

N. R.G. 3582/2020



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA
FAMIGLIA E ALTRO CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Maria Bertucci Bellafante ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3582/2020 promossa da:

S.D.P. (C.F. ...) e A.D.P. (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. S.D.P. elettivamente domiciliati in ...

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO (C.F. ...), con il patrocinio dell'avv. M. D., elettivamente domiciliato in ...

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Come in atti

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Preliminarmente, occorre precisare che la presente controversia attiene ad una richiesta di annullamento di due delibere condominiali.

Pertanto, nelle premesse del proprio atto introduttivo, gli istanti chiedevano che fossero dichiarate nulle e/o inefficaci le due delibere in questione – del 9.7.2018 e del 3.2.2020, per una serie di motivazioni.

In primo luogo, veniva eccepita l'omessa convocazione degli attori, nonché il mancato invio del relativo verbale, risultando gli stessi assenti. Inoltre, si adduceva la violazione degli artt.1136 c.c. e 66 disp. att. c.c., sulla scorta di tabelle millesimali palesemente false e/o errate, e la violazione dell'art.1129 c.c..

Precisavano gli attori, anche, il fatto che la delibera del 9.7.2018 approvava bilanci arretrati con erronea ripartizione tra tutti i condomini (anziché con addebito solo al Condomino) delle spese della parcella dell'Ing. D.L.

In ordine, invece, alla seconda delibera del 3.2.2020, venivano sollevate le medesime eccezioni, oltre



al fatto che i ricorrenti avessero espresso la propria intenzione a dissociarsi ad una lite, per cui vi era stato il riparto delle relative spese legali.

Si costituiva il condominio convenuto, eccedendo a sua volta la tardività dell'iscrizione a ruolo della causa; la tardività dell'impugnazione oltre i 30 gg. previsti dalla legge; la cessata materia del contendere in ordine alla delibera del 9.7.2018, per essere stata revocata da quella successiva del 14.9.2020; inconsistenza dell'impugnazione.

Dopo molteplici rinvii, richiesti dalle parti, nel tentativo di comporre bonariamente la lite, si perveniva all'udienza di ammissione dei mezzi istruttori.

Il giudicante – sulla scorta delle eccezioni prospettate e della documentazione in atti, disponeva CTU tecnica su un aspetto fondamentale ed assorbente della controversia: la presenza nello stabile di almeno 3 unità immobiliari o porzioni di esse non censite.

Pertanto, al fine di verificare tale assunto, si procedeva con l'indagine tecnica, all'esito della quale – precisate le conclusioni ed effettuata la discussione – la causa veniva trattenuta a decisione con termini per il deposito di memorie conclusionali e rispettive repliche.

Passando al merito ed a valutare le rispettive doglianze, si rileva quanto segue.

Relativamente alla tardiva iscrizione a ruolo, eccitata dal condominio, deve prendersi atto che il X° giorno - in cui scadeva il termine - ricadeva nella giornata di domenica. Ne consegue che l'ultimo giorno utile era in effetti l'XI°.

Questo determina l'infondatezza dell'eccezione.

Riguardo alla decadenza dell'impugnazione oltre i termini dei 30 gg. (in verità sollevata solo con riferimento alla delibera del 9.7.2018), deve constatarsi che la documentazione offerta in atti non permette di verificare se effettivamente i ricorrenti abbiano avuto contezza sia della convocazione che del relativo verbale dell'assemblea. Invero, venivano prodotte solo alcune ricevute di raccomandate a.r. (tra l'altro illeggibili), ma soprattutto esse erano mancanti della ricevuta di ritorno. Ciò rende impossibile verificare se il condominio abbia assolto o meno nei termini di legge alle predette comunicazioni.

Ne consegue il rigetto anche di tale contestazione.

Andando a valutare, invece, la domanda avanzata dalle parti attrici, deve precisarsi come l'invalidità delle delibere impugnate fosse basata principalmente sul fatto che esse approvavano bilanci sulla scorta di tabelle millesimali palesemente false e/o errate. Questo si realizzava, in quanto nello stabile del condominio vi erano unità immobiliari non censite e, quindi, non ricomprese nelle tabelle millesimali, andando inevitabilmente ad incidere sul *quorum* deliberativo e sulla ripartizione delle spese, soprattutto quelle straordinarie.

Rilevando la non chiarezza dello stato dei luoghi, veniva disposta una CTU tecnica.



In tal modo, ogni eccezione formulata dalle parti veniva assorbita dall'elaborato, in quanto il consulente procedeva ad un'integrale rielaborazione di tutto lo stato dei luoghi, andando a sottolineare le anomalie riscontrate.

Invero, tale elaborato peritale, risultando corretto, adeguatamente motivato e tecnicamente ineccepibile, viene fatto proprio dal Giudicante, soprattutto con riferimento alle proprie conclusioni.

In esse testualmente si legge che: - *“si possa evidenziare l'erroneità delle tabelle millesimali, soprattutto in riferimento alla presenza di tre unità immobiliari o porzioni di esse non censite, prima indicate da parte attrice e poi verificate dagli accertamenti peritali, pur considerando il contenuto del regolamento condominiale fornito. La quantificazione, così come sopra indicata riguardo i mq interessati, è possibile solo per quanto riguarda l'identificazione delle superfici delle singole unità o porzioni che non sono state censite, mentre non è possibile fare rapporti o indicare percentuali precise, mancando i totali che solitamente si evincono da corrette tabelle millesimali, qui mancanti.”*

Pertanto, da tale resoconto, risulta in maniera inconfutabile che i motivi adottati dagli istanti sono fondati.

Il consulente allegava anche il regolamento condominiale del 1955 ancora vigente, non avendo riscontrato alcuna documentazione su eventuali sue modifiche successive.

Veniva sottolineato come il numero dei condomini in esso riportato non coincideva con il numero di quello attualmente presente nello stabile: 14, anziché 16; così come i millesimi riportati nei bilanci – di cui alle delibere – non erano gli stessi comunicati dall'amministratore (lo stesso si limitava a giustificare i riparti secondo i millesimi indicati dai precedenti amministratori). Inoltre, si era riscontrata la mancata coincidenza dei nominativi presenti in catasto con quelli riportati sempre nei bilanci.

Lo stesso tecnico evidenziava – anche - che nella particella n.207 relativa allo stabile condominiale di ... risultavano 19 unità e che alcune parti di esse ricadevano nella particella n.211.

A ben vedere, il numero iniziale riportato nelle tabelle del 1955 - ovvero 16 - più il numero delle unità trovate non censite – ovvero 3 – dà proprio il numero riscontrato dal CTU – ovvero 19.

Le tre unità rilevate sono: **(Proprietà B.)** locale di proprietà B. L. che si trova nella p.lla 207 sub ... cat ... al di sotto di altre unità facenti parte del Condominio; **(Proprietà S.)**, locale commerciale che trova al PT del fabbricato e ha la particolarità di avere un parte sotto la p.lla 207 e un'altra nella p.lla 211. In catasto si individua nella p.lla 207 sub ... legata alla p.lla 221 sub ... cat ...; nella piantina catastale è invece riportata solo la indicazione di p.lla 211 sub ..., consiste in totale di circa mq. 93 di cui 64 mq sotto la p.lla 211 e circa 29 mq sotto la p.lla 207; **(Proprietà A.)**, appartamento adibito a studio medico di proprietà A., al quale si accede al piano primo da vano scala posto in via ... e l'unità si sviluppa prevalentemente nella p.lla 211 con una parte che si trova nella p.lla 207 e si trova



al di sotto di altre unità facenti parte del Condominio. E' individuato nella p.lla 207 sub ... legata alla p.lla 211 sub ... cat ... e consiste in totale di circa mq. 194, di cui 163 mq sotto la p.lla 211 e circa 31 mq sotto la p.lla 207.

Le predette unità non possono essere ricondotte nella previsione dell'art.2 del regolamento condominiale del 1955, atteso che non possono assolutamente essere intese come sopraelevazioni. Piuttosto, sono unità che si sarebbero venute a creare con la chiusura di spazi che permettevano l'accesso alla corte comune.

Tali unità – determinando uno squilibrio nei millesimi presenti nel condominio – dovevano essere ricomprese nelle tabelle attraverso una revisione totale dei millesimi stessi.

Infatti, solo attraverso una revisione dei millesimi effettivamente esistenti si potrà procedere con una esatta ricontabilizzazione dei bilanci da far successivamente approvare all'assemblea.

Ma questo esula dalla domanda avanza nel presente procedimento, dove gli istanti si sono limitati a chiedere la verifica di tale stato di fatto e, per l'effetto, l'annullamento delle due delibere impugnate. Ne consegue che la domanda – per le argomentazioni testé richiamate – deve essere necessariamente accolta.

Ogni altra doglianza od eccezione, invece, resta assorbita dalle motivazioni che precedono.

Infine, in ordine alla invocata cessata materia del contendere per la delibera del 9.7.2018, sul punto, preme segnalare che la pronuncia di cessazione della materia del contendere postula che sopravvengano nel corso del giudizio fatti tali da determinare la totale eliminazione delle ragioni di contrasto tra le parti e, con ciò, il venir meno dell'interesse ad agire ed a contraddire e della conseguente necessità di una pronuncia del giudice sull'oggetto della controversia. Con riguardo alla posizione di chi ha agito in giudizio, è necessario, pertanto, che la situazione sopravvenuta soddisfi in modo pieno ed irretrattabile il diritto esercitato, in modo che non residui alcuna utilità alla pronuncia di merito (Cfr.: Corte Cass., sentenza n.4034 del 21.2.2007 e n.6909 del 2009).

Ne deriva che - di fatto – le parti attrici, dichiarando di aver preso atto dell'annullamento della delibera impugnata, non hanno più interesse alla pronuncia di merito, ma la loro richiesta in ordine alla condanna delle spese processuali, dovute sostenere per l'instaurazione del presente giudizio, in ragione della mancata mediazione, determina la necessità - per il giudicante - di valutare la questione anche sotto tale profilo per poter decidere sulle relative spese di lite, in virtù del principio di soccombenza virtuale alla luce di quanto emerso in fase istruttoria.

In guisa che per la delibera del 9.7.2018 si possa dichiarare cessata la materia del contendere, mentre deve dichiararsi l'annullamento della delibera del 3.2.2020.

Le spese di giudizio, liquidate in dispositivo, vengono poste integralmente a carico del condominio



convenuto, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art.91 c.p.c., con distrazione in favore dell'Avv. S.D.P., che rendeva la dichiarazione di cui all'art.93 cpc.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara – in composizione monocratica - definitivamente pronunciando, così provvede:

“Dichiara cessata la materia del contendere in ordine all'impugnazione della delibera del 9.7.2018.”

“Accerta e dichiara illegittima la delibera del 3.2.2020 del Condominio e, per l'effetto, la annulla”.

“Condanna il Condominio – in persona dell'amm.re p.t. – alla refusione delle spese di lite in favore delle parti attrici A.D.P. e Avv. S.D.P., da distrarsi a favore di quest'ultimo il quale rilasciava la dichiarazione di legge come procuratore antistatario, che si liquidano in complessivi Euro 5.000,00, per compenso complessivo, oltre rimborso forfetario dovuto ex lege, CPA ed IVA, nonché le spese sostenute per contributo unificato e notifiche e quelle per l'espletata CTU, ove anticipate”

Pescara, 25 aprile 2025

Il Giudice

dott.ssa Anna Maria Bertucci Bellafante

