

R.G. 2893/2022



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI TERNI
SEZIONE CIVILE

in persona del giudice dott.ssa Elisa Iacone, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2893/2022 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2022 del Tribunale di Terni, vertente

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*) e *Parte_2* (C.F. *C.F._2*) rappresentati e difesi dall'Avv. Renato Chiaranti ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Terni, Via Armellini n. 10, giusta delega in atti

Attrice

E

Controparte_1 in persona dell'amministratore p.t. (C.F. *P.IVA_1*) rappresentata e difesa dagli Avv.ti Orlando Camiciola e Maria Mariani ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Terni, Via del Tribunale n. 30, giusta delega in atti

Convenuta

OGGETTO: condominio

CONCLUSIONI DELLE PARTI:

Gli Avv.ti Camiciola e Mariani per gli attori: *“Piaccia al Tribunale, contrariis reiectis, per tutti i motivi esposti nel presente atto, in via principale, accogliere la presente impugnazione e, per l’effetto:*

1) annullare la delibera dell’assemblea del [Controparte_2] approvata in data 05.07.2022, per le ragioni indicate al paragrafo 1) della narrativa e, in accoglimento della specifica domanda proposta dagli attori, determinare, anche a seguito di C.T.U., il corretto rapporto tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari costituenti il Condominio e il valore proporzionale, espresso in millesimi, ad esse attribuito, procedendo alla revisione delle tabelle millesimali approvate dal [CP_1] in data 05.07.2022.

In via subordinata:

nella denegata ipotesi in cui dovesse essere rigettata la domanda di annullamento della delibera impugnata per il vizio formale di cui al paragrafo 1) della narrativa:

1) annullare la delibera dell’assemblea del [Controparte_2] approvata in data 05.07.2022, per le ragioni indicate al paragrafo 2) della narrativa e, in accoglimento della specifica domanda proposta dagli attori, determinare, anche a seguito di C.T.U, il corretto rapporto tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari costituenti il Condominio e il valore proporzionale, espresso in millesimi, ad esse attribuito;

2) annullare la delibera dell’assemblea del [Controparte_2] approvata in data 05.07.2022, per le ragioni indicate al paragrafo 3) della narrativa e accertare e dichiarare l’inesistenza del debito di € 776,24, evidenziato a carico dei Signori [Pt_1] e [Pt_2] sotto la voce “spese legali individuali” nel rendiconto del condominio 2020/2021;

3) annullare la delibera dell’assemblea del [CP_2] [Controparte_2] approvata in data 05.07.2022, per tutti i motivi esposti al paragrafo 4) della narrativa ed accertare e dichiarare l’inesistenza, a carico dei Signori [Pt_1] e [Pt_2] del debito per la costituzione

del fondo cassa e per tutte le spese successive, riguardanti le voci di cui ai punti 2) e 3) dell'ordine del giorno, conseguenti al punto 1) del medesimo.

In ogni caso, sospendere l'efficacia della delibera impugnata, per tutti i motivi indicati al punto 6 della narrativa.

Con vittoria delle spese tutte di lite”.

l'Avv. Chiaranti per il Condominio convenuto: “1) in via preliminare, dichiarare improcedibili le domande essendo gli attori decaduti dal diritto di proporle per decorso del termine perentorio di legge.

2) Nel merito, occorrendo, rigetti tutte le domande attrici poiché infondate in fatto ed in diritto.

3) In ogni caso con condanna degli attori al pagamento in solido delle spese e competenze professionali legali di lite da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario”.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* e *Parte_2* hanno convenuto in giudizio il *Controparte_3* per sentir dichiarare l'annullamento della delibera condominiale adottata in data 05.07.2022, nonché accertare il corretto rapporto tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari costituenti il *CP_2* ed il valore proporzionale, espresso in millesimi, ad esse attribuito, procedendo alla revisione delle tabelle millesimali approvate dall'ente di gestione con la delibera oggetto di impugnazione

A sostegno della propria domanda, gli attori hanno eccepito:

- L'invalidità della delibera condominiale impugnata per omessa verifica dell'inutile esperimento dell'assemblea in prima convocazione non risultando dal verbale che

l'assemblea in prima convocazione fosse stata regolarmente convocata e che la stessa non si era potuta tenere per il mancato raggiungimento del quorum costitutivo;

- L'errata redazione delle tabelle millesimali approvate al punto 4 dell'ordine del giorno che attribuiscono alla proprietà esclusiva di un condomino una parte di giardino, contraddistinta al Foglio 112, particella 15, che invece sarebbe una corte comune di proprietà di tutti i condomini, mentre nella determinazione della superficie attribuita agli attori non contemplano il locale cantina e forno posto al piano seminterrato di proprietà dei medesimi per la quota di $\frac{1}{2}$;
- L'illegittima approvazione del rendiconto 2020-2021 in quanto redatto fondendo i bilanci di due esercizi in un unico documento in violazione del disposto di cui all'art. 1130 n. 10 c.c.;
- L'illegittima redazione dei rendiconti relativi agli esercizi 2020 e 2021 per assenza dei requisiti contenutistici prescritti dall'art. 1130 bis c.c.;
- L'illegittima attribuzione agli attori di un debito di € 776,24 a titolo di "spese legali individuali" in realtà insussistente;
- L'illegittimo addebito di spese legali riferite a controversie pendenti tra il **CP_2** e gli attori;

Gli attori chiedevano quindi la sospensione della delibera impugnata e nel merito l'annullamento della stessa nonché la revisione delle tabelle millesimali ivi approvate.

Con comparsa depositata in data 20.02.2023 si costituiva il **Controparte_3**

[...] eccependo in via pregiudiziale la decadenza dall'impugnazione della delibera condominiale (essendo stato comunicato al condominio l'avvio del procedimento di mediazione oltre il termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, co.1 c.c.), ed affermando nel merito che:

- Dalla semplice lettura del verbale redatto in sede di assemblea del 05.07.2022 si evincerebbe l'esperimento di una prima convocazione;

- Le contestazioni in ordine al punto 4 dell'ordine del giorno della delibera impugnata erano infondate in quanto non supportate da validi elementi;
- La ritardata approvazione del rendiconto annuale 2020 risulterebbe sanata dalle deroghe e proroghe introdotte dalle varie successive disposizioni anti Covid emanate per contrastare la diffusione della pandemia;
- La mancanza degli elementi prescritti dall'art. 1130 bis sarebbe in realtà insussistente e comunque compatibile con un condominio minimo composto da appena cinque unità abitative;
- La somma pari ad € 776,24 versata dagli attori sarebbe stata loro girata dal **CP_1** ;
- La costituzione del fondo cassa era necessaria ad affrontare le spese legali e tecniche riguardanti i contenziosi in essere;

Il **CP_2** convenuto chiedeva quindi il rigetto dell'avversa domanda, previa reiezione dell'istanza di sospensione dell'esecuzione della delibera impugnata (stante la mancanza non solo del *fumus boni iuris* ma anche del *periculum in mora*).

Con ordinanza del 20.03.2023 il giudice ordinava la sospensione dell'esecuzione della delibera impugnata con riguardo al solo aspetto della delibera concernente la creazione del fondo-cassa per resistere all'a.t.p. introdotto dagli stessi attori.

A seguito dell'udienza del 18.04.2023 e del successivo deposito delle memorie di cui all'art. 183, co.6 c.p.c., la causa veniva istruita attraverso l'espletamento della c.t.u. disposta all'udienza del 05.10.2023 al fine di verificare il corretto rapporto tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari costituenti il Condominio e il valore proporzionale, espresso in millesimi ad esse attribuito nella delibera impugnata, indicando, anche alla luce dell'art. 69 disp. Att. c.c., il corretto rapporto ai fini di un'eventuale revisione delle tabelle.

Con ordinanza del 20.12.2024 resa all'esito dell'udienza del 10.12.2024, celebrata con trattazione scritta, il giudice viste le note di udienza depositate dai procuratori delle parti,

tratteneva la causa in decisione assegnando i termini di cui all'art. 190, co.1 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Preliminarmente va richiamato e fatta applicazione, ai fini della decisione, del principio della c.d. ragione più liquida in forza del quale la causa può essere decisa sulla base della questione, ritenuta di più agevole soluzione, anche se logicamente subordinata, senza che sia necessario esaminare previamente le altre, imponendosi, a tutela di esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, un approccio interpretativo che comporti la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica e sostituisca il profilo dell'evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare ai sensi dell'art. 276 c.p.c. (v. Cass. 363/2019, nonché, per applicazioni del principio in materia di impugnazione di delibere condominiali, Trib. Pavia 18 novembre 2020, Trib. Siena 27 gennaio 2020).

Appare assorbente, in particolare, la fondatezza della doglianza attorea relativa all'annullabilità della delibera impugnata perché assunta in violazione delle maggioranze richieste dalla legge.

Ritiene il Tribunale passando alla disamina della res controversa, che, ai sensi dell'art. 1136 c.c., *“L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre 10 giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio ed un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è*

valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Nel caso in esame, come rilevasi dal verbale, non può ritenersi che la deliberazione impugnata sia stata adottata in osservanza dei quorum – costitutivo e deliberativo – previsti dal co. 3 dell'art. 1136 c.c., in quanto non consta agli atti prova dello svolgimento della prima riunione, stante la mancata produzione del verbale negativo della prima convocazione, nonché la mancanza di accenni -anche impliciti – a quest'ultima nel verbale di seconda convocazione. L'amministratore pro tempore, invero, si è limitato a dare atto della regolare costituzione in seconda convocazione dell'assemblea riportando il dato in epigrafe al verbale.

Al riguardo occorre osservare che la seconda convocazione dell'assemblea è strettamente condizionata dall'inutile e negativo esperimento della prima, sia che ciò derivi dalla completa assenza dei condomini, sia che dipenda dall'insufficiente (per numero o quote millesimali) partecipazione degli interessati; onde ben può dirsi che la prima infruttuosa convocazione è, come tale, la condizione di legittimità della convocazione della seconda; da qui la necessità di verificare la sussistenza di detta condizione. Ma la sede propria per compiere tale verifica è l'assemblea successiva, alla cui convocazione (e, quindi, legittima costituzione) la prima è preordinata. In concreto, tanto nel caso di completa diserzione della prima convocazione, quanto nel caso di insufficiente partecipazione (per il numero degli intervenuti e per il valore delle quote condominiali), ai fini della verifica dovranno considerarsi sufficienti le informazioni verbali rese dall'amministratore che ha disposto la convocazione. Più precisamente sarà sufficiente che nel verbale venga recepita la dichiarazione dell'amministratore che l'assemblea in prima convocazione è andata deserta oppure che vi hanno presenziato solo alcuni condomini (indicati nominativamente), insufficienti per numero e quote a costituire validamente l'assemblea.

Il controllo circa la veridicità di tali informazioni, infatti, può essere svolto dai condomini in seconda convocazione, perché in questa sede coloro che alla prima riunione sono rimasti

assenti e coloro i quali erano presenti sono in grado di contestare le informazioni e di far rilevare l'eventuale insufficienza di partecipazione. Perciò, una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione in prima convocazione, non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida. Ai fini della validità della costituzione e delle deliberazioni dell'assemblea costituita in seconda convocazione è da ritenere, pertanto, sufficiente che nel verbale dell'assemblea di seconda convocazione, si dia atto che in prima convocazione l'assemblea non ha potuto deliberare per mancanza del numero legale.

In punto di diritto, la disposizione codicistica relativa alla costituzione dell'assemblea (art. 1136 cod. civ.) non fa alcun riferimento alle modalità di redazione di un verbale; tuttavia, l'art. 1130 cod. civ. novellato dalla Legge n. 220/2012 al n. 7 fa espresso riferimento, fra i doveri dell'amministratore p.t. – sanzionato con la revoca ai sensi dell'art. 1129 n. 7 cod. civ. – a quello di “*curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee*” e, pertanto, è evidente che si deve redigere un processo verbale delle deliberazioni assembleari e delle assemblee, anche qualora queste non si costituiscano.

La Corte di cassazione non ha, a tal proposito, un orientamento conforme. Secondo un primo indirizzo la mancanza del verbale della prima convocazione non inficia la validità dell'assemblea in seconda convocazione, né impedisce che di fatto l'assemblea si sia tenuta (cfr: Cass. 24/4/1996 n. 3862; Cass. 13/11/2009 n. 24132). Secondo altro orientamento, cui questo Giudice ritiene di aderire, “*La necessità di redigere il verbale sussiste anche quando l'assemblea condominiale non si sia costituita regolarmente ovvero non abbia deliberato*” (Cass. 5014/1999). Secondo il suddetto arresto di legittimità, la redazione del verbale è necessaria anche per l'assemblea di prima convocazione non costituita in quanto l'inosservanza di tale disposizione comporta l'impugnabilità della delibera in quanto non adottata in conformità alla legge, ai sensi del comma II dell'art. 1137 c.c. e, in particolare, per la violazione del comma 7 dell'art. 1136 c.c., norma inderogabile ai sensi dell'art. 1138

comma IV c.c. Gli *Parte_3* sul presupposto che la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma, che devono essere osservate dall'assemblea al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale – avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc. – e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della deliberazione per vizio di forma (in quanto presa non in conformità alla legge ex art. 1137 c.c.), hanno ritenuto che, una volta convocata l'assemblea occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute – anche se non si sono perfezionate – per permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative. In pratica, stante che la redazione del verbale raffigura un momento necessario del procedimento collegiale, ed atteso che la mancata o l'irregolare redazione raffigura uno dei vizi di forma, che legittima l'impugnazione, ne consegue che, alla predetta verbalizzazione, deve procedersi sempre, anche quando l'assemblea non si sia regolarmente costituita o non abbia deliberato, trovando ciò conferma, attualmente, nella nuova versione dell'art. 1130, n. 7, c.c. che, all'interno del registro dei verbali delle assemblee, prescrive che siano annotate, altresì, le eventuali mancate costituzioni. Pure in quest'ultimo caso, infatti, sussiste la necessità di dare conto delle attività afferenti alla vita del collegio e di consentire il controllo di ogni fase procedimentale: convocata l'assemblea, si rende necessario documentare tutte le attività che si sono svolte nella riunione condominiale, comprese quelle che non si sono perfezionate; invero, i condomini – come hanno interesse ad impugnare una deliberazione approvata a conclusione di un procedimento viziato – potrebbero avere interesse a denunciare ed a far accertare l'irregolarità dell'interruzione di un procedimento, che invece era valido e che doveva portarsi a compimento. Pertanto, atteso che la consacrazione delle operazioni collegiali in un verbale assembleare è ritenuta indispensabile alle sentite esigenze di certezza e trasparenza dell'organizzazione condominiale, deve essere redatto sempre il predetto verbale anche quando l'organo gestorio non perfeziona alcun deliberato, conseguendone che le

risultanze e le discussioni emerse in seno all'assemblea devono obbligatoriamente essere relazionate per iscritto anche qualora non racchiudano o non concretizzino statuizioni decisorie. Dunque, il processo verbale che non è preceduto né da un verbale di assemblea di prima convocazione, né tantomeno contiene un riferimento all'assemblea di prima convocazione andata deserta, è annullabile perché contrario ad una norma di legge inderogabile (cfr.: SS.UU. n. 4806 del 7 marzo 2005).

Pertanto, sebbene non sia necessario che dell'avvenuto esperimento della prima convocazione sia redatto un verbale negativo (con la conseguenza che una volta accertata la regolare convocazione dell'assemblea, l'omessa redazione del verbale che consacra la mancata riunione dell'assemblea in prima convocazione non impedisce che si tenga l'assemblea in seconda convocazione, né la rende invalida; cfr. Cass. cassazione civile sez. VI, 24 ottobre 2014, n. 22685), è viceversa necessario che di tale attività sia dato atto nella delibera assunta dall'assemblea in seconda convocazione e, peraltro, nelle forme di cui all'art. 1136 ult. comma c.c. (senza che del contenuto della discussione avvenuta possa darsene prova orale).

Va, pertanto accolta la domanda attorea e dichiarata invalida la delibera assunte dal CP_2 convenuto in data 05.07.2022.

Quanto alla domanda diretta alla revisione delle tabelle ex art. 69 disp att. c.c. n. 2 preliminarmente si osserva che la norma prevede che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere rettificati anche nell'interesse di un solo condomino secondo la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., comma 2: a) quando risulta che siano conseguenza di un errore e b) quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazione, incremento di superficie o incremento o diminuzione delle unità immobiliari è alterato più di un quinto del valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino, in tal caso il costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Tanto premesso si rileva che la Corte di Cassazione sez. II con la sentenza n. 3001 del 12 febbraio 2010 ha chiarito che: "*In tema di condominio di edifici, i valori delle unità*

immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini e il loro proporzionale ragguaglio in millesimi al valore dell'edificio vanno individuati con riferimento al momento dell'adozione del regolamento e la tabella o che li esprime è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori. Pertanto, in ragione dell'esigenza di certezza dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini, fissati nelle tabelle millesimali, non comportano la revisione o la modifica di tali tabelle né gli errori nella determinazione del valore, che non siano indotti da quelli sugli elementi necessari al suo calcolo, né i mutamenti successivi dei criteri di stima della proprietà immobiliare, pur se abbiano determinato una rivalutazione disomogenea delle singole unità dell'edificio o alterato, comunque, il rapporto originario fra il valore delle singole unità e tra queste e l'edificio". La Cassazione a S.U. ha inoltre precisato che: *"In tema di condominio di edifici, l'errore il quale, ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c. giustifica la revisione delle tabelle millesimali non coincide con l'errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 c.c., e segg., ma consiste nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse"* (cfr. Cass. S.S.U.U. sent. n. 6622 del 9 luglio 1997). *"Ne deriva che gli errori che possono dar luogo a revisione delle tabelle millesimali sono quelli che attengono ad elementi necessari per il calcolo del valore dei singoli appartamenti (quali ad esempio l'estensione o l'altezza); tali errori possono essere errori sia di fatto che di diritto (quando ad esempio la tabella è stata redatta nella erronea convinzione che debba tenersi conto di elementi che in sono irrilevanti per la legge o viceversa); mentre resta esclusa la rilevanza (ai fini dell'errore) dei criteri soggettivi (ad es.: d'ordine estetico e simili) nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex art. 68 disp. att. c.c.. Mentre non possono qualificarsi essenziali gli errori determinati soltanto da*

criteri più o meno soggettivi con cui la valutazione dei singoli elementi necessari per la stima sia stata compiuta, poiché l'errore di valutazione, in sé considerato, non può mai essere ritenuto essenziale, in quanto non costituisce un errore sulla qualità della cosa a norma dell'art. 1429 c.c., n. 2." (Cass. 27-3-2001 n. 4421, v. anche Cass. n 19797/2016).

Tale essendo il quadro normativo e giurisprudenziale si rileva che, nella specie, gli errori rilevanti ai fini della revisione, in quanto causa di apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari e di valore effettivo delle stesse, sono pertanto quelli obiettivamente verificabili, esclusa la rilevanza (ai fini dell'errore) dei criteri soggettivi nella stima degli elementi necessari per la valutazione ex art. 68, disp. att. c.c.

All'esito dei rilievi il CTU - a ciò legittimato dal quesito sottopostogli dal Tribunale - ha concluso che non vi è rispondenza fra le tabelle millesimali vigenti e l'attuale stato dei luoghi e, di conseguenza, ha provveduto ad elaborare le nuove tabelle millesimali. Il CTU ha effettivamente appurato che le tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio, non sono corrette. Esse, infatti non corrispondono più allo stato dei luoghi in quanto come evidenziato dall'ausiliario del giudice, *"in fase di sopralluogo sono state riscontrate alcune discordanze tra lo stato di fatto e la mappa catastale, infatti, sul fronte strada (CP_2) del fabbricato, lo spazio che ora è un marciapiede e parte di viabilità di uso pubblico, è individuato con le p.lle 13,17 e 13. Altra anomalia riscontrata è lo sconfinamento della corte individuata con la p.lla 16 sulla p.lla 18 che dalla consultazione degli atti catastali non risulta intestata ad alcuna ditta ma che di fatto, per la maggior consistenza è utilizzata come viabilità di uso pubblico. L'unica certezza, è che la p.lla 18 non è compresa tra gli identificativi catastali che costituiscono il fabbricato oggetto della presente relazione, perché nessuno dei proprietari delle porzioni immobiliari del condominio risulta catastalmente intestatario della p.lla 18 o di parti di essa".*

Le risultanze della c.t.u. hanno inoltre pienamente confermato la fondatezza delle contestazioni mosse dagli attori circa il mancato inserimento di una cantina con relativo forno

(Fig. 112, p.lla 12, sub. 7) nelle tabelle millesimali del fabbricato nonché con riguardo all'inserimento della p.lla 15 (corte) nella consistenza dell'appartamento individuato con il Fig. 112, p.lla 12, sub. 1 graffato con la p.lla 16.

In particolare, il Geom. **CP_4** ha confermato quanto sostenuto dagli attori nell'atto di citazione, avendo accertato in relazione alla particella 12 sub 7 che essa per la quota $\frac{1}{2}$ di proprietà dei sig.ri **Parte_1** e **Parte_2** che va quindi inserita nelle tabelle condominiali.

Inoltre, con specifico riferimento alla particella 15, il c.t.u. ha accertato che non vi è alcun atto trascritto che possa attribuire la proprietà esclusiva di questa corte ad alcuno dei condomini. Si legge infatti a pag. 3 dell'elaborato peritale che, in relazione alla particella in esame “*non risultano trascritti atti riferiti alla proprietà. L'unico elemento disponibile è quello catastale, dove la p.lla 15 del Fig. 112 risulta essere censita (catasto terreni) come CORTE*”.

Pertanto, anche sotto tale aspetto risultano errate le tabelle condominiali impugnate che avevano erroneamente considerato questa particella come di proprietà esclusiva del condomino **Pt_4**

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo in applicazione del D.M. 55/2014 (aggiornato al D.M. 147/2022), in base al valore della controversia al momento di presentazione della domanda (indeterminabile), applicando, in considerazione della ridotta complessità della controversia, i parametri minimi per tutte le fasi processuali

P.Q.M.

Il Tribunale di Terni, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando tra le parti in causa, ogni altra difesa, eccezione ed istanza disattesa o assorbita, così provvede:

- annulla la delibera condominiale del 05.07.2022;
- accerta e dichiara che le tabelle millesimali approvate con la delibera condominiale del 05.07.2022 sono viziate da errori e, procedendo a revisione in applicazione del disposto

dell'art. 69, disp. att. c.c., sostituisce dette tabelle millesimali con quelle elaborate dal C.T.U.

Geom. *Persona_1* ed allegate alla relazione depositata in data 15.05.2024;

- condanna il *CP_2* convenuto alla rifusione delle spese processuali che liquida in € 7.616,00 oltre spese forfettarie (15%), CPA e IVA come per legge.

- Pone il pagamento delle spese delle consulenze tecniche d'ufficio, come liquidate con separato decreto in corso di causa, a carico di tutti i partecipanti al *Controparte_3*

[...] in via solidale, salva ripartizione interna in ragione della rispettiva quota millesimale.

Terni, 02.04.2025

Il giudice

(dott.ssa Elisa Iacone)