotto che, avendo l'amministratore avv. della [REDACTED] subentrato al rag. [REDACTED] rilevato, all'atto del suo insediamento, una discrasia nel riparto delle spese garage effettuato sulla base di una tabella di genesi ignota e creazione difforme da quella dell'ing. [REDACTED] in occasione della redazione a settembre 2016 del rendiconto del suo primo anno di gestione, aveva provveduto a rimuovere le rilevate incongruenze.

Orbene, premesso che- come è noto- a norma dell'art. 69 disp. att c.p.c. qualsiasi rettifica delle tabelle millesimali richiede una delibera assembleare nel caso di specie del tutto mancata, ritiene la scrivente che, alla stregua degli accertamenti effettuati dal CTU dott. comm. [REDACTED] [REDACTED] all'esito di un'approfondita indagine, svolta con competenza e rigore scientifico, l'utilizzo di tabelle millesimali diverse da quelle approvate, in base alla cd. prova di resistenza, non abbia inficiato la regolare costituzione dell'assemblea né i relativi quorum deliberativi.

Ed invero l'ausiliario del giudice, dopo essersi dilungato sull'inesattezza delle diverse tabelle millesimali utilizzate in occasione della delibera impugnata, alle pagg. da 13 a 17 dell'elaborato (alle quali si rimanda a fini esplicativi), ha provveduto ad effettuare il ricalcolo dei *quorum* necessari per la validità della costituzione dell'assemblea in



seconda convocazione nonché per la validità delle delibere adottate, tenendo conto dei millesimi attribuibili ai condomini presenti, relativi alle sole proprietà esclusive- valori per cui non sono state rilevate difformità rispetto alle tabelle originarie. Ebbene, sulla base di tali conteggi, il tecnico ha rilevato il rispetto del dettato di cui all'art. 1136 c.c.

Ne consegue il rigetto di tale motivo di doglianza.

Domanda subordinata di annullamento di quanto deliberato dall'assemblea in relazione al punto 1 all'o.d.g. (esame e approvazione rendiconto consuntivo gestione ordinaria e straordinaria e relativo stato patrimoniale dall'1.08.2016 al 31.12.2017- ampia delibera consequenziale): violazione degli artt. 1130 bis e 1713 c.c. per l'approvazione di un rendiconto privo dei requisiti di effettività, intellegibilità, continuità, veridicità.

Nello specifico, secondo gli attori, gli specifici motivi di censura al rendiconto approvato sono stati così sintetizzati: 1) Commistione tabelle millesimali diverse, incompletezza ed incomprensibilità del rendiconto, attribuzione spese non dovute o in misura diversa dal dovuto; 2) rendiconto incompleto di documentazione; 3) intervenuta deliberazione su argomento non all'ordine del giorno e duplicazione spesa "Gestione acqua".

Ai fini che occupano si ricorda che in base all'art.1130 bis c.c. *"il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, 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"*.

Orbene decisivi elementi di prova della fondatezza delle doglianze degli attori si desumono dalle risposte ai quesiti date dal CTU.



In relazione alle prime censure sopra indicate in sintesi il dott. [REDACTED] ha: 1) evidenziato una serie di incongruenze in quanto, ad esempio, gli incassi della casa del portiere sono stati attribuiti solo ai condomini proprietari di appartamento sulla base delle tabelle diverse dalle originali; 2) sottolineato la negativa incidenza sulla chiarezza del bilancio della scelta di differimento del riparto delle spese solo per la pendenza di un giudizio avente ad oggetto la precedente delibera, mai sospesa; 3) rimarcato l'assenza nella nota sintetica di chiarimenti in ordine alla scelta dei criteri utilizzati, pur non ritenendo tale mancanza determinante nel compromettere la chiarezza richiesta dalla legge nella redazione di tale documento.

In ordine alla seconda doglianza il consulente ha precisato che l'amministratore di condominio, seppur tenuto a redigere il registro di contabilità ed il riepilogo finanziario, non è destinatario di indicazioni normative dettagliate sul come compilare il registro di contabilità ed il riepilogo finanziario. Quanto al registro di contabilità, dall'esame della documentazione in atti e del dettaglio degli allegati al bilancio impugnato, il tecnico ha rilevato l'assenza di un documento sintetico che esprimesse in maniera chiara i flussi di cassa, oltre alle date, agli importi e alla tipologia delle operazioni effettuate dalla gestione condominiale per l'annualità oggetto di rendiconto. Ha riscontrato solo separati conteggi dei flussi attivi e di quelli passivi, gli uni (passivi) recanti data certa dell'operazione, gli altri (attivi) riportanti genericamente la mensilità di pertinenza. Non risultando allegato al rendiconto alcun documento protocollato con la dicitura "Registro di Contabilità", l'ausiliario ha concluso che la documentazione depositata viola certamente i dettami di chiarezza previsti dal quadro normativo vigente in materia. Il CTU non ha, inoltre, riscontrato la presenza agli atti di alcun allegato protocollato con la dicitura "Riepilogo Finanziario", benché venisse allegato al rendiconto condominiale lo Stato Patrimoniale in ragione del quale verificare lo stato dei debiti e dei crediti della gestione. Dal momento che lo stato patrimoniale esprime il valore dei beni e dei capitali in un determinato momento della gestione, mentre il rendiconto finanziario illustra il reperimento e l'impiego della liquidità nel periodo in analisi, il dott. [REDACTED] ha



ritenuto del tutto inadeguata la documentazione depositata rispetto a quanto richiesto per legge nella redazione del rendiconto finanziario.

Quanto agli ulteriori rilievi sollevati dagli attori circa la mancata quantificazione dell'avanzo di gestione, l'ausiliario ha concluso per l'infondatezza degli stessi dal momento che la nota esplicativa riporta chiaramente la quantificazione dello stesso in € 9.435,00 giacenti sul conto corrente condominiale. Ha, inoltre, rilevato che il rendiconto condominiale in esame, recante anche il riepilogo di gestione dell'acqua a consumo, costituisca sufficiente e comprensibile specifica degli argomenti in discussione all'ordine del giorno, laddove *“ai fini della validità della delibera adottata da un'assemblea condominiale, è sufficiente che nell'avviso di convocazione della medesima gli argomenti da trattare siano indicati nei termini essenziali per essere comprensibili.”* (Cass. civ. Sez. VI - 2, 14/01/2016, n. 539) e che *“l'assemblea condominiale ha esaminato esattamente quegli argomenti di cui la ricorrente lamenta di non essere stata informata specificando che essi erano stati oggetto di discussione”* sotto la voce *‘Approvazione rendiconto consuntivo gestione ordinaria – gestione straordinaria – gestione acqua potabile – gestione riscaldamento dal 23/07/2015 al 31/07/2016 – approvazione stato di riparto ed allegata situazione patrimoniale – ampia delibera consequenziale’* e *“dei quali i singoli condomini potevano avere consapevolezza, prendendo visione del rendiconto”* (ivi)

Ulteriore rilievo relativo alla prospettata duplicazione delle spese la fattura emessa da ABC per il II trimestre del 2016 di € 1.908,66 riportata nell'elenco delle spese una prima volta con data 28/12/2016 (Fascicolo di parte proponente Allegato H Gr. 3 riga 2) e una seconda volta con data 27/01/2017 (ivi, Gr. 18 riga 1) risulta sconfessato dall'ausiliario posto che il documento oggetto di indagine presenta esclusivamente totali parziali, senza quantificare un totale generale.

In definitiva il CTU, pur riconoscendo che la normativa vigente non prescriba stringenti modalità di redazione del rendiconto condominiale, ha rilevato, in quello esaminato, le seguenti incongruenze contabili:



- 1) Il riferimento a tabella di ripartizione millesimale difforme dall'originale con conseguente computo erroneo delle spese per condomino;
- 2) la mancanza del piano di riparto delle spese già oggetto di controversia ed in attesa di giudizio, per cui non è stata sospesa l'efficacia dall'autorità giudiziaria;
- 3) La mancanza di un chiaro ed intellegibile registro di contabilità;
- 4) La mancanza di un chiaro ed intellegibile riepilogo finanziario;

Per tutte le ragioni esposte, non risultando comprovata l'ottemperanza all'art. 1130 bis c.c., la delibera del 30.01.2018 va annullata in relazione al capo 1) all'o.d.g.

Domanda subordinata di annullamento di quanto deliberato al punto 2) all'o.d.g. (scadenza mandato dell'amministratore/ conferma amministratore e determinazione suo compenso- ampia delibera conseguenziale) per violazione art. 1129 co. 2 c.c.

Gli attori hanno chiesto l'annullamento di quanto deliberato in relazione a detto capo perchè non risulta indicato nè il codice fiscale del confermato amministratore né il conseguimento dell'abilitazione al patrocinio in Cassazione.

Tale motivo è infondato perché la mancata indicazione degli elementi indicati dagli attori, ad avviso di chi scrive, può costituire, al più, motivo di possibile revoca dell'amministratore, secondo quanto previsto dal combinato disposto dei commi 2 e 12, n. 8 dell'art. 1129 c.c.

La regolamentazione delle spese processuali tra gli odierni attori ed il condominio convenuto

Tenuto conto della parziale soccombenza reciproca ricorrono eccezionali motivi per compensare tra le parti le spese del giudizio fino alla concorrenza di 1/3. Per il residuo le spese seguono la soccombenza e, tenuto conto della nota di parte, si liquidano, come da dispositivo, sulla base dei valori medi di cui al D.M. 55/2014 (scaglione di



riferimento compreso tra euro 5.201,00 ed euro 26.000,00) ed in relazione alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale.

In ragione dell'esito della lite vanno definitivamente poste a carico del Condominio le spese per l'espletamento della CTU già liquidate nel corso del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale - in persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente - definitivamente pronunciando nella controversia come innanzi proposta, così provvede:

rigetta tutte le eccezioni di parte convenuta;

accoglie, per quanto di ragione, le domande degli attori e, per l'effetto, **annulla** la delibera assembleare del 30.01.2018 solo nella parte in cui l'Assemblea ha approvato il punto 1) all'o.d.g.;

rigetta, nel resto, le domande degli attori;

compensa, tra le parti, le spese di giudizio fino alla concorrenza di 1/3;

condanna, per il residuo, il Condominio sito in Napoli alla via [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'amministratore p.t. avv. [REDACTED] alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore di [REDACTED]

[REDACTED] e di [REDACTED] spese liquidate in complessivi euro 3.224,00 per onorario oltre ad euro 545,00 per spese vive ed al 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA come per legge;

pone definitivamente a carico del condominio convenuto le spese per l'espletamento della CTU già liquidate nel corso del giudizio.

Così deciso in Napoli il 19.04.2022

IL GIUDICE UNICO

Dott.ssa Roberta Di Clemente

