



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
II SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Reggio Calabria, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del G.O.T., avv. Grazia Cammaroto, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 2611/2017 del Ruolo Generale degli Affari Contenziosi, riservata in decisione il 12.07.2021, promossa da

• [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED], Via [REDACTED], presso lo studio dell'Avv.to [REDACTED] che lo rappresenta e difende in forza di procura in calce all'atto di citazione depositato il 3.07.2017

-parte attrice-

contro

• **CONDOMINIO** [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) in persona dell'Amministratore *pro tempore*, [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED], presso lo studio dell'Avv.to [REDACTED] in forza di procura in calce alla Comparsa di costituzione depositata il 17.10.2017

-parte convenuta-

MOTIVI DELLA DECISIONE

1 Con atto di citazione notificato il 05.07.2017 [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio di [REDACTED] impugnando la delibera assembleare del 21.02.2017 nella parte in cui approvava i bilanci consuntivi degli anni 2013-2016 e preventivo anno 2017 (punti 1,2,3,4 e 9 dell'o.d.g.).

Premetteva di essere proprietario di una unità immobiliare facente parte del Condominio convenuto; di avere ricevuto il 28.02.2017 a mezzo raccomandata la delibera adottata il 21.02.17; di avere impugnato la delibera chiedendone l'annullamento con l'istanza di mediazione del 15.03.2017 per i seguenti motivi: "1) mancanza di quorum nomina o conferma amministratore; 2) Approvazione



bilanci consuntivi anni 2013, 2014, 2015 e 2016 , mancanza di pezze giustificative di alcune spese (c/c- cancelleria piccoli interventi); 3) Alcune spese individuali sono state imputate a tutti i condomini (spese legali [redacted]); mancata contabilizzazione spese straordinarie pagate dal condomino [redacted], al quale sono state decurtate le spese del lavoro non eseguito ma mai contabilizzato l'incasso; 4) I bilanci non sono chiari come anche le situazioni patrimoniali dei singoli anni; manca l'indicazione dei millesimi applicati per le singole tabelle e i conteggi non indicano con precisione a quale anno si riferiscono, generando confusione. Per i lavori straordinari la ripartizione è errata, il 2% deve essere calcolato su ogni singola voce e ripartito in proporzione; 5) Manutenzione straordinaria tetto manca quorum di 500 millesimi; 6) mancato riconoscimento versamenti [redacted]”.

Rilevava inoltre che nella pendenza del procedimento di mediazione, l'allora amministratore, avv. [redacted], convocava l'assemblea per il 3 aprile 2017 con oggetto “nomina o conferma dell'amministratore” e che a tale assemblea formalizzava le proprie dimissioni; che il nominato amministratore, [redacted], [redacted], prendeva parte alla mediazione, comunicando successivamente la non accettazione della proposta conciliativa formulata dal Mediatore deliberata dall'assemblea del 12.06.2017.

Fallito il tentativo di mediazione proponeva quindi l'azione giudiziaria.

Concludeva chiedendo, previa sospensione dell'efficacia della delibera del 21.02.2017 per i motivi riferiti nei punti 2,3,4,6 dell'istanza di mediazione, l'annullamento della predetta delibera che approva i bilanci 2013, 2014, 2015, 2016 e preventivo 2017 per i motivi esposti nella citazione introduttiva e, precisamente, perché “non indicano i millesimi dei condomini, i millesimi applicati per le singole tabelle, alcune spese riportate non risultano giustificate dai documenti contabili, la ripartizione delle spese tra i condomini è errata e la situazione patrimoniale errata e confusa”; con vittoria di spese e compensi di lite.

1.1 Il 17.10.2017 si costituiva in giudizio il Condominio [redacted]. [redacted] rilevando la legittimità della delibera assembleare impugnata in quanto adottata in conformità alle normative vigenti (quorum di 1/3 e presenti 4 su 10 condomini in seconda convocazione) ed al regolamento condominiale e con l'applicazione, nella ripartizione e calcolo delle varie spese riferite nei bilanci contestati, dei millesimi risultanti dalle Tabelle condominiali ed in uso al Condominio. Eccepiva la regolarità della votazione assembleare in merito ai punti dell'ordine del giorno, compresa la votazione sulla conferma dell'Amministratore (punto 5 dell'o.d.g.), rilevando che il punto 8 dell'o.d.g. non risultava discusso e deliberato dall'Assemblea per mancanza di quorum;



Che le spese individuali contestate dall'attore (spese legali [redacted]) risultavano addebitate solo ai destinatari e non a tutti i condomini, come erroneamente dedotto dall'attore. Che i bilanci contestati indicavano una situazione patrimoniale anno per anno, riferendo spese ripartite con corretto calcolo millesimale, come da tabelle condominiali; che i lavori straordinari appaltati alla ditta [redacted] risultavano eseguiti e fatturati come da documenti allegati (n.3 fatture e copie dei pagamenti); che risultava generica e non dettagliata la lamentela circa il mancato riconoscimento in bilancio di versamenti che l'attore riferisce di avere effettuato in favore del Condominio. Che i motivi di impugnazione svolti dall'attore risultavano infondati e comunque generici e, pertanto, concludeva chiedendo il rigetto della domanda attorea, con vittoria di spese e compensi di lite.

1.2 Venivano acquisite a giudizio le memorie istruttorie depositate dalle parti nel rispetto dei termini concessi ex art. 183.co.6 c.p.c. e la causa veniva istruita con l'acquisizione al giudizio dell'elaborato peritale a firma della nominata CTU dott.ssa [redacted] in risposta ai quesiti posti dal G.I. con ordinanza del 4.04.2018 e dei Chiarimenti resi dal CTU in risposta alle Osservazioni alla bozza di CTU svolte dalla sola parte convenuta.

La causa veniva quindi rinviata per la precisazione delle conclusioni.

1.3 Il fascicolo veniva rimesso a nuovo istruttore innanzi al quale le parti comparivano all'udienza del 14.12.2020; la causa veniva rinviata alla successiva udienza del 12.04.21 per la precisazione delle conclusioni e discussione con concessione dei termini per il deposito di scritti conclusivi.

All'udienza 12.07.2021, la causa, trattata con le modalità di cui all'art. 221 DL 34/2020 e succ. mod., veniva assunta in decisione senza termini.

2 La domanda attorea è infondata e va rigettata per le ragioni che di seguito si precisano.

3 Preliminarmente va rilevato che è venuto meno l'interesse attoreo all'impugnazione del capo 5 della delibera, in quanto risulta al giudizio che l'amministratore nella pendenza del procedimento di mediazione ha formalizzato le proprie dimissioni all'assemblea del 3.04.2017 e che l'assemblea ha provveduto alla nomina del nuovo amministratore.

L'attore del resto nelle domande svolte nella citazione introduttiva del presente giudizio (punto 2 delle conclusioni) non ha ribadito la richiesta di invalidità del punto 5 della delibera impugnata.

3.1 Va rilevato inoltre che in merito ai punti 7 8 della delibera impugnata l'assemblea del 21.02.17 non ha provveduto ad alcuna votazione rilevando correttamente la mancanza del *quorum* di legge.



3.2 La domanda attorea, come formulata nella citazione introduttiva del presente giudizio (punto 2 delle conclusioni), impugna la delibera assembleare solo nei capi di approvazione dei consuntivi degli anni 2013, 2014 2015 e 2016 e del preventivo anno 2017 (punti 1, 2, 3, 4 e 9 dell'o.d.g.).

4 L'attore ha dedotto a fondamento della pronuncia di invalidità della delibera impugnata la confusione dei bilanci determinata: 1.dall'omessa indicazione dei millesimi; 2. dall'omessa indicazione e applicazione delle corrette tabelle millesimali e quindi dei calcoli di ripartizione delle spese indicate; 3- dalla mancanza di documenti giustificativi di alcune spese; 4- dall'errata situazione patrimoniale riferita, avendo operato pagamenti che non risultano contabilizzati nei bilanci impugnati.

4.1 Il Condomino convenuto si è difeso in merito precisando la correttezza dei conteggi di spesa perché operati in conformità ai millesimi delle tabelle condominiali allegate al regolamento ed in uso al Condominio e che l'omessa indicazione dei millesimi era solo frutto di una "erronea impostazione del programma di stampa". Il convenuto ha allegato ai propri scritti difensivi (allegato alle memorie istruttorie depositate nei termini concessi ex art. 183 c.p.c.), i millesimi delle tabelle condominiali riferite nei bilanci ed i bilanci contestati integrati con l'indicazione dei millesimi per ogni voce di spesa.

4.1.2 La stessa parte attrice ha prodotto al giudizio le tabelle millesimali condominiali prese a riferimento dei bilanci contestati ed il regolamento condominiale.

4.2. Il CTU nell'elaborato acquisito al giudizio ha chiarito che le tabelle e i millesimi presi a riferimento per la ripartizione delle spese nei bilanci approvati con la delibera oggetto dell'odierna impugnazione, sono corretti.

Letteralmente il CTU ha accertato e concluso (punto f.) che *"... In merito alla ripartizione delle spese tra i condomini è possibile affermare che, con riferimento alle spese riportate nei bilanci, l'amministratore ha computato la quota spettante a ciascun condòmino applicando le tabelle millesimali indicate nei prospetti di riparto di ciascuna spesa. Tutte le spese elencate nei diversi bilanci sono state ripartite correttamente secondo le Tabelle allegate al Regolamento di condominio..."*.

Ne consegue che l'omessa indicazione dei millesimi correttamente conteggiati per la ripartizione delle spese riferite nei bilanci non legittima né fonda l'annullamento della delibera richiesto dall'attore.

4.3 Il CTU conclude che solo due voci di spesa non risultano correttamente ripartite in bilancio e precisa che *"... non risultano ripartite correttamente, per l'anno 2013: a) la spesa di € 1.650,00 relativa alla rimozione del pluviale; Nel relativo prospetto*



di riparto l'amministratore indica quale tabella di riferimento la tabella "G" che determina i millesimi per la suddivisione delle spese riferite alle parti comuni del condominio salvo poi imputare il costo a soli quattro condòmini (██████████, ██████████, ██████████ e ██████████) in base a quote millesimali che non trovano riscontro in alcuna Tabella di cui alla Relazione Esplicativa. b) le spese di demolizione e rifacimento del lastrico solare. L'amministratore ripartisce secondo la Tabella L1 esclusivamente la spesa di € 12.254,00. Invero, la somma da ripartire per i suddetti lavori ammonta ad € 15.500,00 (€ 12.254,00+ € 4.796,00) così per come quantificata nel computo metrico".

4.3.1 In merito alle ripartizioni di tali voci di spesa la parte convenuta, nelle controdeduzioni alla CTU svolte e acquisite al giudizio, ha rilevato circostanze e fornito prova in merito alla corretta ripartizione in bilancio anche di tali voci di spesa.

I rilievi svolti dalla parte attrice hanno infatti comportato correzioni all'elaborato peritale a firma del CTU.

Difatti nelle "Repliche alle osservazioni di parte convenuta", il CTU dott.ssa ██████████ ha rettificato l'assunto riferito al punto b) della lettera f) dell'elaborato peritale, rilevando l'errore materiale in cui era incorsa e provvedendo al ricalcolo dell'importo di spesa. L'importo di euro 17.050,00 complessivamente conteggiato dal CTU per il costo dei lavori riguardanti la demolizione ed il rifacimento del lastrico solare è indicato e ripartito nei bilanci contestati secondo la tabella L1 e coincide con il calcolo dell'importo comprensivo di Iva svolto dalla parte convenuta nelle controdeduzioni in riferimento a tale voce di spesa.

Detta spesa, quindi, deve ritenersi correttamente ripartita nel rendiconto 2013 in conformità ai millesimi della riferita tabella condominiale (L1).

4.3.2 Non può condividersi il giudizio del CTU in merito alla sussistenza dell'errore di ripartizione di spesa argomentato al punto a) della lettera f) dell'elaborato peritale acquisito al giudizio.

Le argomentazioni e le conclusioni del CTU sul punto devono ritenersi errate perché non è giuridicamente valida la motivazione che il tecnico pone a fondamento dell'errore rilevato.

Il CTU, argomentando che "l'art. 3 del regolamento condominiale elenca tassativamente i beni comuni con riferimento ai quali, le relative spese vanno ripartite sulla base della Tabelle ●", ritiene che "i pluviali, non espressamente elencati all'art.3 non rientrano nella categoria delle parti comuni e, pertanto, si presume siano considerati accessori del lastrico solare"; a dire del CTU "le spese ad



essi connessi vanno imputate ai soli condomini proprietari dei lastrici solari sulla base dei millesimi di cui alla tabella L1”.

4.3.3 L’assunto riferito dal CTU e la presunzione su cui giustifica l’errore in bilancio non risultano condivisibili e si appalesano errati alla luce del regolamento condominiale, delle norme codicistiche e dei principi in tema di “beni comuni” sanciti dalla giurisprudenza anche della Suprema Corte.

La Giurisprudenza anche della Suprema Corte ha chiarito che *“le gronde, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricadono tra i beni di cui all'art.1117 c.c., senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dal quale provengano tali acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico o terrazzo di proprietà esclusiva; non trova quindi applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art.1126 c.c., il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso”*.

Pertanto, *“anche le spese relative a tutte le lavorazioni attinenti il rifacimento delle pluviali ed il convogliamento e lo scarico delle acque meteoriche devono essere ripartite in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, ai sensi dell'art.1123 c.c.”* (Cass. Sentenza n. 27154 del 22.12.2014; Tribunale di Napoli, sentenza n. 4841 del 9.7.2020).

I pluviali (al pari di gronde e doccioni) vengono ritenute parti comuni dell'edificio anche nel caso in cui il lastrico solare sia di proprietà di un solo condomino, in quanto tali beni svolgono una funzione necessaria all'uso comune, perché servono all'uso e al godimento di tutti i condomini.

Pertanto le relative spese di sostituzione o riparazione vanno sostenute da tutti i condomini delle proprietà sottostanti.

4.3.4 Ne consegue, che nel caso in esame, la spesa di rimozione del pluviale condominiale andava ripartita come correttamente riferita in bilancio tra tutti i condomini delle proprietà sottostanti (tabella ●) e non come ritenuto *presuntivamente* dal CTU tra i soli proprietari dei lastrici solari (tabella ●●).

Nel caso, peraltro, come evidenziato e chiarito dal Condominio nelle Osservazioni alla bozza di CTU in atti, il pluviale in questione risultava comune a due Condomini: il Condominio del civico n.●● e quello (ad incastro) del civico n.●●; quindi correttamente la spesa è stata ripartita in bilancio secondo la *“tabella ● di proprietà comune alle due palazzine”* ed imputata ai soli condomini delle proprietà sottostanti.



4.4 Pertanto, deve concludersi che nel consuntivo anno 2013, non sussista alcuna errata applicazione delle Tabelle millesimali in riferimento alla ripartizione di tutte le spese indicate e nemmeno per la voce di spesa per sostituzione pluviale e rifacimento lastrico solare.

5 L'attore impugna la delibera assembleare di approvazione dei bilanci assumendo che "alcune spese non sarebbero giustificate" e che "alcuni pagamenti effettuati non risulterebbero contabilizzati".

La censura attorea è generica e comunque è rimasta al giudizio priva di riscontri, non avendo la parte dato prova specifica nel giudizio dei pagamenti concretamente effettuati e che non risulterebbero conteggiati in bilancio e nemmeno quali siano le spese prive di giustificazione.

5.1 Va osservato che in conformità al pensiero della giurisprudenza il condomino che impugna la delibera assembleare poiché ritenuta illegittima, deve assolvere all'onere della prova, previsto come principio di ordine generale nell'ordinamento giuridico ex art. 2967 c.c. non solo della circostanza lamentata, ovverosia che la delibera sia contraria ai principi di legge previsti ... ma anche dell'ulteriore circostanza, rappresentata dal danno economico subito per effetto della delibera assembleare presa non in conformità della legge, "danno economico riverberatosi nel patrimonio del condomino impugnante che deve essere oggetto di espressa quantificazione da parte di quest'ultimo" (Tribunale di Roma, sentenza n. 7587 del 3 maggio 2021)

Nel caso, l'attore ha lamentato l'omessa conteggio in bilancio di versamenti effettuati, ma al giudizio dei riferiti pagamenti non vi è prova, non avendo la parte "indicato analiticamente quali somme versate non risultano conteggiate nel bilancio". Né è provato al giudizio quale sia "l'entità del danno economico attoreo" né che tale danno possa ritenersi apprezzabile ai fini della decisione di annullamento richiesta.

Va rammentato che il pensiero della giurisprudenza in merito di impugnazioni di delibere di approvazione dei bilanci condominiali, è quello di *"vietare la proposizione di impugnative di delibere assembleare che si ripercuotono negativamente sul Condominio impedendo il raggiungimento dei fini previsti per l'utilità comune e che non hanno il fine di apportare un concreto interesse all'intera"*



collettività interesse che deve essere oggetto di valutazione economica apprezzabile e non meramente irrisoria” (Cass.9.03.2017, n.6128).

Per tali motivi ed anche sotto tale profilo la censura attorea è infondata.

6 Il CTU dall'esame dei bilanci e dei documenti prodotti dalle parti ha concluso che *“i bilanci approvati con delibera assembleare del 21.02.2017 sono poco chiari e sforniti della documentazione che per legge deve essere allegata; 2. l'errata imputazione, nell'esercizio 2013, dell'intero costo per lavori straordinari, per di più senza la costituzione di un fondo di accantonamento, inficia, a cascata, tutti i bilanci successivi”*.

Le suddette conclusioni si fondano: a) sulla mancata produzione al giudizio della Delibera assembleare del 20.11.2013 (con cui sono stati approvati il bilancio preventivo anno 2013 ed i lavori straordinari e urgenti meglio riferiti nel computo metrico estimativo a firma dell'ing. [REDACTED] del 6.11.2013 -documento allegato dalla parte attrice ed acquisito al giudizio); b) sull'errato inserimento nel bilancio consuntivo 2013 dell'intero importo di spesa dei predetti lavori straordinari formalmente appaltati nel gennaio 2014 (come provato dal contratto d appalto acquisito), c) sulla mancata costituzione del “fondo speciale obbligatorio ex art. 1130 c.c.”.

6.1 Va osservato che il giudizio tecnico reso dal CTU si fonda su una valutazione giuridicamente errata dei presupposti riferiti e, pertanto, non è condivisibile.

6.1.1 Come precisato dalla stessa parte attrice, anche nelle Note conclusive acquisite al presente giudizio, con la delibera assembleare del 20.11.2013 risultava approvato dall'assemblea il bilancio preventivo dell'anno 2013 e l'esecuzione dei lavori straordinari urgenti ad opera della ditta [REDACTED] (i lavori relativi ai frontalini, sottobalconi, abbaino e terrazzo).

Il computo metrico estimativo di detti lavori è stato prodotto al giudizio dalla stessa parte attrice (documento del 6.11.2013 a firma dell'[REDACTED]).



L'esistenza ed il contenuto della delibera assembleare del 20.11.29013 sono riferiti dalla stessa parte attrice anche nelle note conclusive acquisite al giudizio e non sono comunque circostanze in contestazione tra le parti in causa.

6.1.2 È pur vero che il contratto di appalto con la ditta è stato sottoscritto nel gennaio del 2014, ma con la delibera del 2013 il Condominio, come espressamente riferito negli scritti di parte attrice, aveva approvato il bilancio preventivo del 2013 e deliberato l'esecuzione dei lavori straordinari e urgenti di cui al computo metrico estimativo del 6.11.13 in atti, incaricando la ditta [REDACTED].

Quindi, l'impegno di spesa dei lavori straordinari ed urgenti deliberati dall'assemblea del 20.11.2013 per l'importo indicato nel computo metrico estimativo a firma dell'ing. [REDACTED] è stato correttamente inserito nel bilancio consuntivo del 2013 e precisamente nel capitolo a debito di bilancio, come chiaramente risulta dalla situazione patrimoniale elencata; risulta inoltre che già nell'anno 2013 alcuni condomini avevano provveduto a versare somme in acconto a copertura di tale specifica voce di spesa.

6.2-Il giudizio reso dal CTU fondato esclusivamente sulla mancata produzione al giudizio della delibera assembleare del 20.11.2013 non è condivisibile, in quanto l'esistenza ed il contenuto di detta delibera non solo non erano circostanze in contestazione tra le parti in causa, ma risultavano provate al giudizio dagli scritti difensivi e dai documenti prodotti dalla stessa parte attrice.

Pertanto, non può ritenersi che la mancata produzione al giudizio della delibera assembleare del 20.11.2013 legittimi il giudizio di irregolarità del bilancio consuntivo 2013 reso dal CTU, dovendosi piuttosto ritenere sulla base dei riscontri istruttori acquisiti che la spesa straordinaria ed urgente approvata già nel preventivo del 2013 e deliberata il 20.11.2013 fosse correttamente riportata nel rendiconto consuntivo 2013 e precisamente come "voce a debito" della situazione patrimoniale.



La legittimità dell'inserimento di tale voce a debito nel rendiconto 2013 non comporta quindi la caducazione automatica e a catena dei bilanci consuntivi degli anni successivi.

6.3- Si evidenzia ancora che se è vero che il novellato art. 1135 sancisce l'obbligo per l'amministrazione di costituire il fondo speciale a copertura delle spese per innovazioni lavori di manutenzione straordinaria deliberati dall'assemblea è altrettanto certo che trattandosi spesso di opere di notevole entità e sussistendo difficoltà concrete a reperire preventivamente la totalità della somma spettante all'impresa a saldo dei lavori deliberati, il successivo intervento normativo (D.L. 145/2013), ha permesso la costituzione del fondo in relazione ai singoli pagamenti dovuti. E' precisato all'interno dell'art. 1135 c.c. (n.4) che il fondo potrà essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti qualora i lavori debbano essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento.

E nel caso in esame, come provato dal contratto di appalto del gennaio 2014 allegato, i pagamenti all'impresa erano sanciti a stati di avanzamento lavori e quindi la mancata costituzione in contestuale alla delibera di approvazione dei lavori (delibera del 20.11.2013) non è circostanza idonea a giustificare la nullità del rendiconto consuntivo anno 2013. Per di più che eventuali censure in merito alla validità della delibera del 20.11.2013 non possono dall'attore essere rilevate nel presente giudizio, essendo alla parte oramai preclusa una tale facoltà.

6.4 -Va infine osservato che l'attore nell'atto introduttivo del giudizio non ha mosso contestazioni alla delibera impugnata per l'assenza del fondo speciale ex art.1135 o per la mancanza nei bilanci dei documenti di cui all'art. 1130 bis c.c.

L'attore ha lamentato la confusione e mancata chiarezza dei bilanci contestati ma per "l'omessa indicazione dei millesimi, per l'erronea ripartizione delle spese secondo errate tabelle e per l'omessa contabilizzazione di presunti e generici pagamenti".

6.4.1- Anche la domanda di declaratoria dell'invalidità di una delibera dell'assemblea dei condomini va accertata e decisa nel rispetto dei principi di diritto processuale



vigenti. Sicchè, ove l'attore impugni la delibera per un determinato motivo non è consentito al giudice, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.), l'annullamento della medesima delibera per qualsiasi altra ragione attinente ma non dedotta dalla parte (Cass. 2018, n.16675) .

Il giudice non può, nel rispetto del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato, disporre l'annullamento di una delibera per ragioni differenti rispetto a quelle eccepite o disporre l'annullamento di un'altra delibera non espressamente impugnata o comunque non più impugnabile per decorrenza del termine di impugnazione (30 giorni).

“Ogni domanda di declaratoria di invalidità di una determinata delibera dell'assemblea dei condomini si connota per la specifica esposizione dei fatti e delle collegate ragioni di diritti, ovvero per una propria "causa petendi", che rende diversa, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., la richiesta di annullamento di una delibera dell'assemblea per un motivo diverso da quello inizialmente dedotto in giudizio” (così Cass. Sez. 2, 28/02/2018, n. 4686; arg. anche da Cass. Sez. 2, 18/02/1999, n. 1378; Cass. Sez. 2, 20/08/1986, n. 5101).

Invero, la "causa petendi", intesa come elemento di identificazione della domanda sulla quale si radica il contraddittorio, non è costituita esclusivamente dall'allegazione degli elementi del fatto sui quali si fonda la pretesa, ma include necessariamente le ragioni di diritto che giustificano le richieste formulate in giudizio, e questo principio vale anche nelle azioni volte alla dichiarazione di invalidità delle deliberazioni degli organi collegiali, nelle quali comunque non è consentita la relativa declaratoria per un motivo di contrarietà alla legge o alle regole statutarie diverso da quello indicato dalla parte.

6.4.2-Nel caso in esame, la parte attrice non ha dedotto violazioni degli articoli 1130 bis e 1135 c.c.; ha lamentato la confusione dei bilanci ma solo “per omessa indicazione dei millesimi, per errata ripartizione delle spese per tabelle e per mancata



contabilizzazione di pagamenti che riferisce di avere effettuato in favore del Condominio”

I vizi rilevati dal CTU non sono stati dedotti dalla parte nell’atto introduttivo del giudizio, né la domanda di annullamento della delibera impugnata si fonda su tale causa petendi.

6.4.3 I vizi riferiti dal CTU nella perizia in atti non possono pertanto legittimare una valida pronuncia di annullamento sotto tale profilo, perché tale pronuncia sarebbe palesemente viziata da ultra petizione.

6.5 In conclusione, deve ritenersi che l’assunto attoreo è infondato perché la ripartizione delle spese riferite nei bilanci impugnati è corretta come corrette sono le tabelle di spesa riferite per la ripartizione. Che non vi è valida prova al giudizio dei pagamenti che l’attore riferisce effettuati e non contabilizzati.

Va quindi rigettata la richiesta di annullamento della delibera assembleare impugnata. Il voto espresso dall’assemblea *de qua* all’unanimità dei presenti che rappresentano la maggioranza condominiale valida ai fini dell’adozione della delibera risulta reso legittimamente, in quanto in conformità alle norme e ai regolamenti condominiali e per uno scopo istituzionale che era quello di garantire nell’interesse comune la prosecuzione della gestione e della vita del Condominio, la manutenzione e conservazione delle cose comuni.

7 Le spese di lite seguono la soccombenza della parte attrice e vanno liquidate in favore del Condominio convenuto.

I compensi vanno liquidati ai sensi del Decreto Ministeriale 10 marzo 2014, n. 55, entrato in vigore il 3 aprile 2014, adottato ai sensi dell’art. 13, comma 6, della legge 31 dicembre 2012, n. 247, come segue: € 203,00 per la fase di studio, € 203,00 per la fase introduttiva, € 567,00 per la fase istruttoria, € 405,00 per la fase decisionale, avuto anche riguardo al valore dichiarato della causa. Al convenuto si liquidano complessivamente euro 1.378,00 .



7.1 – Il superiore importo per compensi va aumentato di una percentuale che, secondo l'art. 2 del citato decreto ministeriale, è dovuto nella misura del 15% a titolo di rimborso spese forfettarie.

P.Q.M.

Il Tribunale di Reggio Calabria, Seconda Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del G.O.T. [REDACTED], definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n.2611/2017 R.G.A.C. promossa da [REDACTED] contro Condominio [REDACTED], in persona dell'Amministratore *pro tempore*, disattesa ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione così provvede:

- rigetta la domanda attorea in quanto infondata e per l'effetto conferma la delibera assembleare impugnata;
- condanna [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] in persona dell'Amministratore *pro tempore*, dei compensi di lite che liquida complessivamente in euro 1.378,00 oltre spese forfettarie (15% dei compensi), CPA ed IVA se dovuta;

Così deciso in Reggio Calabria il 29/11/2021.

il Giudice Onorario

Avv. Grazia Cammaroto

