

Tribunale di Pescara
Sentenza n. 724/2026 del 15-06-2026

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PESCARA SEZIONE CIVILE Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I ### iscritta al n. 294/2022 r.g. e vertente TRA ### (C.F. . ##), con il patrocinio dell'avv. ### FORCUCCI, giusta procura in atti, ### E ### 1, ### 2, ### (C.F. ###), in persona dell'amministratore p.t., con il patrocinio dell'avv. ###, giusta procura in atti, ### OGGETTO: Comunione e ### impugnazione di delibera assembleare ### Come in atti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione Con atto di citazione ritualmente notificato ### ha agito nei confronti del ### 1, sito in via ### 2 di ### formulando le seguenti conclusioni: << In via principale : 1. Accertare e dichiarare l'invalidità e l'inefficacia di tutte le delibere assunte dal ### convenuto nell'assemblea del 26 Set. 2021, in quanto non regolarmente costituitasi per mancato rispetto del termine di convocazione ai sensi dell'art. 29 del Regolamento di ### nonché del comma 3 dell'art. 66 disp. att. Cc; 2. Accertare e dichiarare l'invalidità e l'inefficacia delle delibere assunte dal ### convenuto nell'assemblea del 04 Dic. 2021, in quanto non regolarmente costituitasi per omessa convocazione dell'attore ### In via subordinata : 1. Accertare e dichiarare la invalidità della delibera di cui al punto 9) dell'OdG dell'assemblea del 26 Set. 2021, riguardante la conferma dell'amministratore in carica, per violazione degli artt. 1136, 4° co. e 1129, n. 8, cc. 2. Per l'effetto, dichiarare l'invalidità e l'inefficacia di tutte le delibere straordinarie assunte dal condominio convenuto nelle assemblee del 26 Set. e 04 Dic. 2021, per mancanza dei poteri in capo all'amministratore; In via ulteriormente subordinata: 1. Accertare e dichiarare l'invalidità e l'inefficacia di tutte le delibere straordinarie di cui ai punti da 1) a 5), assunte dal condominio convenuto nell'assemblea del 26 Set. 2021, per tutti i motivi esposti al punto 4) de presente atto.

In ogni caso, condannare il condominio convenuto ### 1 di ### (C.F. ###) al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio, nonché spese ed onorari del procedimento di mediazione >>. ### si è tempestivamente costituito in giudizio depositando apposita comparsa nella quale ha così concluso: << in via principale: rigettare tutti i motivi di impugnazione delle deliberazioni assembleari siccome inammissibili, improcedibili e comunque infondati; o in via subordinata: confermata la piena legittimità ed efficacia della deliberazione assembleare del 4/12/2021, rigettare l'impugnativa proposta dal condomino ### nei confronti di tale deliberazione e dichiarare cessata la materia del contendere con riguardo all'impugnativa proposta avverso la precedente deliberazione del 26/9/2021; - in ogni caso, con vittoria delle spese del giudizio da porre interamente a carico dell'attore, oltre spese forfettarie ed accessori come per legge >>.

Nel corso del giudizio l'attore, a seguito di autorizzazione da parte del giudice concessa con ordinanza del 16.6.2023, ha presentato all'udienza del 27.6.2023 querela di falso nei confronti del ### 1, in persona del suo amministratore p.t. - che aveva dichiarato di volersi avvalere del documento impugnato di falso - " avente ad oggetto il documento prodotto da ### denominato "DISTINTA DI RECAPITO PER PORTALETTERE", in data ###, riferibile alla sede di ###, ove al punto 2, sullo stesso rigo risultano annotati quale codice invio il n. ### 2532-6 RV, quale ### quale destinatario ### (annotato a mani) e firma illeggibile ed apocrifa, in quanto non appartenente all'attore." e con sentenza collegiale non definitiva n.1025/2025 la querela di falso è stata accolta e, per l'effetto, è stata dichiarata la falsità della sottoscrizione apposta sulla distinta di recapito per portalettere dell'### di ### di ###, datata 22.11.2021, al punto 2 e dopo le annotazioni " ### 2532-6 ### 0 ### ".

E' stata, quindi, disposta la prosecuzione del giudizio innanzi al tribunale in composizione monocratica relativamente all'impugnazione delle due predette delibere condominiali e le parti hanno così precisato le conclusioni: parte attrice << ### e dichiarare l'invalidità, annullabilità e comunque l'inefficacia di tutte le delibere assembleari assunte dal ### "### 1" nelle adunanze del 25/26.9.2021 e del 3/4.12.2021, come meglio descritte e per tutte le ragioni

svolte negli atti di causa. 2. Rigettare l'eccezione di cessazione della materia del contendere sollevata dal ### resistente, ribadendo la persistenza dell'interesse ad agire del ### in ragione degli effetti pregiudizievoli, economici e patrimoniali tuttora derivanti dalle delibere impugnate e dei rischi connessi ai controlli fiscali sull'operazione ### 3. Disporre ogni consequenziale statuizione in ordine agli effetti delle deliberazioni caducate, con rigetto di ogni contraria domanda, eccezione e deduzione del ### resistente. 4. Con vittoria di spese, diritti ed onorari dell'intero giudizio - ivi incluse le spese delle fasi cautelari e istruttorie - da porre a carico del ### resistente >>; parte convenuta << in via principale: rigettare tutti i motivi di impugnazione delle deliberazioni assembleari siccome inammissibili, improcedibili e comunque infondati; in via subordinata: dichiarare il difetto di interesse dell'attore ovvero dichiarare cessata la materia del contendere con riguardo all'impugnativa proposta, con ogni conseguente statuizione di rigetto in ordine alla domanda di annullamento delle deliberazioni assembleari; con vittoria delle spese e competenze di lite. >>.

A sostegno delle proprie domande l'attore ha dedotto che: 1) è proprietario di una unità abitativa, posta al 9° piano del ### 1 sito alla via ### n. 2 di ### individuato con l'interno n° A/168 ed identificato in ### al fgl. 30, part.181 sub 134. 2) il fabbricato condominiale, nel mese di maggio 2021, era stato destinatario, dapprima, di un'ordinanza di messa in sicurezza da parte del Comune di ### (ordinanza del 07 mag. 2021) e, subito dopo, in data 13 mag. 2021, di un'ordinanza di sgombero, contenente la dichiarazione di inagibilità, conseguente divieto di utilizzo ed immediato sgombero dell'edificio, emessa dallo stesso organo comunale; contestualmente era stato ordinato all'amministratore di provvedere immediatamente alla realizzazione di tutte le opere provvisorie di messa in sicurezza per asserita compromissione delle strutture portanti; 3) la vicenda era scaturita a seguito della presentazione al Comune di ### da parte dell'amministratore condominiale, all'insaputa dei condomini, di una relazione tecnica a firma dell'ing. Seccia, attestata la necessità di mettere in sicurezza il fabbricato condominiale, e di un successivo elaborato peritale, a firma dell'ing. ### che attestava l'imminente pericolo di

crollo del fabbricato stesso, a seguito del quale era stato disposto lo sgombero; pertanto il fabbricato, libero da cose e persone, era oggetto di una serie di animate azioni giudiziarie di natura civile, penale ed amministrativa;

4) in tale stato di cose, facendo seguito ad altre precedenti assemblee condominiali, in data ###, l'attore aveva ricevuto, da parte dell'amministratore ### di ### convocazione per l'assemblea straordinaria del condominio ### 1, fissata per il giorno 25/9/2021 , in prima convocazione, ed in seconda convocazione per il giorno 26/9/2021, presso il ### "### Space", ### 6, via A. D'### n. 1 di ### per discutere e deliberare sui seguenti punti all'ordine del giorno: 1) ### ed approvazione degli elaborati necessari all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato condominiale, deliberati dall'assemblea condominiale del 29.5.2021 e del 18.7.2021 in adempimento delle ordinanze sindacali del comune di ### emanate il ### ed il ###, mediante fruizione dei benefici fiscali (### 110%) introdotti dal decreto legge 19.5.2020 34, convertito con modificazioni dalla L. 17.7.2020 n. 77 ("Decreto rilancio"): ### esecutivo con relazione descrittiva degli interventi da realizzare, computo metrico, quadro economico ed analisi dei prezzi; 2) ### ed approvazione del preventivo dei lavori straordinari. 3) Presentazione e scelta del general contractor al quale verrà affidata l'esecuzione dei lavori di cui al punto n. 1. Lo stesso dovrà garantire la finanziabilità di detti lavori mediante utilizzo dei benefici fiscali del "### Rilancio". 4) Scelta dei condomini dell'opzione di pagamento del corrispettivo riportato nel bilancio preventivo straordinario e relativo piano di riparto, scegliendo fra: a) sconto in fattura o cessione del credito fiscale. b) pagamento diretto previa costituzione del fondo speciale di cui all'art. 1135, co. 1 n. 4 del c.c., per il pagamento delle attività affidate all'appaltatore e agli studi professionali incaricati, con obbligo (solo in caso di scelta di tale opzione di pagamento) di versamento anticipato delle relative somme nel fondo speciale. 5) Conferimento di mandato all'amministratore per: a) La sottoscrizione, con il ### che sarà scelto dall'assemblea, del contratto di appalto per l'esecuzione dei lavori; b) La conferma e/o per il conferimento degli incarichi affidati e/o da affidare alla ### (il cui legale rappresentante è l'ing. ###, ovvero per usufruire dei servizi tecnici relativi alle verifiche

preliminari, allo studio di fattibilità per l'accesso ai benefici fiscali del decreto rilancio, alla verifica dello stato attuale dell'edificio, alla progettazione, all'esecuzione, alla verifica, alla direzione ed alla rendicontazione dei lavori. c) ### dell'incarico al fiscalista relativo al visto di conformità previsto nell'art. 119, co. 11, del ### con sottoscrizione del relativo contratto. d) La sottoscrizione dei documenti, dei verbali e delle dichiarazioni necessarie al perfezionamento della pratica edilizia e di quelli connessi all'esecuzione, alla verifica, e alla rendicontazione dei lavori, dei relativi stati di avanzamento e del piano di riparto della spesa. e) per l'espletamento delle attività dell'amministratore necessarie affinché i condomini possano beneficiare dello sconto in fattura previsto dall'art. 121 del ### inclusa la sottoscrizione della comunicazione da inviare all'agenzia delle entrate per il tramite dello studio incaricato per il rilascio del visto di conformità. f) per la conservazione della documentazione relativa all'intero provvedimento di avvio, di esecuzione, verifica, e rendicontazione dei lavori, inclusi gli atti scambiati con il ### l'### delle ### lo studio tecnico ### lo studio commerciale e lo studio legale. g) per la conferma e/o per il conferimento all'avv. ### degli incarichi già svolti e di quelli ancora da svolgere per usufruire della sua assistenza legale e contrattuale in relazione ai lavori di messa in sicurezza ed alla fruibilità dei benefici fiscali del ###

6) Rifacimento nuove fognature condominiali (separazione delle acque bianche da quelle nere), come richiesto dal comune di ### e scelta della ditta appaltatrice. 7) Approvazione bilancio consuntivo 2019/2020 e suo riparto. 8) Approvazione bilancio consuntivo 2020/2021 e suo riparto. 9) Nomina o conferma amministratore. 10) Approvazione bilancio preventivo 2021/2022 e suo riparto. 11) Varie ed eventuali; 5) ### riunitasi in seconda convocazione, previa declaratoria di "regolare avviso inviato a tutti i condomini" e, quindi, dichiarata dal nominato Presidente "validamente costituita e idonea a deliberare", con la maggioranza di 610,485/1000 millesimi (n° 74 intervenuti o rappresentati su un totale di 222 condomini), aveva deliberato quanto segue:-

Sul punto 9) , anticipato su tutti gli altri a richiesta di alcuni condomini, a maggioranza di mill. 460,255, si intendeva riconfermato nella carica

l'amministratore ### srl con compenso di €. 11.000,00 oltre ###- I punti 1) e 2) venivano congiuntamente discussi ed integralmente approvati con maggioranza di mill. 545,015. - Sul punto 3) , l'assemblea con maggioranza di 590,455 mill. (70 condomini) deliberava di affidare l'appalto per l'esecuzione dei lavori alla ditta LR ### srl, con sede in ### come da computo metrico approvato, conferendole il ruolo di ### con conseguente garanzia per l'accesso ai benefici fiscali del ### accettando quale unica forma di pagamento quella dello sconto in fattura, salvo diversa richiesta dei condomini.- Sul punto 4) , a seguito di chiarimento da parte dell'amministratore sul fatto che, in caso di opzione per lo sconto in fattura da parte di tutti i condomini, non sarebbe stato necessario costituire il fondo di cui all'art. 1135, co. 1, n. 4 cc, in quanto tutti gli oneri spettanti a professionisti ed appaltatore sarebbero stati integralmente compensati, la volontà dell'assemblea (senza indicazione della relativa maggioranza) avrebbe optato per questo tipo di pagamento. I condomini venivano avvertiti del fatto che, per poter beneficiare della detrazione d'imposta erano tenuti a dichiarare i propri dati anagrafici, i millesimi di proprietà, la quota di partecipazione alla spesa e le relative proprie, non meglio precisate, condizioni oggettive e soggettive.- Sul punto 5) , all'esito di asseriti chiarimenti forniti, l'assemblea a maggioranza approvava il punto 5) all'### conferendo all'amministratore in persona del rag. ### l'espletamento delle attività di cui alle lettere da a) a g). Con le varie deleghe che venivano accordate all'amministratore, veniva ribadito il pagamento di ogni onere mediante sconto in fattura. Infine, tra le altre voci, veniva ratificato l'incarico di consulenza ed assistenza legale già affidati dall'amministratore all'avv. ### (senza indicarne alcuno), riconfermandolo nell'incarico, con la precisazione che il compenso per le successive attività svolte nell'interesse del condominio (senza alcuna indicazione della sua entità e natura), sarebbero state interamente pagate dal ### già disposto a farsene carico.- Sui punti 6), 7), 8), 9) e 10) , parimenti l'assemblea approvava a maggioranza.- Sul punto 11) il condomino ### contestava la riconferma che l'assemblea aveva fatto dell'amministratore in carica per insufficienza del numero di millesimi raggiunti. Tuttavia, non ritenendo necessaria altra discussione, l'assemblea

confermava le deliberazioni adottate. 6) ###, atteso il lasso di tempo intercorso tra il ricevimento della convocazione (23 set.) e la convocazione stessa (25/26 set.), tra l'altro residente ### non era riuscito ad essere presente all'adunata; la convocazione comunque risultava essere stata spedita solo il 20 sett.2021; 7) In data 19.10.2021, il Sig. ### aveva ricevuto il verbale dell'assemblea in esame; 8) In pari data, alle h: 23:44, lo stesso attore, per il tramite del suo legale ed unitamente ai condomini ### e ### aveva formulato all'indirizzo dell'amministratore formale diffida ad intraprendere le attività demandategli dall'assemblea del 26 sett. 2021, in quanto, non solo l'assemblea non si era validamente costituita per evidente irregolarità delle convocazioni, ma anche perchè privo l'amministratore di legittimazione alla gestione di qualsiasi attività straordinaria, non essendo stato riconfermato legittimamente nell'incarico, sia per mancato raggiungimento dei 500 millesimi prescritti, sia per non aver fornito un dettagliato preventivo di spesa, come statuito a pena di nullità; ad ogni buon conto e per scrupolo, era stato contestato anche il merito delle singole ulteriori delibere; ma l'iniziativa non aveva sortito alcun positivo riscontro; 9) con istanza depositata il ### era stato esperito il tentativo obbligatorio mediazione, definitosi il successivo 20.12.2021 per mancata adesione dell'amministratore; 10) solo successivamente al 04 dicembre 2021, in occasione di colloqui intercorsi tra l'attore e gli altri condomini che unitamente a lui avevano promosso il tentativo di mediazione, sopra citato, il ### era venuto a conoscenza del fatto che l'amministratore aveva convocato e tenuto una successiva assemblea di condominio in data 04 dic. 2021, in seconda convocazione, di cui l'attore non aveva mai avuto alcuna comunicazione se non successivamente ed informalmente, per il tramite di altri condomini; né ne aveva ricevuto relativo verbale; di conseguenza l'attore non aveva potuto partecipare a detta assemblea il cui ordine del giorno era stato il seguente: nomina o conferma dell'amministratore condominiale; 2. relazione in ordine alle verifiche preliminari effettuate sulle strutture dell'edificio, successivo esame degli elaborati definitivi relativi all'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza del fabbricato condominiale in adempimento alle ordinanze emesse dal ### del Comune di ### in data ### e 13/5/2021, nonché dei lavori di

consolidamento statico dell'edificio, mediante fruizione dei benefici fiscali introdotti dagli artt. 119 e 121 D.L. 34/2020 convertito con modificazioni dalla L. n. 77/2020 (### e ss.mm.ii.; illustrazione del computo metrico e relativo quadro economico; approvazione da parte dell'assemblea; 3. illustrazione ed esame del costo complessivo degli interventi progettati, ivi compresi i compensi di natura tecnica e gli oneri fiscali ed accessori; illustrazione ed esame del bilancio preventivo straordinario e del piano di riparto della spesa fra i singoli condomini, redatti in base al ### condominiale e relative tabelle millesimali, e nel rispetto dei criteri imposti dal ### e dai successivi decreti attuativi; approvazione da parte dell'assemblea e scelta dell'opzione di pagamento; 4. ratifica dei contratti sottoscritti in data ### tra il condominio e la ### srl ed in data ### tra il condominio e la ### srl, e conferimento all'amministratore del mandato per la sottoscrizione del contratto di appalto definitivo e per la sottoscrizione dei documenti e delle dichiarazioni necessari al perfezionamento della pratica edilizia e di quelle connesse all'esecuzione, alla verifica ed alla rendicontazione dei lavori, nonché all'ottenimento dei benefici di cui all'art. 121 del ### 5. presa d'atto della rinuncia al mandato da parte dell'avv. ### e decisione sulla ratifica del nuovo consulente legale nominato (Avv. ###); 6. varie ed eventuali, in relazione ai punti di cui sopra; ed ha, quindi, sostenuto che le citate delibere andavano ai sensi dell'art.1137 c.c. annullate anzitutto, in via principale, in quanto: a) per quella del 26.9.2021, alla quale non aveva partecipato, aveva ricevuto la convocazione solo 3 giorni prima della riunione, in violazione dell' art.29 comma 2 del regolamento condominiale che stabiliva testualmente che "L'### è convocata a cura dell'### mediante avviso individuale da inviarsi almeno 10 (10) giorni prima della data fissata", clausola da ritenere prevalente sul disposto di cui al comma 3 dell'art. 66 disp. att. cc, che prevede invece un termine di soli "5 giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione", norma quest'ultima che comunque non era stata parimenti rispettata; b) per quella del 4.12.2021, alla quale non aveva partecipato, non aveva ricevuto alcuna comunicazione In ordine a tali domande proposte in via principale il ### convenuto ha replicato che: 1) non rispondeva al vero la circostanza della

mancata convocazione del sig. ### all'assemblea del 4/12/2021 perché l'amministratore condominiale gli aveva inviato l'avviso di convocazione per l'assemblea straordinaria del 4/12/2021 a mezzo posta raccomandata (racc. ###-6) presso il domicilio dichiarato in ### e la raccomandata, spedita in data ###, era stata consegnata al destinatario in data ###, come da documentazione versata in atti; 2) ### della deliberazione assembleare del 4/12/2021 comportava per il condomino ### il difetto di interesse ad impugnare la precedente delibera del 26/9/2021, o comunque l'intervenuta cessazione della materia del contendere, giacché il contenuto decisionale di quest'ultima è stato completamente sostituito e superato da quello versato nella successiva deliberazione del 4/12/2021; 3) in ogni caso il condomino ### era stato presente tanto all'assemblea straordinaria del 29/5/2021 quanto a quella del 18/7/2021; nel corso della prima, convocata per la relazione dell'amministratore sull'ordinanza sindacale urgente di sgombero e messa in sicurezza e per l'analisi delle soluzioni tecniche proposte dagli ingg. Seccia e ### il ### aveva preso atto delle varie soluzioni ingegneristiche emerse ed ampiamente dibattute per la messa in sicurezza ed il consolidamento statico dell'edificio e all'esito l'assemblea aveva deliberato, con il voto favorevole anche del ### la decisione di operare la messa in sicurezza dell'edificio, con correlata costituzione di un fondo spese di € 300 per ogni unità immobiliare.; nella seconda assemblea straordinaria, convocata per la scelta del progetto preliminare di messa in sicurezza (fra tutti quelli pervenuti al ### e per la valutazione di finanziabilità di quell'intervento attraverso le agevolazioni fiscali previste dal d.l. 34/2020 (c.d. ###, il ### aveva votato a favore, deliberando, insieme alla maggioranza qualificata: a) la scelta dell'ipotesi progettuale ritenuta più congrua e conveniente, individuata in quella presentata dall'ing. ### della ### S.r.l.; b) la finanziabilità dei relativi costi attraverso i benefici previsti dal c.d. ### (D.L. n. 34/2020); sempre in quell'assemblea, il ### assieme agli altri condomini, aveva infine dato mandato all'amministratore di conferire all'ing. ### l'incarico di effettuare le verifiche preliminari, lo studio di fattibilità, la redazione progetto preliminare, i calcoli strutturali, il computo metrico, il quadro economico "e quant'altro utile, opportuno e

necessario per lo svolgimento dell'incarico": non si poteva, quindi, dire che il sig. ### fosse all'oscuro dei problemi strutturali dell'edificio, delle ordinanze sindacali d'urgenza e delle decisioni adottate dall'assemblea in ordine alle soluzioni di messa in sicurezza e consolidamento statico del fabbricato, giacchè egli stesso aveva partecipato e favorevolmente deliberato nelle assemblee che avevano deciso su quei temi; inoltre la pretestuosità della contestazione sollevata dall'attore si coglieva, altresì, osservando come anche per l'assemblea del 29/5/2021 egli avesse ricevuto la raccomandata di convocazione (n. ###) solo tre giorni prima, ossia in data ###, senza nulla eccepire, ed anzi partecipando all'assemblea ed esprimendo voto favorevole alle deliberazioni adottate; quanto sopra evidenziato rendeva il condomino ### privo dell'interesse ex art. 100 c.p.c. a sollevare il profilo del ritardo nella ricezione dell'avviso di convocazione l'assemblea del 26/9/2021 (consegnato nei termini al servizio di spedizione postale), e perciò infondato il motivo di impugnazione.

Nel corso del giudizio poi la parte convenuta ha sostenuto che comunque difetterebbe l'interesse ad agire dell'attore o comunque sarebbe cessata la materia del contendere in quanto, come riepilogato nella comparsa conclusionale depositata in data ###: << a) Le opere deliberate sono state integralmente realizzate e collaudate. Con la nota di deposito del 17 maggio 2024 il ### ha prodotto la ### a ### con asseverazione del ### dei ### e il ### di collaudo statico delle relative opere, dimostrando che i lavori di messa in sicurezza e consolidamento statico del fabbricato – oggetto delle delibere impugnate – sono stati portati a termine nei termini contrattualmente previsti per la fruizione dei benefici fiscali del ### e regolarmente pagati – mediante cessione dei crediti fiscali ex artt. 119 e 121 D.L. n. 34/2020. b) ### di ### ha revocato la dichiarazione di inagibilità. Con ordinanza n. 16 del 19 marzo 2025, il ### del Comune di ### verificato il «completamento dei lavori finalizzati alla riduzione del rischio sismico della costruzione con il conseguente venir meno delle condizioni di inagibilità statiche dell'edificio e di possibili crolli che possano minacciare la pubblica e privata incolumità», ha revocato la dichiarazione di inagibilità dell'edificio condominiale. c) Approvazione (e

mancata impugnazione) del bilancio consuntivo. Con verbale del 25 maggio 2024 (prodotto agli atti di questo giudizio), l'assemblea del ### 1 ha regolarmente approvato il bilancio consuntivo e il piano di riparto della spesa delle opere straordinarie, interamente pagato attraverso i benefici fiscali del ### Il condomino ### presente a quella seduta assembleare, non ha mai proposto impugnazione avverso tale deliberazione. La deliberazione di approvazione è quindi definitivamente efficace nei confronti di tutti i condomini. d) ### ha favorevolmente deliberato nelle assemblee a monte. ### ha espresso voto favorevole all'assemblea del 29 maggio 2021 – con la quale fu deliberata la messa in sicurezza dell'edificio e costituito il fondo spese – e all'assemblea del 18 luglio 2021 – con la quale fu scelto il progetto dell'ing. ### e fu conferito mandato all'amministratore per tutti gli incarichi conseguenti. Le delibere successive, in questo giudizio impugate, sono il naturale e fisiologico sviluppo delle scelte dal ### stesso approvate nelle precedenti riunioni assembleari.>>.

Non vi è alcun dubbio sulle irregolarità formali delle due delibere oggetto di causa, in particolare in quanto: 1) per quelle assunte all'assemblea del 26.9.2021, alla quale non ha partecipato, il ### ha ricevuto l'avviso di convocazione solo 3 giorni prima della riunione (circostanza pacifica tra le parti e comunque comprovata dalla documentazione prodotta da parte attrice sub 1, 2 e 3), in violazione dell' art.29 comma 2 del regolamento condominiale (doc.10 parte attrice) che stabilisce che "L'### è convocata a cura dell'### mediante avviso individuale da inviarsi almeno 10 giorni prima della data fissata", oltre che comunque del comma 3 dell'art. 66 disp. att. cc, che prevede un termine di "5 giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione"; 2) per quelle assunte all'assemblea del 4.12.2021, atteso il predetto esito del giudizio sulla querela di falso, cioè la dichiarazione di falsità della sottoscrizione apposta sulla distinta di recapito per portalettere dell'### di ### di ###, datata 22.11.2021, al punto 2 e dopo le annotazioni "### 2532-6 ### 0 ### DOMENICO", deve ritenersi che il ### non abbia ricevuto alcuna comunicazione.

Tali irregolarità comportano ai sensi dell'art.66 disp. att. comma 3 c.c., a

seguito dell'iniziativa giudiziaria del ### l'annullamento delle delibere.

In proposito va osservato che, diversamente da quanto sostenuto da parte convenuta, non si può ritenere cessata la materia del contendere perché a tal fine sarebbero state necessarie o successive delibere assembleari di annullamento di quelle impugnate dal ### o la sostituzione delle medesime delibere impugnate con altre adottate dall'assemblea in conformità della legge (cioè aventi il medesimo oggetto e precedute da rituale convocazione del ### o adottate con il suo voto favorevole), eventualmente anche sotto forma di ratifica; ciò che, tuttavia, non è affatto avvenuto, atteso che la delibera del 25.5.2024 ha contenuto diverso da quelle impugnate dal ### (approvazione del bilancio consuntivo e del piano di riparto della spesa delle opere straordinarie di messa in sicurezza e consolidamento statico del fabbricato condominiale), che piuttosto presuppone quelle precedenti oggetto di causa.

Ed invero la giurisprudenza di legittimità, condivisa da questo Tribunale, è costante nel ritenere che in tema di impugnazione di deliberazione condominiale il giudice può dichiarare la cessazione della materia del contendere solo quando la delibera impugnata sia stata sostituita con altra adottata dall'assemblea avente identico contenuto, previa rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Civile 16397/2025, 10847/2020, 20071/2017, 11961/2004), e il secondo deliberato modifichi le decisioni del primo in senso conforme a quanto richiesto dal condomino che impugna (Cass. Civile 5997/2022).

Quanto al difetto di interesse del ### la giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di stabilire che in tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. quale condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni (Cass. Civile 17294/2020, 15434/2020, 2999/2010).

Diverso è il caso, ad esempio, di impugnazione di una delibera dell'assemblea per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese; in tal caso il

condomino impugnante deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale (Civile 6128/2017); ma in tal caso perché la ragione dell'impugnazione è appunto l'ipotizzata erroneità di ripartizione delle spese, che, per giustificare l'interesse del condomino alla rimozione della delibera, deve risultare concretamente in suo danno.

Mentre nell'ipotesi di invalidità della delibera per omessa o tardiva convocazione del condomino impugnante è lo stesso vizio relativo alla sua convocazione che giustifica e legittima la sua azione ex art.1137 c.c., tanto è vero che il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino (Cass. Civile 6735/2020 e 10071/2020 "la mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, in quanto vizio procedimentale, comporta l'annullabilità della delibera condominiale; ne consegue che la legittimazione a domandare il relativo annullamento spetta, ai sensi degli artt. 1441 e 1324 c.c., unicamente al singolo avente diritto pretermesso").

Dunque, seppure in effetti sembra sfuggire la persistenza dell'interesse di fatto del ### all'annullamento di delibere condominiali che comunque hanno consentito l'esecuzione di lavori di messa in sicurezza e consolidamento statico del fabbricato condominiale - con fruizione dei benefici fiscali del ### mediante cessione dei crediti fiscali ai sensi degli artt. 119 e 121 D.L. n. 34/2020 - e la revoca della dichiarazione di inagibilità del ### del Comune di ### con indubbio vantaggio patrimoniale anche per lo stesso attore, comproprietario di un appartamento che, rispetto all'epoca della dichiarazione di inagibilità, ha ottenuto un incremento di valore, non può ritenersi cessato il suo interesse di diritto all'annullamento.

Sul punto appare opportuno anche precisare che la sospensione dell'esecuzione delle delibere impugnate non è stata in corso di causa concessa, pur in presenza di una valutazione sommaria di probabile fondatezza dell'impugnazione delle delibere assembleari in discussione (come sottolineato nell'ordinanza di rigetto dell'istanza di sospensione, <<essenzialmente sotto il profilo del vizio

di regolare costituzione delle assemblee del 26.9.2021 e del 4.12.2021>>), proprio in virtù di una valutazione, sempre sommaria, negativa sul periculum in mora [in particolare nell'ordinanza è scritto:<< atteso che gli interventi edilizi deliberati dall'assemblea e già in corso di esecuzione rappresentano un vantaggio per tutti i condomini, compreso l'attore, a maggior ragione se si tiene anche conto dell'ordinanza sindacale n.22 del 13.5.2021 (tuttora efficace), determinando un indubbio aumento di valore delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva a fronte di esborsi minimi, mentre il timore dell'attore " di eventuale accertamento di irregolarità nella pratica e, quindi, di illegittima fruizione del beneficio fiscale " risulta dedotto in modo assolutamente generico e astratto e, quindi, non può essere adeguatamente vagliato ai fini della cautela richiesta;>>].

Ma, si ripete, atteso che il ### ha mantenuto ferme le originarie conclusioni, malgrado il completamento delle ricordate opere edili, non può che pronunciarsi l'annullamento delle delibere, che il ### d'altra parte non ha nelle more inteso sostituire (come avrebbe potuto fare) con altre corrispondenti ma emendate dai vizi di convocazione dell'attore.

Quanto alle spese di lite, le medesime liquidate in dispositivo per causa di valore indeterminabile e complessità bassa, con parametri superiori del 25% ai medi di cui al DM 55/2014, come modificato dal DM 147/2022, in considerazione delle numerose attività difensive espletate, vanno poste, in virtù del principio della soccombenza, a carico di parte convenuta, come pure le spese di consulenza tecnica d'ufficio, già liquidate in corso di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: 1) annulla le delibere assembleari assunte dal ### convenuto, "### 1", nelle adunanze del 25/26.9.2021 e del 3/4.12.2021; 2) condanna la parte convenuta a pagare in favore della parte attrice le spese del presente giudizio, che liquida in € 9.520,00 per compensi, oltre a rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% dei compensi, CAP e IVA come per legge; 3) pone definitivamente a carico della parte convenuta le spese di consulenza tecnica d'ufficio, già liquidate in corso di causa. ### 12 giugno

