



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE
- PRIMA SEZIONE CIVILE -

in composizione monocratica e nella persona della dott.ssa Rossella Marro, in funzione di giudice di appello, la seguente

SENTENZA

nella controversia civile iscritta al n. 6939 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2024, vertente

TRA

Parte_1 (c.fisc. *C.F._1*), rappresentato e difeso dall'Avv. Ermelinda Elia (c.fisc: *C.F._2*), giusta procura in atti

- ATTORE -

E

Controparte_1 (C.fisc. P.IVA *P.IVA_1*), con sede in Lecce alla Via Salandra civ.30 in persona dell'amministratrice pro-tempore sig.ra *Controparte_2* presso la quale è domiciliata, in Lecce alla Via Salandra 30

- CONVENUTO CONTUMACE -

Oggetto: Impugnazione delibera assemblea condominio.

CONCLUSIONI: come da verbale di udienza scritta del 09.04.2026

Con delibera del 01.10.2025 il CSM ha applicato il sottoscritto magistrato presso il Tribunale Ordinario di Lecce in attuazione dell'art. 3 del D.L. 117/2025.



La presente motivazione viene redatta ai sensi degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., come novellati dalla L. 69/2009, in virtù di quanto disposto dall'art. 58, comma 2, L. cit.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, *Parte_1* esponeva di essere comproprietario di un appartamento sito al sesto piano del condominio denominato “*CP_1*”, in Lecce, via Salandra n. 30, immobile pervenutogli per successione ereditaria.

Riferiva che, a partire dall'anno 2019, si era interessato alla gestione condominiale, riscontrando una situazione caratterizzata da frequente avvicendamento degli amministratori e da una contabilità non chiara né idonea a rappresentare correttamente la situazione patrimoniale dell'ente.

Esponeva che, con avviso comunicato in data 11 settembre 2023, veniva convocata assemblea condominiale, fissata in prima convocazione per il 17 settembre 2023 e in seconda convocazione per il 18 settembre 2023, avente ad oggetto, tra l'altro, l'approvazione dei consuntivi relativi agli anni 2019, 2020, 2021 e 2022, dei relativi riparti e del preventivo 2023.

Rappresentava che, nella seduta del 18 settembre 2023, tenutasi in sua assenza, l'assemblea approvava i consuntivi degli anni 2019-2022, in parte all'unanimità e in parte a maggioranza, nonché il preventivo 2023 e le ulteriori deliberazioni poste all'ordine del giorno.

Deduceva che il verbale assembleare gli veniva comunicato in data 2 ottobre 2023 e che, ritenendo illegittime le deliberazioni assunte, attivava in data 26 ottobre 2023 procedura di mediazione, conclusasi con esito negativo, come da verbale del 16 settembre 2024.

Premesso di avere inutilmente esperito il tentativo obbligatorio di mediazione, impugnava le delibere assembleari deducendone la nullità e/o annullabilità per plurimi profili di illegittimità.

In particolare, lamentava:



- la carenza dei rendiconti 2019-2022, privi degli elementi essenziali di cui all'art. 1130-bis c.c.;
- l'illegittimità dei criteri di riparto delle spese per ascensore, scale e servizi comuni;
- l'erronea ripartizione delle spese per la forza motrice dell'autoclave secondo millesimi e non consumi;
- l'illegittima imputazione del compenso dell'amministratore per gli anni successivi al 2019;
- la ripartizione in parti uguali della spesa per movimentazione carrellati;
- la nullità della delibera relativa alla spesa AQP per indeterminatezza dell'oggetto e per errato criterio di riparto.

Il CP_I convenuto non si costituiva in giudizio e restava contumace.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- La domanda attorea risulta fondata nei limiti di seguito precisati.

In via preliminare, assume rilievo la censura concernente la validità delle delibere di approvazione dei rendiconti relativi agli anni 2019, 2020, 2021 e 2022.

La doglianza è fondata.

Il rendiconto condominiale, pur non dovendo essere redatto con forme rigorose analoghe a quelle dei bilanci societari, deve comunque contenere un nucleo minimo di elementi idonei a rendere intelligibile la gestione e a consentire ai condomini il controllo delle entrate, delle uscite e della situazione patrimoniale (Cass. civ., Sez. 2, 29.05.2025, n. 14428).

In particolare, ai sensi dell'art. 1130-bis c.c., esso deve comprendere il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa, strumenti indispensabili per una conoscenza concreta della gestione (Cass. civ., Sez. 2, 09.10.2023, n. 28257).



Nel caso di specie, i consuntivi approvati risultano privi di tali elementi essenziali e si risolvono in una mera elencazione di voci di spesa, senza adeguata rappresentazione delle entrate e dei movimenti finanziari.

Tale carenza impedisce ai condomini una effettiva verifica della gestione e determina un vizio rilevante ai fini della validità delle deliberazioni, con conseguente annullabilità delle delibere di approvazione dei rendiconti 2019-2022.

2.- Parimenti fondata è la censura relativa ai criteri di riparto delle spese concernenti ascensore, pulizia e illuminazione delle scale.

Ai sensi degli artt. 1123 e 1124 c.c., i condomini contribuiscono alle spese per le parti comuni in base all'utilità che ne traggono, secondo criteri che possono essere derogati solo mediante convenzione unanime.

Nel caso di specie, risulta che taluni condomini sono stati esonerati dal pagamento in assenza di una valida convenzione derogatoria, con conseguente violazione dei criteri legali di riparto.

Ne deriva l'illegittimità delle relative deliberazioni, limitatamente alla parte concernente tali riparti.

3.- Fondata è altresì la censura relativa alle spese per la forza motrice dell'autoclave.

Trattandosi di servizio suscettibile di utilizzazione differenziata, le relative spese devono essere ripartite in proporzione ai consumi effettivi.

La ripartizione operata secondo millesimi di proprietà risulta quindi illegittima, specie a fronte della dedotta assenza di consumo da parte dell'unità immobiliare dell'attore.

4.- Parimenti fondata è la censura relativa al compenso dell'amministratore per gli anni successivi al 2019.

Ai sensi dell'art. 1129 c.c., l'incarico dell'amministratore ha durata annuale ed è rinnovabile; in difetto di conferma, l'amministratore



permane in regime di prorogatio per l'ordinaria amministrazione ma non matura diritto al compenso.

Ne consegue l'illegittimità dell'inserimento delle relative poste nei rendiconti impugnati.

5.- Fondata è, altresì, la doglianza relativa alla spesa per la movimentazione dei carrellati.

La ripartizione in parti uguali costituisce deroga ai criteri legali e richiede una convenzione unanime, non risultata nella specie.

Inoltre, risulta non contestato il mancato utilizzo del servizio da parte dell'attore, con ulteriore profilo di illegittimità dell'addebito.

6.- Quanto, infine, alla delibera relativa alla spesa AQP, essa è affetta da nullità.

Dal verbale assembleare non emerge con chiarezza la natura della spesa, né sono indicati gli elementi necessari ad individuare il titolo dell'obbligazione posta a carico dei condomini.

La delibera risulta pertanto viziata da indeterminatezza dell'oggetto, oltre che dall'adozione di un criterio di riparto non conforme ai principi applicabili.

7.- In conclusione, le deliberazioni impugnate risultano affette da plurimi vizi di legittimità.

La domanda attorea deve pertanto essere accolta nei limiti sopra indicati.

Gli argomenti testè illustrati rendono superfluo ogni ulteriore esame e comportano l'assorbimento delle restanti questioni.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano secondo i parametri di cui al D.M. 55/2014, tenuto conto della natura e della complessità della controversia.

P.Q.M.



Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

I.- Accerta e dichiara l'annullamento delle deliberazioni assembleari assunte dal *Controparte_1* nella seduta del 18 settembre 2023, nei limiti di cui in motivazione, ed in particolare:

I.1.- della delibera di approvazione dei rendiconti relativi agli anni 2019, 2020, 2021 e 2022;

I.2.- della delibera concernente i criteri di riparto delle spese per ascensore, scale, pulizia ed illuminazione;

I.3.- della delibera relativa alla ripartizione delle spese per forza motrice dell'autoclave;

I.4.- della delibera nella parte in cui prevedono il compenso dell'amministratore per gli anni 2020, 2021 e 2022;

I.5.- della delibera relative alla ripartizione della spesa per movimentazione carrellati;

I.6.- della delibera concernente il riparto della spesa AQP;

II.- condanna il *CP_I* convenuto, in persona dell'amministratore pro tempore, al pagamento in favore dell'attore delle spese di lite, che si liquidano in complessivi €. 7.254,00 per compensi professionali, con attribuzione all'Avv. Ermelinda Elia dichiaratasi antistataria;

III.- condanna, altresì, il *CP_I* convenuto alla rifusione delle spese della procedura di mediazione, che si liquidano in € 800,00 per compensi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Lecce, data deposito

Il Giudice

Dott.ssa Rossella Marro