



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE**

In composizione monocratica, nella persona del Giudice Onorario, Dr.ssa M. Margherita Urso ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 560 del R.A.G.C. relativo all'anno 2025, posta in decisione all'udienza cartolare del 04.12.2025 e vertente

TRA

Parte_1 nata a Palermo il 19.11.1958 e residente in Campofelice di Roccella (PA) elettivamente domiciliata in Palermo Via Galletti n. 111 presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Abbate dal quale è rappresentata e difesa giusta procura resa su foglio separato ed apposta in calce al presente atto,

- attrice -

E

Controparte_1, con sede in Campofelice di Roccella (Pa), via Himera n. 20, in persona dell'Amministratore pro-tempore Prof. *Controparte_2*, elettivamente domiciliato in Palermo, Via Damiani Almeyda n.5 presso lo studio dell'Avv. Giuseppe Rotolo che lo rappresenta e difende giusto mandato in atti,

- convenuto -

E NEI CONFRONTI DI

Controparte_3 , nato a Bolognetta il 16.9.1951, c.f.:

C.F._1 *CP_4* nata ad Alcamo il 5.4.1960, c.f.

C.F._2 ; *Controparte_5* , nato a Caltanissetta il 5.6.1951,

c.f. *C.F._3* ; *Controparte_6*

nato a Caltanissetta il 25.12.1982, c.f. *C.F._4* , ai fini del
presente elettivamente domiciliati in Palermo, Via Saverio Cavallari 28 presso
lo studio dell'avv. Salvatore Martorana Tusa che li rappresenta e difende per
procure su atto separato depositate contestualmente all'atto di intervento,

- intervenuti -

E NEI CONFRONTI DI

Controparte_7 nata a Palermo il 20.04.1970 C.F.

C.F._5 e residente in Campofelice di Roccella Viale
Himera, 20, elettivamente domiciliata in Palermo Via Galletti N. 111 presso lo
studio dell'Avv. Giuseppe Abbate dal quale è rappresentato e difeso giusta
procura resa su foglio separato da considerare in calce all'atto di intervento,

Controparte_8 nato a Castelbuono (PA) l'11.10.1961 C.F.

C.F._6 e residente in Palermo Via Antonio Lavaggi N. 13
elettivamente domiciliato in Palermo Via Galletti N. 111 presso lo studio
dell'Avv. Giuseppe Abbate dal quale è rappresentato e difeso giusta procura
resa su foglio separato da considerare in calce all'atto di intervento,

- intervenuti-

avente oggetto: opposizione delibera condominiale

valore del procedimento: indeterminabile (difficoltà bassa)

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Tutti i procuratori concludono come da note conclusive, comparse conclusionali e note di replica, riportandosi altresì, alle note scritte depositate per l'udienza cartolare del 04.12.2025, cui si rinvia integralmente

MOTIVI DELLA DECISIONE

In via preliminare, va osservato che, a seguito della modifica dell'art. 132 c.p.c., immediatamente applicabile a tutti i procedimenti pendenti in primo grado, alla data di entrata in vigore della legge di modifica del processo civile (legge 18.06.2009 n. 69), la sentenza non contiene lo svolgimento del processo e le ragioni di fatto e di diritto della decisione sono esposte concisamente.

Fatta questa breve premessa, si osserva che, con atto di citazione notificato in data 03 marzo 2025, la Signora *Parte_I* conveniva in giudizio il *Controparte_I* chiedendo all'intestato Tribunale che venisse emessa declaratoria di annullamento della delibera condominiale del 27 ottobre 2024, dal seguente ordine del giorno:” 1. *Ratifica azione di responsabilità nei confronti dell'ex amministratore CP_9 per mala gestio* Tribunale di Termini Imerese RG 2325/2023; 2. *Approvazione Rendiconto Consuntivo Anno 2023-24 dal 10.09.2023 al 09/09/2024;* 3. *Riconferma Amministratore Uscente o Nomina di nuovo Amministratore;* 4. *Approvazione preventivi di spesa 2024/2025 (dal 10.09.2024 al 31.12.2025).* Piano rateale e ripartizioni esercizio ordinario ed es. Fondo procedimenti giudiziari in corso; 5. *Relazione dell'amministratore sullo stato dei contenziosi giudiziari;*

6. Approvazione delle modalità di elezione del Consiglio di Condominio secondo il comma 2 dell'art. 1130 bis del Codice Civile-metodologia di votazione; 7. Nomina Consiglieri di Condominio secondo il comma 2 dell'art. 1130 bis del Codice Civile; 8. Varie ed eventuali.”, il cui verbale, in mancanza di partecipazione diretta, veniva inviato all'attrice per il tramite del servizio postale, in data 05 novembre 2024 e, pertanto: “**Nel merito** dichiarare ed accertare, per tutti i motivi e le ragioni esposte, la invalidità, illegittimità, inefficacia ed inopponibilità tanto della delibera impugnata quanto di tutte le tabelle millesimali con essa ad oggi applicate, in esse comprese quelle modificate dall'amministratore come riconosciuto in seno alla nota esplicativa gestione 2023-2024 allegata alla convocazione e quelle ad essa precedenti ivi incluse quelle del 28.06.1998 in uno con la relativa delibera di approvazione, disponendone, per l'effetto, l'invalidità, l'inapplicabilità, l'annullamento e/o nullità ed inefficacia di esse ex tunc oltre che inopponibilità all'attrice. Dichiarare ed accertare, per quanto esposto, in ogni caso, la invalidità, illegittimità ed inefficacia della delibera impugnata che va caducata negli effetti e dichiarata anche inopponibile all'attrice. Dichiarare ed accertare, per quanto esposto, in ogni caso, la invalidità, illegittimità ed inefficacia della delibera impugnata nella parte in cui vengono ripartite spese che non possono gravare sui singoli comproprietari e/o condomini perché voluttuarie o adottate senza la prescritta unanimità dei condomini o prive di delibera assembleare o, comunque, ripartite all'attrice quale condoina e parte soccombente nei giudizi in cui è essa stessa parte processuale o afferenti alle medesime delibere impugnate da essa e da altri condomini. Stabilire ed accertare, in base alla relazione redatta dal nominando CTU nell'esatto adempimento dell'incarico commessogli, l'ammontare delle somme riportate in bilancio imputabili ai singoli proprietari e non anche ripartibili ai

condomini. Dichiare ed accertare in ogni caso la illegittimità e/o invalidità della delibera impugnata e, per l'effetto, annullare l'atto impugnato nel presente giudizio dichiarandone anche la sua inopponibilità all'attrice.”

Intervenivano i signori *Controparte_3*, *CP_4* [...] *CP_5* e *Controparte_6*

che, avendo interesse coincidente con i motivi spiegati da parte attrice, si opponevano alla delibera assembleare del *Controparte_1* adottata in seconda convocazione in data 27 ottobre 2024 affinché venisse annullata.

Con decreto reso in data 30 aprile 2025, il Tribunale assegnava alle parti i termini per il deposito delle memorie ex art. 171 ter c.p.c. e fissava l'udienza del 09 luglio 2025 per la prima comparizione.

Con successivo decreto del 17 luglio 2025 veniva fissata udienza al 9 ottobre 2025 per la precisazione delle conclusioni, con assegnazione dei termini ex art. 189 c.p.c., per il deposito di note scritte per precisare le conclusioni, di comparse conclusionali e delle memorie di repliche.

Con decreto reso in data 17.07.2025, verificato che – per mero errore materiale – il primo termine di 60 giorni risultava già scaduto al giorno del 10.07.2025 - il Tribunale differiva l'udienza già fissata per il giorno 9 ottobre 2025 all'udienza del 4 dicembre 2025.

In data 04.11.2025, dopo la scadenza del termine per il deposito delle comparse conclusionali, intervenivano - con due separati atti di intervento – i Sig.ri *Controparte_7* e *Controparte_8*, facendo proprie le domande dell'attrice.

All'udienza del 5 dicembre 2025, sulle conclusioni rassegnate da tutte le parti, il Tribunale scioglieva la riserva assunta e poneva la causa in decisione.

Sull'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dal CP_1 convenuto:

Nella memoria ex art. 171 ter n. 2 c.p.c., il convenuto ha eccepito – per la prima volta – il difetto di giurisdizione di questo Tribunale, per le questioni di merito, dovendosi applicare la clausola compromissoria prevista dal regolamento condominiale.

In particolare, il convenuto deduceva, nella predetta memoria che il regolamento condominiale all'art. 22, così recita: *“Per qualunque controversia tra i proprietari o fra questi e l'Amministratore, e/o la società di gestione relativa all'applicazione di questo regolamento, le parti si impegnano ad adire un collegio arbitrale...”*

Ebbene, tale eccezione non è ammissibile atteso che è stata sollevata, per la prima volta, dal convenuto solo nella memoria istruttoria ed è, pertanto, tardiva.

In ogni caso è inammissibile per l'esistenza di giudicato sul punto e, per l'effetto, deve essere dichiarata la giurisdizione del Tribunale di Termini Imerese con riferimento all'azione di impugnazione così proposta dall'attrice.

Sull'istanza di sospensione ex art. 295 c.p.c.:

L'art. 295 c.p.c., rubricato «Sospensione necessaria», comanda al giudice di disporre la sospensione del processo *«in ogni caso in cui egli stesso o altro giudice deve risolvere una controversia, dalla cui definizione dipende la decisione della causa»*. In tal caso, il giudice non ha alcun potere discrezionale circa la decisione di disporre

la sospensione: al ricorrere della fattispecie prevista dalla norma, deve sospendere il processo dinanzi a sé, anche d'ufficio. Il fine perseguito dalla norma è quello, evidente, di assicurare la coerenza tra futuri giudicati, evitando l'insorgenza di conflitti c.d. pratici (sul punto, Cass., 20 gennaio 2015, n. 798; Cass., sez. un., 27 febbraio 2007, n. 4421). L'art. 337 c.p.c., rubricato «Sospensione dell'esecuzione e dei processi» prevede poi, al suo secondo comma, che «*quando l'autorità di una sentenza è invocata in un diverso processo, questo può essere sospeso se tale sentenza è impugnata*». A differenza della fattispecie disciplinata dall'art. 295 c.p.c., la sospensione in discorso si atteggia dunque come facoltativa, in quanto il giudice “può” disporre la sospensione, restando dunque libero di sottrarsi al suo dovere di adeguamento al contenuto della sentenza pregiudiziale, purché motivi esplicitamente le ragioni per le quali non intende riconoscere l'autorità della prima sentenza, chiarendo perché non ne condivide il merito o le ragioni giustificatrici (in questo senso, Cass., 12 novembre 2014, n. 24046; Cass., 23 ottobre 2015, n. 21664; Cass., 2 settembre 2015, n. 17473). Da sempre discussa, sia in dottrina sia in giurisprudenza, è l'identificazione dei reciproci ambiti applicativi delle norme in esame. L'orientamento tradizionale e, forse, maggioritario, ritiene infatti che l'art. 337, secondo comma, c.p.c., sia destinato a entrare in gioco solo laddove venga invocata in un diverso processo una sentenza (pregiudiziale) già passata in giudicato, che sia impugnata con opposizione di terzo o revocazione straordinaria: in altri termini, l'art. 337, secondo comma, c.p.c., opererebbe soltanto per le impugnazioni straordinarie proposte avverso una

sentenza passata in giudicato, lasciando al giudice della causa dipendente la scelta se attenersi al vincolo ovvero sospendere il processo nell'attesa di verificare se il giudicato verrà confermato o superato (in dottrina, A. *Per_1*

Ancora sulla portata dell'art. 337 cpv c.p.c., in Giur. it., 1986, 1237; A. *Pt_2*

[...] Le impugnazioni civili, Padova, 1973, 71; G. Trisorio *Pt_3* La sospensione del processo civile di cognizione, Bari, 1987, 285). Nell'ambito di tale ricostruzione, l'istituto della sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. sarà allora destinato a trovare applicazione, nella regolamentazione dei rapporti tra processo pregiudiziale e processo dipendente, finché la sentenza pregiudiziale non sia passata in giudicato. Un differente orientamento (che trova la principale voce in *CP_10*, Manuale di diritto processuale civile, II, Milano, 1984, 291), muovendo dalla distinzione tra forza di giudicato ed efficacia naturale della sentenza, riferisce invece la sospensione di cui all'art. 337, secondo comma, c.p.c., alle impugnazioni ordinarie, conferendo al giudice del processo dipendente l'alternativa tra sospendere il processo e adeguarsi all'efficacia naturale della sentenza, anche se priva della forza di giudicato. Nell'ambito di tale ricostruzione, la sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c. vedrebbe, allora, notevolmente ridotto il proprio ambito applicativo, essendo destinata a venire in gioco solamente quando la causa pregiudiziale sia ancora pendente in primo grado.

A dirimere il dibattito, almeno all'interno della giurisprudenza di legittimità, sono intervenute, come noto, le Sezioni Unite della Cassazione le quali, accostandosi alla seconda delle opinioni ricordate, hanno affermato che

«quando fra due giudizi esista rapporto di pregiudizialità, e quello pregiudicante sia stato definito con sentenza non passata in giudicato, è possibile la sospensione del giudizio pregiudicato soltanto ai sensi dell'art. 337 c.p.c., come si trae dall'interpretazione sistematica della disciplina del processo, in cui un ruolo decisivo riveste l'art. 282 c.p.c.: il diritto pronunciato dal giudice di primo grado, invero, qualifica la posizione delle parti in modo diverso da quello dello stato originario di lite, giustificando sia l'esecuzione provvisoria, sia l'autorità della sentenza di primo grado» (così Cass., sez. un., 19 giugno 2012, n. 10027). In altri termini – anche allo scopo di assicurare la ragionevole durata del processo, evidentemente compromessa da un utilizzo dilatato della sospensione necessaria - si è in tal modo sancita l'applicazione generalizzata della sospensione facoltativa ex art. 337, secondo comma, c.p.c., destinata a entrare in gioco ogni volta in cui la sentenza pregiudiziale sia impugnata mediante un'impugnazione ordinaria.

Nel caso deciso dal provvedimento in commento, la causa pregiudiziale era pendente in sede di legittimità e, quindi, la relativa decisione non era ancora passata in giudicato. In applicazione dei principi posti dalle Sezioni Unite appena richiamate, il Tribunale di Fermo – come infatti coerentemente rilevato dalla pronuncia in epigrafe - avrebbe dovuto far applicazione dell'istituto della sospensione facoltativa ex art. 337, secondo comma, c.p.c., e non di quella necessaria, di cui al precedente art. 295 c.p.c. Peraltro, applicando quest'ultima norma – a tenore della quale, come visto, è sufficiente il rilievo del rapporto di pregiudizialità - dipendenza affinché il giudice sia tenuto a disporre la sospensione, il Tribunale di Fermo ha omesso

di fornire alcuna motivazione a corredo del provvedimento sospensivo: motivazione, tuttavia, che diviene necessaria nel momento in cui la sospensione venga correttamente qualificata e ricondotta all'istituto di cui all'art. 337, secondo comma c.p.c. Da qui, il rilievo dell'illegittimità del provvedimento sospensivo emanato, con conseguente sua cassazione e possibilità per il processo dipendente sospeso di riprendere il suo corso.

In definitiva: *“La sospensione discrezionale in parola è ammessa ove il giudice del secondo giudizio motivi esplicitamente le ragioni per le quali non intende riconoscere l'autorità della prima sentenza, già intervenuta sulla questione ritenuta pregiudicante, chiarendo perché non ne condivide il merito o le ragioni giustificatrici”* (cfr. Cass., sez. VI, 1° giugno 2021, n. 15230).

La Corte di Cassazione, con l'Ordinanza n. 20189 dell'anno 2024, ha ribadito questo principio consolidato: *“la sospensione necessaria del processo ai sensi dell'art. 295 c.p.c. non può essere disposta quando la causa pregiudicante sia stata già decisa con una sentenza, ancorché non passata in giudicato”*.

In presenza di una sentenza, seppur soggetta ad impugnazione, il paradigma normativo da applicare è esclusivamente quello dell'art. 337, comma 2, c.p.c. In questo scenario, il giudice non ha l'obbligo di sospendere, ma ha la facoltà di farlo, compiendo una valutazione discrezionale e motivata. L'ordinanza del Tribunale è stata quindi ritenuta illegittima proprio perché ha imposto una sospensione obbligatoria dove la legge prevedeva una scelta discrezionale.

Questa pronuncia riafferma con chiarezza i confini tra la sospensione necessaria e quella facoltativa, fornendo un'indicazione precisa agli operatori

del diritto. La decisione del giudice di sospendere un processo non può prescindere da una corretta identificazione della norma applicabile, che varia a seconda dello stato in cui si trova la causa pregiudicante. Se quest'ultima è ancora *pendente* e non decisa, si rientra nell'ambito dell'art. 295 c.p.c.; se, invece, è stata già definita con una sentenza, seppur non definitiva, il giudice deve fare riferimento al potere discrezionale conferitogli dall'art. 337 c.p.c. Tale distinzione è cruciale per garantire il corretto andamento del processo e per evitare ritardi ingiustificati.

Alla luce delle superiori argomentazioni, si ricavano i seguenti principi di diritto:

- 1) La sospensione del giudizio obbligatoria ai sensi dell'art. 295 c.p.c. non è applicabile quando la causa pregiudiziale è già stata decisa con una sentenza, anche se tale sentenza non è ancora definitiva perché soggetta a impugnazione.
- 2) La sospensione ex art. 295 c.p.c. è obbligatoria e si applica quando una causa pregiudiziale è pendente e non ancora decisa. La sospensione ex art. 337, comma 2, c.p.c. è invece facoltativa (a discrezione del giudice) e si applica quando nella causa pregiudiziale è già stata emessa una sentenza che, però, è stata impugnata e non è ancora passata in giudicato (cfr. di Cassazione Civile Sez. 3 Ordinanza n. 20189 dell'anno 2024).

Applicando i predetti principi alla fattispecie in esame, osserva questo Giudice che non merita accoglimento l'istanza di sospensione formulata, ai sensi dell'art. 295 c.p.c., dal **CP_I** convenuto, atteso che le sentenze rese da

questo Tribunale, per quanto abbiano definito il giudizio di opposizione alle delibere condominiali, ad oggi, risultano essere state impugnate innanzi alla Corte di Appello di Palermo e, pertanto, non sono ancora passate in giudicato.

È evidente, pertanto, che non possa applicarsi l'ipotesi della sospensione necessaria ex art. 295 c.p.c., ma – tutt'al più – quella facolatativa disciplinata dall'art. 337, comma 2, c.p.c., come ha precisato la Suprema Corte, con le pronunce sopra richiamate.

A ciò si aggiunga che l'attrice ha depositato, in allegato alla comparsa conclusionale depositata in data 06.10.2025, l'ordinanza n. 314/2025 emessa dal CGA che ha rigettato l'istanza cautelare avverso la sentenza n. 1391/2025 resa dal Tar Sicilia di Palermo, Sez. III, pubblicata il 24 giugno 2025, provvisoriamente esecutiva e vincolante per tutte le parti e per il [...] .

Controparte_11 .

Alla luce delle superiori argomentazioni, ritiene questo Tribunale che non si ravvisano i presupposti per la sospensione del presente procedimento.

Sull'eccezione di improcedibilità:

Sempre in via preliminare, va considerata l'eccezione sollevata dal *CP_1* convenuto in relazione all' improcedibilità del giudizio nei confronti dell'attrice che non avrebbe partecipato al procedimento di mediazione non personalmente ma per mezzo del suo difensore privo di procura sostanziale.

L'eccezione non merita accoglimento, stante la tardività della stessa.

Infatti, da un'attenta lettura del verbale di mediazione, si evince che il **CP_1** invitato nulla eccepiva in ordine alla mancanza della procura sostanziale.

Ad ogni modo, si osserva che nel contesto della mediazione civile e commerciale, prevista dal D.lgs. n. 28/2010, la procura speciale sostanziale consente al rappresentante di partecipare, negoziare e concludere un accordo conciliativo per conto della parte.

Questa delega ha valore giuridico solo se rispetta contenuto e forma stabilito dal comma 4 del D.Lgs. 28/10. La delega per la partecipazione all'incontro deve essere conferita con atto sottoscritto con firma non autenticata e contiene gli estremi del documento di identità del delegante; nei casi di cui all'articolo 11, comma 7 D.Lgs. 28/10, il delegante può conferire la delega con firma autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

La Differenza tra Procura Generale, Procura Speciale e Procura Speciale Sostanziale:

Sia la procura generale che la procura speciale conferiscono a un determinato soggetto, il procuratore, la capacità di compiere atti /negozi giuridici in nome per conto e nell'interesse di un altro individuo; ciò che varia è l'ampiezza dei poteri conferiti.

Dunque, se la procura generale regolamenta tutti gli affari di un soggetto, quella speciale è riferita a uno specifico affare.

Mentre la procura generale attribuisce poteri ampi per una pluralità di atti, la procura speciale è circoscritta a un singolo affare.

- La procura generale può essere rilasciata a tempo indeterminato, fino a revoca, motivo per cui deve essere ricevuta da un notaio, e registrata.
- La procura speciale, invece, permette al rappresentante di agire solo per quello specifico affare senza che venga registrata e l'originale va dato al procuratore.

In Mediazione dovremmo parlare di Procura Speciale Sostanziale che viene rilasciata al procuratore per rappresentare la parte in una determinata mediazione per risolvere stragiudizialmente una specifica controversia. Questo significa che la parte di una procedura se vuole farsi rappresentare deve conferire esplicitamente al suo rappresentante il potere di partecipare alla mediazione e di disporre dei diritti sostanziali in gioco.

La differenza non è solo teorica, ma incide direttamente sulla validità della rappresentanza: una procura troppo generica potrebbe non essere accettata dall'Organismo e/o dal Mediatore o essere ritenuta dal giudice come non valida.

Le parti partecipano personalmente alla procedura di mediazione.

Solo in presenza di giustificati motivi, possono delegare un rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri necessari per la composizione della controversia. Quando la parte non può partecipare personalmente alla procedura di mediazione ecco allora chela procura speciale diventa necessaria; si tratta di una condizione di validità della partecipazione, in quanto il rappresentante deve dimostrare di essere autorizzato a negoziare e

firmare eventuali accordi. La delega deve essere conferita con atto sottoscritto con firma non autenticata e contiene gli estremi del documento di identità del delegante.

Mediazione obbligatoria e rappresentanza legale:

Nelle materie in cui la mediazione è obbligatoria per legge (es. *condominio, successioni ereditarie, locazioni, contratti bancari*), l'assenza della parte o la mancanza di procura speciale sostanziale può rendere improcedibile la domanda giudiziale successiva.

In una recente sentenza della Corte di Appello di Roma resa nell'ambito di una controversia su contratti bancari, è stato rigettato l'appello perché la procura fornita in mediazione agli avvocati da parte dell'appellante, non era idonea a garantire la valida partecipazione alla procedura di mediazione.

Requisiti del mandante e del mandatario

Le parti partecipano personalmente alla procedura di mediazione; solo in presenza di giustificati motivi, possono delegare un rappresentante a conoscenza dei fatti e munito dei poteri necessari per la composizione della controversia.

Resta inteso che la persona che vuol farsi rappresentare deve essere **capace di agire** e titolare dell'interesse giuridico in questione.

Il suo rappresentante può essere un avvocato, un familiare o altra persona di fiducia, purché accetti formalmente l'incarico.

Procura speciale e persone giuridiche:

Nel caso di società o enti, la procura può essere rilasciata dal legale rappresentante (es. *amministratore unico o presidente*) e deve specificare l'autorizzazione a concludere accordi vincolanti. Infatti, i soggetti diversi dalle persone fisiche partecipano alla procedura di mediazione avvalendosi di rappresentanti o delegati a conoscenza dei fatti e muniti dei poteri necessari per la composizione della controversia.

Come nel caso di delega rilasciata da persone fisiche, anche la delega rilasciata per rappresentare persone giuridiche deve essere conferita con atto sottoscritto con firma non autenticata e contiene gli estremi del documento di identità del delegante.

Ove necessario, il mediatore chiede alle parti di dichiarare i poteri di rappresentanza e ne dà atto a verbale.

Per essere valida, la procura speciale sostanziale deve contenere:

- i dati anagrafici del delegato e del delegante;
- l'oggetto preciso dell'incarico (*mediazione in una specifica controversia*);
- i poteri conferiti (*partecipare, trattare, sottoscrivere eventuale accordo etc. etc.*);
- la data e la firma autografa o digitale del delegante;
- deve contenere gli estremi del documento di identità del delegante.

Sulle questioni di merito della controversia:

L'attrice, con l'atto di citazione, regolarmente notificato al CP_1 ha chiesto di dichiarare ed accertare, per tutti i motivi e le ragioni esposte, la invalidità, illegittimità ed inefficacia della delibera impugnata e delle tabelle millesimanli con essa applicate, in essa compresa anche la delibera del

27.10.2024, disponendone per l'effetto ed in conseguenza l'inapplicabilità, l'annullamento e/o nullità ed inefficacia *ex tunc*.

Nel merito, chiedeva dichiarare ed accertare, in ogni caso, la invalidità, illegittimità ed inefficacia della delibera impugnata disponendone per l'effetto l'annullamento e la caducazione degli effetti.

L'attrice ha, pertanto, impugnato la delibera del 27 ottobre 2024, per la trattazione ed approvazione degli argomenti posti all'ordine del giorno ed in particolare: “1. *Ratifica azione di responsabilità nei confronti dell'ex amministratore CP_9 per mala gestio-* Tribunale di Termini Imerese RG 2325/2023; 2. *Approvazione Rendiconto Consuntivo Anno 2023-24 dal 10.09.2023 al 09/09/2024;* 3. *Riconferma Amministratore Uscente o Nomina di nuovo Amministratore;* 4. *Approvazione preventivi di spesa2024/2025 (dal 10.09.2024 al 31.12.2025). Piano rateale e ripartizioni esercizio ordinario ed es. Fondo procedimenti giudiziari in corso;* 5. *Relazione dell'amministratore sullo stato dei contenziosi giudiziari;* 6. *Approvazione delle modalità di elezione del Consiglio di Condominio secondo il comma 2 dell'art. 1130 bis del Codice Civile-metodologia di votazione;* 7. *Nomina Consiglieri di Condominio secondo il comma 2 dell'art. 1130 bis del Codice Civile;* 8. *Varie ed eventuali.”*

L'attrice si duole che a tale riunione non partecipava e che, in quella occasione, l'assemblea deliberava tutti gli argomenti posti in discussione.

L'attrice, pertanto, ritenendo illegittime le determinazioni adottate dal *CP_1* con la delibera anzidetta, adiva, in via preliminare, con apposita istanza, l'organismo di mediazione *CP_12* con sede di Bagheria al fine di esperire il procedimento di mediazione obbligatorio previsto per legge.

Oggetto di impugnazione era la delibera impugnata perché adottata sulla base di tabelle millesimali invalide, inefficaci, inopponibili ed inesistenti ivi comprese da ultimo quelle applicate in maniera arbitraria ed unilaterale dall'amministratore senza preventiva delibera assembleare.

L'Organismo di mediazione notificava a mezzo pec, nei termini prescritti, l'invito ad esperire il procedimento di mediazione al quale aderiva anche il

CP_1 convenuto. Il procedimento anzidetto iscritto al n. 917/2024 del 05.12.2024 si concludeva in data 30.01.2025 con verbale negativo (doc. 3). Il relativo verbale veniva sottoscritto dalle parti in pari data.

Parte attrice rilevava, in via preliminare, che il verbale inviatole a mezzo posta era privo non solo delle firme dei soggetti (presidente e segretario) che lo avevano redatto e sottoscritto ma anche dei suoi allegati che, una volta approvati dall'assemblea, ne costituiscono un unicum inscindibile che andava inviato agli assenti nella sua interezza e non anche per stralci o in maniera parziale.

Il verbale inviato dall'Amministratore, eccepiva parte attrice, costituiva copia priva di rilevanza in quanto non riconducibile, in mancanza di un confronto con l'originale e degli allegati documentali approvati, alle attività compiute dall'assemblea nella seduta del 27 ottobre 2024.

Contestava altresì, la validità della delibera in quanto l'invito alla sua partecipazione era stato diretto anche a soggetti che, sulla base degli atti, risultavano o avere diritti reali di godimento diversi da quelli di proprietà o

addirittura estranei allo stesso complesso condominiale come i proprietari delle unità abitative contrassegnate come corpo Q già corpo Y.

Deduceva la Sig.ra *Parte_1* che le tabelle millesimali originali predisposte dalla ditta costruttrice ed indicate al regolamento condominiale (doc. 4 – richiamate espressamente nell'atto di compravendita dell'attrice – doc. 5) non comprendevano in alcun modo i proprietari del corpo Q i quali, infatti, non potevano né possono far parte della compagnie del *Controparte_1*

[...]

A fronte anche del contenuto del regolamento condominiale le unità abitative, infatti, sono n. 121 e dunque non coincidente con il numero dei convocati in assemblea.

Rilevava parte attrice che la delibera veniva approvata da soggetti non titolati per la regolamentazione di diritti e servizi di cui non avevano alcuna legittimazione né in fase costitutiva dell'assemblea né tanto meno in quella deliberativa.

Eccepiva l'illegittimità anche delle deleghe da essi eventualmente rilasciate in favore di sostituti e/o delegati alla partecipazione ed alla votazione alla medesima riunione così come anche quelle non prodotte.

Per tutti questi motivi, dunque, la Sig.ra *Parte_1* chiedeva la nullità o l'annullamento in quanto illegittima sia sotto il profilo del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo della delibera impugnata.

Sulla nullità della delibera impugnata:

Ai sensi dell'art. 1137 c.c., concernente l'impugnazione delle delibere assembleari condominiali, ai primi due commi si statuisce che: “*Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.*

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti?”.

La norma individua, in primo luogo, i vizi che legittimano l'impugnazione di una delibera condominiale in quanto la stessa non può essere contraria alla legge o al regolamento di condominio.

L'articolo 1137 del codice civile individua i soggetti legittimati a richiedere l'annullamento ossia i condomini: assenti, e cioè quelli che non abbiano partecipato all'assemblea pur convocati; dissenzienti, e cioè quelli che abbiano votato contro alla delibera; astenuti, e cioè quelli che, pur avendo partecipato all'assemblea ed alla votazione, non abbiano espresso voto né favorevole né contrario.

I termini di impugnazione per le delibere annullabili sono individuati all'articolo 1137 del codice civile. Tali termini hanno una decorrenza diversa dalla data in cui è stata approvata per dissenzienti e astenuti. Decorrerà invece dalla data in cui è stato notificato il verbale di assemblea per coloro che non abbiano partecipato all'assemblea.

Decorsi inutilmente i termini di trenta giorni senza che sia stato notificato un atto di citazione o avviato il procedimento di mediazione, tutti i vizi che

avrebbero determinato l'annullabilità della delibera devono ritenersi definitivamente sanati.

Nullità, insistenza ed inefficacia della delibera condominiale:

La delibera è “inesistente” nel caso in cui manchi degli elementi essenziali, tanto che non sia possibile identificarla e qualificarla come atto giuridico.

È “nulla” la delibera contraria alla legge, con oggetto impossibile o illecito, cioè contrario alla legge o all’ordine pubblico, quella con oggetto non rientrante nella competenza dell’assemblea, nonché la delibera che incide sui diritti dei singoli condomini, su cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ogni condomino.

È annullabile, invece, la delibera viziata per difetti formali, come quella adottata in mancanza del quorum costitutivo o deliberativo o con l’irregolare convocazione dei condomini, in generale quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell’Assemblea, quelle affette da irregolarità nel procedimento di convocazione.

Solo questa ultima figura di vizio, l’annullabilità, è prevista dal Legislatore nel summenzionato art. 1137 c.c., il quale prevede, altresì, che: “L’azione di annullamento non sospende l’esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall’autorità giudiziaria”.

Le ipotesi di nullità e di inesistenza, invece, sono elaborazioni della dottrina e della giurisprudenza.

La distinzione ha ovviamente risvolti sul piano pratico.

In primo luogo, è importante inquadrare correttamente il vizio che inficia la delibera che si vuole impugnare, poiché la legge prevede procedure e termini diversi a seconda del tipo di invalidità.

Nei casi di inesistenza – in verità, molto rari – e di nullità, infatti, il condòmino che ritiene di essere stato danneggiato dalla decisione può agire in qualsiasi momento e chiedere che vengano adottati i provvedimenti opportuni nel suo interesse, e la pronuncia fa venir meno tutti gli effetti che si sono verificati ad origine (ha effetto “ex tunc”); l’annullabilità, invece, ai sensi dell’art. 1137 c.c., può essere fatta valere solo impugnando la delibera entro 30 giorni dalla sua adozione per il caso di condomino presente all’Assemblea o, nel caso in cui fosse assente, entro 30 giorni dalla comunicazione del verbale d’Assemblea.

Ancora, la nullità può essere rilevata d’ufficio dal Giudice, mentre l’annullabilità deve essere eccepita dalla parte.

Inoltre, la nullità può essere fatta valere da chiunque ne abbia interesse, a prescindere se fosse presente o assente all’Assemblea, ovvero se fosse favorevole o contrario alla delibera; diversamente, l’annullamento, come già detto, può essere richiesto solo dal condomino assente all’Assemblea, ovvero dal contrario o dall’astenuto.

Il fondamento della distinzione tra deliberazioni nulle e annullabili è rinvenibile nella sentenza a Sezioni Unite della Cassazione n.4806/2005, che ha affermato che “sono da ritenersi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito (contrario all’ordine pubblico, alla morale e al buon costume),

con oggetto che non rientra nella competenza dell'Assemblea, che incidono sui diritti individuali, sulle cose, sui servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini o comunque invalide in relazione all'oggetto"; sono, invece, annullabili "le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'Assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari attinenti al procedimento di convocazione o informazione in Assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che richiedono maggioranze qualificate in relazione all'oggetto".

Fatta questa breve premessa sulla normativa codicistica in materia di impugnazioni di delibere condominiali, si osserva che l'attrice, così come tutti gli intervenuti, ha eccepito la nullità, l'inefficacia e l'inesistenza delle delibere impugnate e la mancanza di potere in capo all'assemblea.

La Corte di Cassazione, rifacendosi ad un precedente provvedimento (Cass. civ., sez. II, 08.08.2003, n. 11943), ha ribadito che *"la partecipazione ad un'assemblea di condominio di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non inficia la validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni ivi assunte ma ciò soltanto se risulta che tale partecipazione non ha influito né sulla richiesta maggioranza e sul prescritto quorum, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione."*

Nullità delle tabelle millesimali:

Parte attrice eccepisce che sotto ulteriore profilo la delibera impugnata, così come i relativi rendiconti approvati, sono invalidi, nulli, inefficaci ed annullabili atteso che farebbero riferimento a tabelle millesimali approvate da

ultimo il 13 febbraio dell'anno 2000 dal **CP_1** che il Tribunale, con la sentenza n. 318/2008 aveva ritenuto nulle perché approvate a maggioranza e non all'unanimità.

Sul punto, si osserva che il processo di approvazione delle tabelle millesimali inizia con la convocazione dell'assemblea condominiale, che deve essere svolta in seconda convocazione, per garantire la partecipazione del maggior numero possibile di condomini. Durante l'assemblea, verrà redatto il verbale per l'approvazione delle tabelle millesimali, che includerà tutti i dettagli essenziali come: data, luogo e ora della riunione, ma anche – ovviamente – i partecipanti e loro rappresentanza millesimale, l'ordine del giorno, i risultati delle votazioni ed eventuali allegati pertinenti.

Le normative relative alla prima approvazione assoluta delle tabelle millesimali differiscono, però, da quelle applicabili quando bisogna rifare le tabelle millesimali. Per le ultime, si deve fare riferimento all'articolo 69 delle Disposizioni attuative del codice civile, che riflette l'orientamento consolidato nella giurisprudenza delle sezioni unite.

Secondo l'articolo 69 disp. att. c.c., i valori proporzionali di ogni unità immobiliare indicati nelle tabelle millesimali possono essere corretti o modificati seguendo due diverse procedure.

1. All'**unanimità**, per qualsiasi tipo di rettifica o modifica.
2. Con la **maggioranza** prevista dall'articolo 1136, comma 2 c.c., ma solo in determinate circostanze:
 - se le modifiche si rendono necessarie a causa di errori;

- o se sono state apportate modifiche strutturali significative all'edificio, come la sopraelevazione o la variazione delle superfici, che alterano il valore proporzionale di una o più unità immobiliari di oltre un quinto.

Una volta approvate, le tabelle millesimali non possono essere facilmente contestate, a meno che non si dimostri la presenza di un errore materiale o di calcolo.

Applicando i suesposti principi alla fattispecie in esame, mette conto evidenziare che il **CP_1** non provvedeva ad approvare nuove tabelle millesimali che quindi sono inapplicabili alla ripartizione ed alla revisione sia consuntiva che preventiva così come a tutte le altre spese ricomprese in appalti di prestazioni, opere e/o servizi che, dunque, doveva fare riferimento alle tabelle millesimali indicate agli atti di compravendita ed al regolamento condominiale in mancanza di diversa determinazione. Queste ultime, fanno riferimento alle palazzine da A ad L escludendo tutte le altre palazzine, circostanza che emerge dagli atti di compravendita conclusi successivamente; esse, inoltre, si riferiscono solo alla ripartizione delle spese relative alle parti comuni e non anche quelle di gestione quali sono appunto quelle in materia di bilancio ed appalti, servizi ed altro e non contemplano né conteggiano i millesimi connessi ai posti auto che in uno all'immobile furono trasferiti ai singoli proprietari con la conseguenza che andavano integrate anche al fine di ripartire le spese tra i condomini.

Il **CP_1**, in altro procedimento, ha invocato la delibera del 28.06.1998 al fine di ricomprendere il corpo Q (allora Y) tra le palazzine facenti parte del **CP_1** ma anche quale deliberazione di approvazione delle relative tabelle millesimali.

E' chiaro, dunque, che per gli stessi motivi per i quali questo Tribunale aveva dichiarato la nullità delle tabelle millesimali deliberate in data 13.02.2000 (sentenza N. 319/2008 in atti), anche per la delibera impugnata, questo stesso Tribunale deve oggi dichiarare anche la nullità, inefficacia ed inopponibilità integrale delle tabelle millesimali approvate con la delibera adottata dal **CP_1** in data 27 ottobre 2014 e con esse la medesima delibera. Ed, infatti, la delibera che modifica tanto l'assetto condominiale quanto quello relativo alla misura e concorso alla spese condominiali contenuto nelle tabelle millesimali avendo natura straordinaria va approvata con il voto favorevole (e, dunque, all'unanimità) di tutti i condomini e proprietari facenti parte del medesimo condominio con la conseguenza che in mancanza la deliberazione è nulla e *tamquam non esset*.

Sotto diverso profilo poi a seguito della dichiarata nullità delle tabelle espressa da questo Tribunale, con la sentenza N. 319/2008, il **CP_1** è privo dei millesimi ad essa in precedenza afferenti circostanza che risulta in maniera evidente e peraltro confermata da ultimo nella delibera del 27 ottobre 2024 la cui produzione in giudizio è stata autorizzata da ultimo dal Tribunale.

La delibera impugnata così come i relativi rendiconti approvati e tutte le deliberazioni assunte nel suo contesto, sono da ritenersi assolutamente

invalidi atteso che, come precisato dall'Amministratore nella nota esplicativa di gestione egli avrebbe, ripartito unilateralmente, senza una preventiva deliberazione, discussione e/o autorizzazione dell'assemblea, i millesimi che erano residuati, già appartenenti alla *Parte_4*, a seguito della sentenza emessa dal Tribunale di Termini Imerese che, annullando le tabelle millesimali approvate il 13 febbraio dell'anno 2000 dal *CP_I* (sentenza N. 318/2008 – doc. 7), aveva escluso proprio la detta società dal novero dei condomini.

Ed ancora una volta, questo Tribunale non può non dichiarare che la particella 1106 sub 5 non ha natura condominiale.

A tal fine, l'attrice ha prodotto la sentenza resa dal TAR di Palermo, con la quale il Giudice Amministrativo ha confermato che il *Controparte_I*

[...] è da considerarsi in “ambito chiuso” così escludendo la partecipazione ai condomini non facenti parte della lottizzazione iniziale e dall'elenco inserito nel regolamento di condominio, e che quella particella è da considerarsi in proprietà indivisa pro quota a ciascuno dei soggetti che la hanno inserita nel proprio titolo di proprietà e pertanto assolutamente estranea al Condominio che su di essa non può in alcun modo validamente deliberare se non incappando in nullità assoluta.

Premesso quanto sopra, richiamando la giurisprudenza di legittimità si rendono necessarie le seguenti considerazioni.

La Cassazione, in tema di condominio negli edifici, ha stabilito che “*il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del*

merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può effettivamente abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della deliberazione risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c., non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea.” (Cassazione civile, Sez. VI-2, ordinanza n. 12932 del 22 aprile 2022).

Ha inoltre statuito che “*in tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al CP_1 che sia stato assente all'assemblea nel corso della quale la delibera contestata è stata assunta o che, se presente, abbia espresso in merito il suo dissenso o si sia astenuto, ricadendo sullo stesso l'onere di provare tali circostanze. Il difetto di detta legittimazione può, invece, essere rilevato d'ufficio dal giudice ed il relativo accertamento non è soggetto a preclusioni, non potendosi accordare la facoltà di opporre la menzionata delibera a chi non ne abbia titolo.*” (Rigetta, CORTE D'APPELLO ROMA, 02/07/2013). (cfr. Cassazione civile, Sez. II, ordinanza n. 5611 del 26 febbraio 2019).

Approvazione di affari che eccedono i poteri del Condominio perché relativi a beni non condominiali:

Parte attrice rilevava che l'Assemblea aveva deliberato su argomenti che esulavano dai suoi poteri e su beni non facenti parte di quelli condominiali e la cui proprietà apparteneva a terzi.

Si riferisce in particolare:

1. alla chiusura di due fondi creati nell'anno 2021 dalla Gestione *CP_13* senza che a tal fine l'assembla l'avesse mai autorizzato in tal senso né avesse mai stabilito o approvato in che modo e maniera le somme presenti su tali fondi dovessero essere ulteriormente impiegati o spesi.
2. All'apertura di un fondo speciale per lavori ristrutturazione locali di oltre 20.000 mila euro mai deliberato né approvato nelle sedute precedenti dall'assemblea o posto in tal senso all'ordine del giorno;
3. All'apertura di un fondo spese piscina. Tale fondo è assolutamente illegittimo non risultando l'area su cui sorge tale manufatto assolutamente non di proprietà *CP_14* né ad esso afferente.

Secondo la giurisprudenza, invero, è possibile impugnare la delibera per nullità, quando è adottata dall'assemblea in materie che non sono di sua competenza.

Ed è proprio il caso della decisione che intacca la proprietà privata del singolo condomino. A questi vizi si aggiunge anche quello di eccesso di potere (cfr. Trib. Tivoli, sent. n. 1356 del 07 ottobre 2021).

Approvazione di affari non previsti nell'ordine del giorno:

Ed inoltre, parte attrice rilevava che la medesima delibera impugnata era, altresì, invalida in quanto con essa erano stati approvati e decisi argomenti che

non erano in alcun modo indicati nell'ordine del giorno e/o non erano stati preventivamente comunicati.

In particolare, l'assemblea deve essere convocata dall'amministratore con un avviso che va ricevuto prima di cinque giorni dalla data della prima convocazione.

L'avviso – che può essere spedito solo con raccomandata, pec o fax oppure consegnato a mano – deve contenere un'analitica indicazione dei punti all'ordine del giorno che saranno oggetto di discussione e votazione. Nelle *“varie ed eventuali”* possono essere inserite le questioni che saranno semplicemente oggetto di discussione senza tuttavia votazione, magari al fine di pianificare i lavori di una successiva riunione.

Se l'assemblea approva punti non all'ordine del giorno, la delibera può essere impugnata, come indicato dall'articolo 1137 del Codice Civile. È possibile impugnare la delibera entro trenta giorni dalla data della delibera per i presenti dissentienti, e dalla data di ricezione del verbale per gli assenti.

Ebbene, la Cassazione ha affermato che *“la conoscenza degli argomenti da trattare in assemblea va desunta esclusivamente dall'ordine del giorno e non aliunde”* (cfr. Cass. 23 gennaio 2014 n. 1445).

Sul punto, il Tribunale di Roma con la sentenza n. 3633 del 19.02.2020 ha confermato l'annullabilità della delibera assembleare assunta al di fuori dell'ordine del giorno.

Va infatti evidenziata, anche con riferimento alla vertenza in esame, la centralità e l'importanza dell'o.d.g. osservando come solo se il condomino è

messo nelle condizioni di conoscere gli argomenti che verranno trattati nella riunione, ha l'effettiva possibilità di valutare se parteciparvi o meno e soprattutto ha la possibilità di scegliere come partecipare all'incontro (cfr. *ex multis* Cass. 1511/97; 14560/04; 24456/09).

Peraltro, si rileva che, successivamente alla delibera, solo raffrontando la decisione assunta con quanto inserito all'o.d.g. si possa, in concreto, valutare se il deliberato fuoriesce dai poteri dell'assemblea, se il deliberato è rimasto nel soldo dell'argomento così come inserito nell'o.d.g., se la decisione si sia sviluppata correttamente e in aderenza rispetto a quanto proposto nell'o.d.g. e così poter valutare la "tenuta" della delibera medesima.

La centralità e l'importanza dell'o.d.g. ha trovato espressa conferma nella L. 220/2012 che ha sancito, all'art. 66 disp.att. c.c. che "*l'avviso di convocazione deve contenere la specifica indicazione dell'o.d.g.*".

Nella vecchia formulazione non era infatti riportato alcun richiamo, né diretto né indiretto all'oggetto da inserire nella convocazione. L'o.d.g. deve indicare, seppur in modo non minuzioso e dettagliato, ma preciso, chiaro, succinto e inequivocabilmente esauriente e comprensibile quali saranno gli argomenti che verranno trattati.

Il condomino deve essere, infatti, messo nelle condizioni di poter chiaramente ed esaustivamente comprendere, con congruo anticipo, su quali argomenti l'assemblea sarà chiamata a discutere.

Non viene certo richiesto che l'o.d.g. riporti pedissequamente tutti i passaggi e gli aspetti di discussione e/o i probabili scenari che potrebbero scaturirne ma

è indispensabile che siano tracciati, in modo chiaro, preciso e completo (Cass. n. 11677/1993; Cass. 1511/97; Cass. 13047/14; Trib. Rimini n. 360/2019) i confini di siffatta trattazione.

Tutto questo anche perché deve essere consentito al partecipante di "prepararsi" alla discussione raccogliendo, per esempio, precise informazioni e/o preventivi e/o pareri di eventuali professionisti così da poter anche stimolare l'assemblea sottponendo alla medesime tutte le valutazioni del caso nonché evidenziare eventuali criticità e/o soluzioni alternative.

Ma non solo, in base all'o.d.g. il partecipante deve poter decidere, per esempio, se e quale documentazione richiedere all'Amministratore, se presenziare personalmente o delegare e, in caso di delega, quali poteri conferire al delegato proprio nell'ottica di una partecipazione consapevole e preparata all'incontro, così come è tramite l'o.d.g. che l'assente, letto il verbale, può apprendere di delibere assunte su argomenti estranei da quelli indicati nella convocazione.

Giova la pena ricordare come la decisione assunta in violazione di quanto previsto dall'o.d.g. costituisca un vizio del procedimento di informazione e, trattandosi di vizio di annullabilità, ben possa essere contestato, nei termini di cui all'art. 1137 c.c., dal condomino assente o dissenziente.

La totale mancanza o l'incompletezza dell'ordine del giorno, come sopra accennato, comportano l'annullabilità della decisione assembleare che può essere fatta valere senza dubbio dal condomino assente, ma anche da quello

dissenziente (o astenuto), il quale, però, abbia l'irregolarità della convocazione.

Perfettamente valida, invece, la delibera su un argomento non indicato nell'ordine del giorno, qualora la decisione sia stata approvata all'unanimità da tutti i partecipanti al *CP_1*.

Alla luce delle superiori argomentazioni, pertanto, deve concludersi per l'accoglimento delle censure di parte attrice e, pertanto, anche sotto questo profilo, la delibera impugnata deve essere annullata e priva di effetti.

Sugli interventi dei Sig.ri *Controparte_3* – *CP_4* – [...]

CP_5 e *Controparte_6* :

Occorre, preliminarmente, darsi atto del corretto espletamento del procedimento di mediazione, introdotto dagli intervenuti *Controparte_3*

[...] , *CP_4* *Controparte_5* e *Controparte_6*

[...] e conclusosi in data 13.02.2025, con verbale negativo, versato in atti.

Sull'ammissibilità degli interventi:

L'art. 105 co. 2 presenta un contenuto molto più generico di quello del co. 1, sebbene rappresenti comunque un notevole progresso rispetto all'art. 201 del 1865. Essa, individuando chiaramente la funzione dell'intervento, dispone che può altresì intervenire per sostenere le ragioni di alcuna delle parti quando vi ha un proprio interesse:

- con il termine interesse l'art. 105 co. 2 si riferisce alla situazione sostanziale legittimante all'intervento, non all'interesse processuale ad agire di cui all'art. 100;
- il terzo può intervenire in giudizio *ex art.* 105 co. 2 (**situazione legittimante**) qualora abbia la titolarità di un diritto o rapporto giuridicamente dipendente da quello del processo;
- il rapporto giuridicamente dipendente del terzo costituisce la situazione legittimante all'intervento ma non viene dedotto in giudizio dal terzo. Con l'intervento, in sostanza, non si allarga l'ambito oggettivo del processo originario.

L'intervento adesivo dipendente affonda le sue radici nella relazione di pregiudizialità dipendenza tra rapporti sostanziali, collocandosi a fronte della variegata situazione relativa all'efficacia riflessa della sentenza resa sul rapporto pregiudiziale. L'unico dato unificante tutte le ipotesi di intervento adesivo dipendente è costituito dalla situazione legittimante individuata nella titolarità di una situazione giuridicamente dipendente da quella oggetto del processo originario.

Premesso quanto sopra, deve dichiararsi l'ammissibilità degli interventi spiegati dai Sig.ri *Controparte_3*, *CP_4* *Controparte_5* e *Controparte_6*, essendo titolari di un diritto o rapporto giuridicamente dipendente da quello del processo, come sopra specificato.

Condizione di procedibilità:

Occorre, in via preliminare, darsi atto del corretto espletamento del procedimento di mediazione, introdotto dall'attrice e conclusosi in data 13.02.2025, con verbale negativo, versato in atti.

Sul difetto di procura sostanziale da parte di *Controparte_5* e *[...]*

CP_6 .

Il *CP_1* convenuto ritiene che il giudizio sia improcedibile poiché nel prodromico procedimento di mediazione, gli intervenuti *Controparte_5* e *CP_6* *CP_6* fossero assenti all'incontro di mediazione.

Anche tale eccezione deve essere rigettata perché tardiva.

In ogni caso, sul punto, occorre richiamare le considerazioni sopra esposte, in merito all'eccezione sollevata dal *Controparte_15* *[...]* evidenziando che dal verbale di mediazione risulta che la procura sostanziale era stata acquisita dall'Organismo di Mediazione ed era agli atti.

Da quanto sopra esposto, l'eccezione non è ammissibile e non merita accoglimento.

Nel merito:

Con la istanza di mediazione proposta all'organismo di mediazione *[...]* *CP_12* sopra richiamato essi chiedevano l'annullamento ed invalidità della delibera del 27.10.2024 e del rendiconto in essa delibera approvato, per i seguenti motivi.

Il *CP_1*, secondo l'assunto degli intervenuti, avrebbe erroneamente deliberato positivamente gli ordini del giorno 2 e 4 dell'assemblea, con cui l'amministratore ha proposto la approvazione del rendiconto Consuntivo

Anno 2023 - 2024 dal 10.09.2023 al 09.09.2024 e di quello preventivo dal 10.09.2024 al 31.12.2025.

Secondo l'assunto degli intervenuti, la delibera di approvazione del rendiconto consuntivo sarebbe palesemente nulla in quanto adottata in violazione dell'art. 18 del regolamento condominiale (doc. 08) che impone che l'esercizio amministrativo - finanziario va dal 1° gennaio al 31 dicembre di ogni anno.

La delibera di approvazione del rendiconto preventivo sarebbe altresì invalida in quanto adottata sia in violazione del richiamato art. 18 R.C. sia in violazione dell'art. 1130 c.c. n- 10 che prevede espressamente che l'amministratore rediga il rendiconto annuale.

La previsione e l'approvazione, dunque, di un rendiconto di 16 mesi è dunque illegittima. Il principio di annualità della gestione discende infatti dai riferimenti anche dell'articolo 1135 c.c. - all'annualità tanto del bilancio preventivo quanto del rendiconto consuntivo - con la conseguenza (esplicitata in Cass. n. 7706/96) della nullità della deliberazione condominiale che vincoli il patrimonio dei singoli condomini ad una previsione pluriennale di spese, oltre quella annuale, ed alla quale si commisuri l'obbligo della contribuzione.

La deliberazione sarebbe altresì nulla in quanto viola e modifica illegittimamente la previsione del regolamento condominiale del pagamento degli oneri condominiali (ancora art. 18, capoverso 3).

Il rendiconto sarebbe altresì invalido in quanto non applica, nella sua redazione, il principio di cassa e non risponde ai principi di chiarezza,

trasparenza ed intelligibilità, poiché contiene movimentazioni in entrata e uscita non espressamente identificabili.

Per ultimo, gli intervenuti eccepivano la violazione dell'art. 1130 bis II comma c.c., evidenziando che l'assemblea avrebbe erroneamente approvato l'ordine del giorno n. 6 e 7 in cui si prevede l'istituzione di un consiglio condominiale.

La norma violata impone che i membri di tale organo siano condomini.

Ed invero, risultava che non tutti i soggetti nominati fossero proprietari come i signori *Persona_2* e *Controparte_16* i quali, per come risultava dall'anagrafe condominiale, non rivestivano tale qualità.

Per tutti questi motivi, i Sig.ri *Controparte_3*, *CP_4* *Controparte_5* e *Controparte_6*, con i rispettivi atti di intervento, impugnavano la delibera assembleare del 27.10.2024 ed aderivano alle domande formulate dall'attrice, *Parte_1* in atto di citazione.

Sulla violazione dell'art. 1130 bis c.c.:

L'art. 1130-bis c.c. disciplina il rendiconto condominiale imponendo criteri di trasparenza, chiarezza e completezza. Registro contabile, riepilogo finanziario, nota esplicativa e conto economico devono garantire la verifica immediata e il diritto dei condomini a una gestione intellegibile.

La legge 11 dicembre 2012, n. 2020, ha introdotto il nuovo articolo 1130-bis del codice civile dal titolo "Rendiconto condominiale". Questa norma introduce un vero e proprio concetto di "struttura" del rendiconto, prevendo che questo debba contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato

inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve e che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica.

Inoltre, il legislatore ha precisato come il fascicolo di rendicontazione debba comporsi di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. Sul piano tecnico, quindi, stiamo discorrendo delle cosiddette prescrizioni di forma e contenuto.

La novella, inoltre, va letta sia in un'ottica sistematica con le restanti parti del codice che contemporanea con gli interventi della giurisprudenza di questi anni. La Cassazione civile con ordinanza n. 28257 del 9 ottobre 2023 della Cassazione, infatti, ha stabilito che il rendiconto deve rappresentare anche il risultato economico dell'esercizio annuale determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Ne consegue la necessità di aversi al fascicolo di rendicontazione anche il conto economico o, in alternativa, il bilancio della gestione.

Con il medesimo arresto, gli *Parte_5* hanno ulteriormente specificato che per la validità della deliberazione di approvazione del rendiconto non è necessaria una contabilità redatta con forme rigorose analoghe a quelle dei bilanci societari, essendo sufficiente che essa renda intelligibili ai condomini le voci di entrata e spesa con le quote di ripartizione, in armonia con le previsioni di cui all'art. 1135 cod. civ. e all'art. 63 d.a.c.c.

Rendiconto condominiale: composizione del fascicolo

Pertanto, possiamo affermare che il fascicolo di rendicontazione del **CP_1** deve comporsi dei seguenti contenitori e contenuti:

1. il registro di contabilità, che deve specificare le voci di entrata e di uscita documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti dal **CP_1** durante l'anno, con una valorizzazione cronologica e unitaria, senza che si possa prevedere alcuna forma di frammentazione dell'elaborato sulla scorta delle diverse risorse di cassa contabili utilizzate come, ad esempio, la cassa contanti e il conto corrente condominiale;
2. il riepilogo finanziario, che contiene sia il conto entrate/uscite, quale elaborato di epilogo della gestione, che la situazione patrimoniale del **CP_1**;
3. una nota sintetica esplicativa, che illustra i fatti più rilevanti della gestione dando conto dei rapporti in corso e delle questioni pendenti;
4. un conto economico di esercizio, che valorizza e rappresenta i costi e i ricavi relativi all'annualità finanziaria presa in considerazione;
5. uno stato di ripartizione che dia evidenza della ripartizione tra i signori condòmini dei costi dell'anno.

Come ha precisato la Suprema Corte, il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto in maniera inscindibile, persegono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino a una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così

consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato (Cass. n. 27639/2018).

Alla luce di tali principi, l'art. 1130 bis c.c. va interpretato non già in un'ottica meramente formalistica, bensì in chiave sostanziale, valorizzando, cioè, l'effettiva idoneità dei documenti integranti il complessivo rendiconto condominiale a garantire, ai condomini, il diritto alla trasparenza e alla comprensibilità della gestione condominiale.

Il rendiconto, dunque, dev'essere redatto in maniera tale da consentire l'immediata verifica del suo contenuto e imprescindibile a tal fine è l'allegazione dei documenti che lo compongono e che di esso devono fare parte obbligatoriamente in quanto qualora, come chiarito anche dalla giurisprudenza di legittimità, esso ne sia privo ne consegue l'annullamento della delibera che lo ha approvato (Cass. n. 33038/2018).

L'articolo 1130-bis del codice, dunque, si rivela fondamentale nell'ottica della corretta lettura del rendiconto poiché vengono introdotti precisi principi contabili a cui attenersi, pena il rischio di vederselo impugnato e annullato: parliamo del principio della completezza, dell'intellegibilità e della immediata verificabilità quali tutte possibili cause di censure in sede di impugnazione o di revisione.

Ecco, allora, che affinché siano garantiti tali principi, pur non richiedendosi alcuna rigidità ragionieristica del bilancio commerciale, è necessario che l'elaborazione di questi documenti avvenga con i giusti criteri di redazione, passando dalla più chiara possibile simbologia schematica. Occorre, perciò,

evitare che il rendiconto risulti confuso e poco verificabile a causa della mancanza di conti intermedi di rappresentazione o per carenza informativa del registro di contabilità.

Inutile ricordare come, alla base di tutto, debbano essere garantite le minime regole di correttezza contabile generale, evitando, ad esempio, l'edizione di elaborati che mescolano, impropriamente, le variazioni finanziarie di capitale con le variazioni di conto economico o la presentazione di una situazione patrimoniale con avanzi o disavanzi di capitale o un conto entrate/uscite con un disavanzo di cassa.

Inoltre, va evidenziata la necessità del rispetto del principio di annualità del rendiconto quale limite insormontabile a pena di nullità della deliberazione: il fascicolo di rendicontazione deve dar conto esattamente di un anno di gestione e giammai, ad esempio, di tredici mesi o di nove. E questo anche nel rispetto del dualismo venutosi a creare tra la durata del mandato dell'amministratore e quella della gestione del condominio.

Da ultimo, va ricordato come il rendiconto della gestione sia uno e uno soltanto, su base annuale e comprensivo anche dei fatti relativi alle manutenzioni straordinarie deliberate dall'assemblea e come debba garantire il principio della continuità rispetto alle risultanze della gestione precedente, così come voluto dalla Cassazione n. 29618/2022.

Alla luce delle superiori argomentazioni, è evidente che il rendiconto *de quo* non rispetta i criteri espressamente individuati nella norma sopra richiamata.

Ed invero, è obbligo dell'Amministratore condominiale di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione, nel caso di specie il regolamento condominiale di natura contrattuale impone espressamente che “*l'esercizio amministrativo-finanziario va dal 01 gennaio al 31 dicembre di ogni anno*” (art. 18 reg.).

Da ciò consegue che il rendiconto approvato, riferito al periodo 10.9.2023 - 9.9.2024, risulta in palese violazione dell'art. 1130 cod. civ.-

Nullità del rendiconto per inosservanza del c.d. “principio di cassa”:

Gli intervenuti hanno eccepito, altresì, il mancato rispetto da parte dell'Amministratore della redazione del rendiconto il cd principio di cassa, evidenziando che lo stesso Amministratore, nella nota esplicativa della gestione, riferiva espressamente di aver adottato un “criterio misto”, di competenza per le spese condominiali e di cassa per le entrate condominiali.

Sul punto, si rendono necessarie le seguenti considerazioni, anche con riferimento alla recente giurisprudenza di legittimità che, negli ultimi anni, è stata investita della questione.

La Corte di Cassazione, con l' Ordinanza n. 28257 del 2023, torna nuovamente sulla *vexata quaestio* dell'applicazione del principio di cassa ovvero di quello di competenza nella redazione del bilancio, enunciando il seguente principio: “*il rendiconto condominiale, a norma dell'art. 1130-bis c.c., deve specificare nel registro di contabilità le “voci di entrata e di uscita”, documentando gli incassi e i pagamenti eseguiti, in rapporto ai movimenti di numerario ed alle relative manifestazioni finanziarie, nonché, nel riepilogo finanziario e nella nota sintetica esplicativa della gestione, “ogni altro*

dato inerente alla situazione patrimoniale del CP_1, con indicazione “anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”, avendo riguardo al risultato economico delle operazioni riferibili all'esercizio annuale, che è determinato dalla differenza tra ricavi e costi maturati. Perché la deliberazione di approvazione del rendiconto, ovvero dei distinti documenti che lo compongono, possa dirsi contraria alla legge, agli effetti dell'art. 1137 c.c., comma 2, occorre accertare, alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito, che dalla violazione dei diversi criteri di redazione dettati dall'art. 1130-bis c.c., discenda una divaricazione tra il risultato effettivo dell'esercizio, o la rappresentazione della situazione patrimoniale del CP_1 e quelli di cui il bilancio invece dà conto, ovvero che comunque dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario e dalla nota esplicativa della gestione non sia possibile realizzare l'interesse di ciascun condomino alla conoscenza concreta dei reali elementi contabili, nel senso che la rilevazione e la presentazione delle voci non siano state effettuate tenendo conto della sostanza dell'operazione.”.

Tradizionalmente il c.d. principio di cassa implica che il bilancio abbia per poste le entrate e le uscite effettivamente verificatesi nel periodo a cui si riferisce; invece, il c.d. principio di competenza implica che il bilancio abbia per poste i costi e i ricavi relativi al periodo a cui si riferisce, indipendentemente dal fatto che siano stati effettivamente pagati o incassati.

La prassi più comune tra gli Amministratori è di predisporre, per la approvazione dell'Assemblea, un elaborato “consuntivo” dell'esercizio di gestione inserendovi, in particolare, tutte le fatture e i preavvisi pervenuti, sia pagati, sia non pagati (ad esempio per mancanza di liquidità; o anche per dubbio sulla debenza); e finendo, spesso, per utilizzare il criterio di

competenza per le spese condominiali, e il criterio di cassa per le entrate condominiali.

Il che però, a rigore, non corrisponde al “rendiconto” ai sensi della norma di legge (art. 1131-bis c.c.: norma introdotta dalla riforma di cui alla l. 220/12, rubricata appunto “Rendiconto condominiale”, e in cui mai compare la parola “bilancio”, né la parola “consuntivo”), secondo la giurisprudenza di legittimità (prima della sentenza in commento, inequivocabile Cassazione civile sez. II, 30.10.2018, n. 27639, in cui si afferma che “*il conto consuntivo della gestione condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa*” e, operativamente, che “*l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione*”, con la conseguenza che “*la mancata applicazione del criterio di cassa non rende intelligibile il bilancio e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino*”).

La dottrina ha evidenziato che, proprio sulla base dell’art. 1131-bis c.c., se è vero che il termine “bilancio” non va più usato, è anche vero che il termine “rendiconto” va ora usato avendo presente che si tratta, invero, di un fascicolo di rendicontazione, essendo composto da più documenti: la norma citata stabilisce infatti non solo che “*il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del CP_1 ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica*”, ma anche che tale rendiconto si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica

esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”.

Ciò posto, è stato condivisibilmente ritenuto, da giurisprudenza di merito (Tribunale Udine 03.08.2019, pubblicata e commentata in varie riviste) che:

- il registro di contabilità è e deve essere improntato al criterio di cassa, in quanto vi sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell’effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed uscita, rappresentando, quindi, il dettaglio analitico di quanto riportato in sintesi nel conto flussi;
- il riepilogo finanziario (o stato patrimoniale, o rendiconto generale) – dev’essere, invece, redatto secondo il criterio di competenza, in quanto tra le “attività”, dovranno essere indicati, ad esempio, i crediti verso i condòmini, i crediti verso i fornitori (da annotare secondo la competenza), le disponibilità liquide, mentre tra le “passività” dovranno essere indicati i debiti verso i condòmini, i debiti verso i terzi, i fondi accantonati, le riserve (solo così può raccontare in maniera fedele la realtà delle variazioni finanziarie negative e/o positive di incidenza sui debiti e sui crediti; e del resto, diversamente, non sarebbe altro che una duplicazione del conto entrate/uscite).

Con la richiamata pronuncia, la Corte di Cassazione detta un principio che, limitando l’ipotesi di invalidità della delibera che approva il rendiconto ai soli casi, particolarmente gravi, in cui dall’esame complessivo dei distinti documenti che compongono il rendiconto sia preclusa al condòmino la conoscenza concreta dei reali elementi contabili, sembra avallare questa impostazione.

Una larga parte della giurisprudenza ha affermato che il rendiconto deve essere redatto secondo il criterio di cassa, cioè registrando le spese e le entrate in base alla data in cui sono effettivamente pagate o incassate. Secondo questa tesi il criterio di cassa consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. A parere di tale orientamento il rendiconto redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa sia di quello di competenza, cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro, può generare confusione qualora le poste indicate non trovino riscontro documentale (Cass. civ., sez. II, 30/10/2018, n. 27639 Cass. civ., sez. II, 09/05/2011, n. 10153; App. Napoli 14 ottobre 2024, n. 4107; Trib. Oristano 7 agosto 2023, n. 451; Trib. Roma 28 gennaio 2019, n. 1918). Secondo una diversa opinione per l'attività di rendiconto delle gestioni oggetto dell'incarico affidatogli, l'amministratore deve adeguarsi al dettato normativo dell'articolo 1130-bis c.c., ricorrendo, per le poste attive e passive, al principio di competenza, anziché a quello di cassa, ritenendolo preferibile al fine di guardare al rendiconto nel suo complesso, senza perciò limitarsi al solo registro di contabilità (così, ad esempio, Trib. Potenza 29 giugno 2023, n. 843).

Secondo un'opinione giurisprudenziale “emergente” la contabilità condominiale si dovrebbe ispirare ad un **criterio misto**, in parte retto dal criterio di cassa ed in parte retto dal criterio di competenza. In particolare, secondo lo stesso giudice il **registro di contabilità dovrebbe essere**

improntato al criterio di cassa in quanto vi sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita, rappresentando, quindi, il dettaglio analitico di quanto riportato in sintesi nel conto flussi.

La situazione patrimoniale richiesta dall'art. 1130 bis c.c. e, quindi, il rendiconto generale, dovrebbe invece essere **redatta secondo il criterio di competenza**, in quanto tra le “attività”, devono essere indicati, ad esempio, i crediti verso i condomini, i crediti verso i fornitori (da annotare secondo la competenza), le disponibilità liquide, mentre tra le “passività” devono essere indicati i debiti verso i condomini, i debiti verso i terzi, i fondi accantonati, le riserve (App. Roma 12 marzo 2025, n. 1566; Trib. Udine, 19 agosto 2019, n. 1014; App. Genova 4 luglio 2018, n. 1107). A tale proposito una recente decisione della Cassazione ha affermato che il rendiconto condominiale non può più limitarsi a una semplice esposizione delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nell'anno, secondo il tradizionale criterio di cassa. È necessario, invece, che il documento contabile tenga conto anche del principio di competenza, il quale consente una rappresentazione più completa e articolata della gestione.

Questo significa che nel rendiconto devono essere evidenziati non solo i movimenti finanziari effettivi, ma anche gli impegni di spesa maturati nel periodo, indipendentemente dal fatto che siano stati pagati o incassati. In altre parole, devono essere indicati sia i debiti, cioè le spese di competenza

dell'anno non ancora saldate, sia i crediti, come le quote condominiali deliberate e riferite all'esercizio ma non ancora versate dai condomini.

La Suprema Corte sembra perciò sostenere un sistema misto, che combina il criterio di cassa con quello di competenza, al fine di garantire trasparenza, verificabilità e una corretta rappresentazione della situazione patrimoniale del

CP_I (Cass. civ., sez. II, 16.09.2025, n. 25446).

Applicando i suesposti principi alle questioni sollevate dagli intervenuti, osserva il Tribunale che non sarebbe motivo di censura la redazione del rendiconto con un “criterio misto”, di competenza per le spese condominiali e di cassa per le entrate condominiali.

Ciò nonostante, come spiegato dalla giurisprudenza sopra richiamata, è necessario che l'amministratore del *CP_I* garantisca quei principi di chiarezza e trasparenza che, nel caso in esame, non sembrano essere stati rispettati.

Per come sopra accertato, invero, il rendiconto condominiale *de quo* non rispetta i principi di chiarezza e trasparenza, tali da consentire una chiara lettura della contabilità posta in essere dall'Amministratore del *CP_I* convenuto.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che la delibera di approvazione del rendiconto debba essere annullata, anche sotto il profilo sopra esaminato.

Sulla violazione dell'art. 1135 c.c. e dell'art. 18 del regolamento condominiale:

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede [Codice civile 1130, n. 1, 1136; disposizioni di attuazione e transitorie Codice civile 67]:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione [Codice civile 1129];
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore [Codice civile 1130] e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea [Codice civile 1134].

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio

esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

In definitiva, da un'attenta disamina del deliberato condominiale, appare evidente che l'atto impugnato non abbia rispettato le condizioni ed i presupposti di legge prescritti dalle norme sopra richiamate.

Sull'ammissibilità degli interventi:

In via preliminare, deve dichiararsi l'ammissibilità degli interventi spiegati dai Sig.ri *Parte_6* e *Controparte_8*, essendo titolari di un diritto o rapporto giuridicamente dipendente da quello del processo, come sopra specificato.

Occorre, sempre in via preliminarmente, darsi atto del corretto espletamento del procedimento di mediazione, introdotto dagli intervenuti *Pt_6*

[...] e *Controparte_8* e conclusosi in data 30.01.2025, con verbale negativo, versato in atti.

Sulle domande spiegate negli atti di intervento:

Gli intervenuti che, avendo interesse coincidente con i motivi spiegati da parte attrice, si opponevano alla delibera assembleare del *[...]* *Controparte_1* adottata in seconda convocazione in data 27 ottobre 2024 affinché venisse annullata.

Premesso quanto sopra, è sufficiente richiamare tutte le argomentazioni ed i principi giurisprudenziali sopra esposti.

Sulla domanda di condanna per lite temeraria, ex art. 96 c.p.c.:

La norma di riferimento che prevede la responsabilità per lite temeraria è l'art. 96 del Codice di procedura civile che consta di tre commi ben distinti.

Quando si parla di lite temeraria si allude a quel comportamento della parte che, nonostante sia consapevole dell'infondatezza della sua domanda o eccezione (mala fede), la propone ugualmente, costringendo la controparte a partecipare ad un processo immotivato.

Conseguenza ne è che viene sanzionata la mancanza di quel minimo di diligenza richiesta per l'acquisizione di tale consapevolezza (colpa grave).

L'art. 96 c.p.c., al comma 3, stabilisce che il giudice condanna la parte soccombente, la quale abbia agito o resistito in giudizio con malafede o colpa grave, su istanza dell'altra parte, al risarcimento dei danni liquidati in sentenza anche d'ufficio. Ne consegue che la condanna per responsabilità aggravata, o lite temeraria che dir si voglia, presuppone dunque:

1. un requisito oggettivo, costituito dalla soccombenza (totale, secondo una parte rilevante della giurisprudenza);
2. un requisito soggettivo, costituito dalla mala fede o colpa grave del soccombente (in particolare, è necessario che venga accertata, in capo alla parte soccombente, la sussistenza di mala fede quale consapevolezza dell'infondatezza della domanda, o della colpa grave per carenza dell'ordinaria diligenza volta all'acquisizione di detta consapevolezza);
3. il verificarsi di un conseguente danno a carico del vincitore.

Abuso del processo e condanna per responsabilità aggravata:

La rubrica dell'art. 96 c.p.c. configura la responsabilità per lite temeraria come una forma di **responsabilità aggravata**, in quanto, essendo fondata su un illecito, comporta l'obbligo di risarcire tutti i danni che conseguono all'aver dovuto partecipare ad un processo privo di fondamento alcuno.

L'introduzione di tale previsione di una forma di responsabilità del genere è stata dettata dall'intenzione, da parte del legislatore, di **deflazionare il contenzioso** introducendo la possibilità, in capo al Giudice, di condannare l'attore e/o il convenuto, che abbiano agito o si siano difesi in giudizio con mala fede o colpa grave, al pagamento di una somma quale sanzione per la violazione dei doveri di lealtà e probità sanciti dall'art. 88 c.p.c., con lo scopo di impedire la realizzazione di effetti pregiudizievoli per la controparte.

Come emerge chiaramente anche dal testo del primo comma dell'articolo 96 c.p.c., chi avvia una lite temeraria pone in essere un comportamento illecito dal quale può discendere **l'obbligo di risarcire la controparte** di tutti i danni subiti dall'essersi trovato costretto a partecipare e difendersi in un giudizio del tutto privo di giustificazione. I danni possono essere liquidati nella sentenza che chiude il giudizio e il Giudice può **provvedervi anche d'ufficio**.

A tal fine è necessario che la parte che chiede il risarcimento dia la prova sia dell'**an** **sia** **del quantum debeatur** o, almeno, che tali elementi siano desumibili dagli atti di causa (sul punto cfr. Cass. n. 18169/2004).

Si precisa che, in ogni caso, il giudice può provvedere anche a una **liquidazione equitativa del danno**.

La domanda di risarcimento dei danni da lite temeraria e la sua quantificazione:

Il risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale: i danni cd. psicologici. La domanda di risarcimento danni per lite temeraria va proposta nel **medesimo giudizio nel quale i danni stessi si sono verificati**. Infatti, la competenza ad accertare la responsabilità processuale aggravata è del Giudice del merito adito, che è poi chiamato a liquidare i danni in maniera precisa senza poter provvedere a un'eventuale condanna generica. Se la decisione giudiziale è adeguatamente motivata, l'accertamento della temerarietà non può essere censurato in sede di legittimità.

La domanda per lite temeraria può essere proposta anche per la **prima volta in Cassazione**, ma solo se si tratta di danni che possono essere collegati esclusivamente a tale fase di giudizio.

Per quanto concerne la quantificazione del risarcimento, gli elementi che vengono in rilievo sono diversi. Occorre, infatti, valutare ad esempio:

- la gravità dell'abuso;
- l'incidenza che questo ha avuto sulla durata del processo;
- l'intensità dell'elemento soggettivo.

Ai sensi del terzo comma dell'articolo 96 c.p.c., il giudice, come accennato, può anche provvedere alla condanna della parte soccombente al pagamento in favore della controparte di una somma equitativamente determinata.

Ciò avviene in assenza di prova del danno patito e tenendo conto di tutti gli elementi della controversia.

Più nel dettaglio, nel procedere alla liquidazione equitativa del danno, il Giudice deve fare riferimento a nozioni di comune esperienza, tra cui il pregiudizio che la controparte subisce per il solo fatto di essere stata costretta a contrastare un'ingiustificata iniziativa dell'avversario, non compensata, sul piano strettamente economico, dal rimborso delle spese e degli onorari del procedimento stesso, liquidabili secondo tariffe che non concernono il rapporto tra parte e cliente (cfr. **Corte di Cassazione n. 20995/2011** e cfr. **Corte di Cassazione n. 3057/2009**).

Inoltre, la determinazione equitativa della somma dovuta dal soccombente alla controparte non può essere parametrata all'indennizzo di cui alla Legge n. 89 del 2001 (che ha natura risarcitoria ed è commisurato solo al ritardo della giustizia senza permettere di valutare il comportamento processuale del soccombente alla luce dei principi di lealtà e probità), ma, altresì, può essere calibrata su una frazione o un multiplo delle spese di lite con l'unico limite della ragionevolezza (così **Cassazione Civile, Sez. III, 04 luglio 2019, n. 17902**).

Ad abundantiam, secondo quanto statuito anche dalla **Corte di Appello di Roma, Sez. Lavoro, 22 febbraio 2019, n. 624**: “in tema di responsabilità aggravata per lite temeraria, l'art. 96 cod. proc. civ. prevede, nel caso di accoglimento della domanda, il risarcimento dei danni, da intendersi, quindi, come ampia formulazione letterale comprensiva sia del danno patrimoniale, che del danno non patrimoniale, quest'ultimo trovando giustificazione anche in ragione della qualificazione del diritto di azione e difesa in giudizio in termini di diritto fondamentale. Ne consegue che, sotto il profilo del danno patrimoniale, in assenza di dimostrazione di specifici e concreti pregiudizi

derivati dallo svolgimento della lite, è legittima una liquidazione equitativa che abbia riguardo allo scarto tra le spese determinate dal giudice secondo le tariffe e quanto doruto dal cliente in base al rapporto di mandato professionale; mentre, sotto il profilo del danno non patrimoniale, la liquidazione equitativa deve avere riguardo alla lesione dell'equilibrio psico-fisico che, secondo nozioni di comune esperienza.”.

In relazione, invece, alla **riconoscibilità dei danni cd. psicologici** (principio trattato dalla sentenza su citata della Suprema Corte di Cassazione, sentenza n. 20995 del 12 ottobre 2011), sulla base della quale la liquidazione equitativa deve avere riguardo alla lesione all'equilibrio psico-fisico subita dalla parte totalmente vittoriosa nel giudizio per opera delle ingiustificate condotte processuali della controparte; la suddetta lesione all'equilibrio psico-fisico è desumibile in virtù di nozioni di comune esperienza anche alla stregua del principio, ora costituzionalizzato, della ragionevole durata del processo (art. 111 Cost., comma 2) e della L. n. 89 del 2001 (c.d. legge Pinto), secondo cui, nella normalità dei casi e secondo l'id quod plerumque accidit, ingiustificate condotte processuali, oltre a danni patrimoniali (quali quelli di essere costretti a contrastare una ingiustificata iniziativa dell'avversario, e, per di più, non compensata sul piano strettamente economico dal rimborso delle spese ed onorari liquidabili secondo tariffe che non concernono il rapporto tra parte e cliente), causano ex se anche danni di natura psicologica, che per non essere agevolmente quantificabili, vanno liquidati equitativamente sulla base degli elementi in concreto desumibili dagli atti di causa.

Infine, per completezza, giova precisare che anche la **Corte Costituzionale, con sentenza n. 152/2016**, si è pronunciata favorevolmente sulla questione del *risarcimento dei danni* per lite temeraria in favore della parte respingendo una

questione di legittimità costituzionale sollevata dal Tribunale di Firenze il quale sosteneva che vi fosse un contrasto con gli artt. 3, 24 e 111 Cost.

Infatti, la Consulta afferma che la norma (art. 96, comma 3 c.p.c.) fa riferimento alla condanna al pagamento di una somma, segnando così una netta differenza terminologica rispetto al risarcimento dei danni, oggetto della condanna di cui ai primi due commi dell'art. 96 c.p.c. facendo emergere maggiormente la funzione deflattiva e punitiva della norma in esame.

La funzione sanzionatoria della condanna per lite temeraria: PUNITIVE DAMAGES:

Proprio al fine di evitare un abuso dell'utilizzo del processo, la Corte di Cassazione è intervenuta recentemente sul tema della funzione sanzionatoria della condanna per lite temeraria prevista dall'art. 96, 3 comma c.p.c.-

Ciò ha comportato l'evoluzione della fattispecie dei *cd. danni punitivi* che ha progressivamente fatto ingresso nel nostro ordinamento.

La Suprema Corte prende in esame soprattutto il comma 3 dell'art. 96 c.p.c., il quale prevede che, “*in ogni caso, quando pronuncia sulle spese ai sensi dell'art. 91, il Gindice, anche d'ufficio, può altresì condannare la parte soccombente al pagamento, a favore della controparte, di una somma equitativamente determinata.*”.

La condanna prevista dal comma 3, applicabile d'ufficio in tutti i casi di soccombenza, configura una sanzione di carattere pubblicistico, autonoma ed indipendente rispetto alle ipotesi di responsabilità aggravata ex art. 96, commi 1 e 2, c.p.c. e con queste cumulabile, volta al contenimento dell'abuso dello strumento processuale.

La sua applicazione, pertanto, non richiede, il riscontro dell'elemento soggettivo del dolo o della colpa grave, bensì di una condotta oggettivamente valutabile alla stregua di *abuso del processo*, quale l'aver agito o resistito pretestuosamente e cioè nell'evidenza di non poter vantare alcuna plausibile ragione.

In relazione a ciò, la Corte di Cassazione, Sez. II, con ordinanza pubblicata in data 11 ottobre 2018 e, più recentemente, con sentenza n. 16898 del 25 giugno 2019, ha ribadito, a mero titolo esemplificativo, che, “*ai fini della condanna ex art. 96, terzo comma c.p.c., può costituire abuso del diritto all'impugnazione la proposizione di un ricorso per cassazione basato su motivi manifestamente incoerenti con il contenuto della sentenza impugnata, o completamente privo di autosufficienza oppure contenente una mera complessiva richiesta di rivalutazione nel merito della controversia.*”.

Alla luce delle superiori argomentazioni, devono ritenersi sussistenti i presupposti per condanna il **CP_1** convenuto, ai sensi dell'art. 96, 3° comma, c.p.c.

La condotta assunta dal convenuto ha, quindi, costretto gli attori ad impugnare giudizialmente le delibere lesive dei propri diritti, determinando, conseguentemente, un esponenziale aumento della mole del contenzioso avente ad oggetto la medesima questione.

Ciò, anche in considerazione del fatto che con sentenza n. 1836 del 24 dicembre 2024 questo Tribunale ha accertato che: “*E' risultata, infatti, incontestata oltre che provata, la circostanza che l'area contraddistinta dalla particella 1106 sub 5 non apparteneva né è mai appartenuta in alcun modo al **CP_1** convenuto e ciò*

non solo perché così risultante dai titoli di proprietà degli attori ma anche per stessa ammissione e riconoscimento da parte del medesimo convenuto che con atto scritto da esso proveniente ha confermato tale assunto e mai ne ha contestato e/o disconosciuto il contenuto e la rilevanza processuale ai fini del decidere”.

È evidente, allora, che il comportamento tenuto dal **CP_1** e, dunque, dalla maggioranza assembleare, sia posto in violazione dell’obbligo di buona fede e abbia determinato una deviazione rispetto al perseguitamento dell’interesse sociale, palese posizione di conflitto di interessi, difetto di legittimazione e competenza dell’organo deliberante e carenza di potere deliberativo.

Per quanto sopra esposto e con riferimento alla condotta del convenuto, deve evidenziarsi che sussistono i presupposti per riconoscere, in favore dell’attrice e degli intervenuti, **Controparte_3**, **CP_4** [...] **CP_5** e **Controparte_6** la liquidazione di una somma per lite temeraria, ai sensi dell’art. 96 3° comma, c.p.c., per avere resistito nel presente giudizio, malgrado sia stata accertata la fondatezza e la legittimità delle domande spiegate dalla Sig.ra **Parte_1** e dai predetti intervenuti.

Invece, nessuna somma può essere riconosciuta agli intervenuti, **CP_7** e **CP_8**, che si sono costituiti tardivamente, dopo l’udienza di precisazione delle conclusioni.

Tale danno può essere, equitativamente, determinato in complessivi € 500,00 in favore di ciascun soggetto, oltre interessi legali dalla presente sentenza sino all'effettivo soddisfo.

Sulle spese processuali:

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo che segue, applicando i parametri medi del DM n. 147/2022, secondo la natura ed il valore della causa, nonché in base alle attività difensive effettivamente svolte.

Tuttavia, si rendono necessarie le seguenti precisazioni.

Sulla liquidazione dei compensi in favore della Sig.ra *Parte_1*

Per la Sig.ra *Parte_1* si osserva che la stessa ha dichiarato di essere stata ammessa al patrocinio a spese dello Stato, per il procedimento di mediazione.

Invero, da un attento esame della documentazione allegata, non risulterebbe depositata la delibera di ammissione al predetto beneficio, sia pure, limitatamente alla mediazione.

Pertanto, per la mediazione, i compensi da liquidare sono pari ad € 267,00 oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

In merito all'attività processuale espletata, sono dovute le competenze legali e le spese previste, tenuto conto dei parametri generali per la determinazione dei compensi in sede giudiziale, previsti dall'art. 4, comma 1, del citato D.M. n. 55/2014, i compensi vengono liquidati per i procedimenti sommari e di cognizione dinanzi il Tribunale, nello scaglione previsto per le cause di valore

indeterminabile (complessità bassa), nonché in base alle attività difensive effettivamente svolte, ad eccezione della fase istruttoria, in applicazione dei valori minimi, stante l'effettivo svolgimento del processo: € 851,00 (fase di studio); € 602,00 (fase introduttiva) ed € 1.453,00 (fase decisionale) e così, per un totale di € 2.906,00 da rifondere attrice, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A., come per legge, oltre le spese non imponibili, se documentate, con distrazione, in favore dell'avv. Abbate che si è dichiarato antistatario.

Sulla liquidazione dei compensi in favore degli intervenuti, [...]

Controparte_3 + CP_4 - Controparte_5 e Controparte_6

[...]

Per gli intervenuti, *Controparte_3*, *CP_4* [...]

CP_5 e *Controparte_6* la liquidazione dei compensi non potrà comprendere la fase introduttiva, ma le attività effettivamente svolte e, precisamente, la fase di studio e la fase decisionale.

I compensi vengono liquidati come segue: € 851,00 (fase di studio) ed € 1.453,00 (fase decisionale) e così, per un totale di € 2.304,00 da rifondere agli intervenuti, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A., come per legge ed oltre le spese non imponibili, se documentate.

In merito alla posizione dei predetti intervenuti, che si sono costituiti con singoli atti di intervento, si evidenzia che essi rappresentano una unica parte processuale ed il compenso deve essere liquidato, una volta sola con l'aumento del 60%.

Il compenso, pertanto, da liquidare agli intervenuti *Controparte_3* ,

CP_4 *Controparte_5* e *Controparte_6* , è pari ad $\text{€ } 3.686,40 = \text{€ } 2.304,00 + \text{€ } 1.382,40 = [\text{€ } 2.304,00 + \text{aumento del } 60\% \text{ di } \text{€ } 2.304,00]$), oltre le spese imponibili (come da ricevuta in atti) ed oltre accessori come per legge.

Anche agli intervenuti deve essere liquidato il compenso per l'avvio della mediazione che deve essere liquidato in $\text{€ } 267,00$ aumentato del 60%, come sopra specificato.

Quindi, il compenso per l'avvio della mediazione è pari ad $\text{€ } 427,20 = \text{€ } 267,00 + 160,20 = [\text{€ } 267,00 + 60\%]$ oltre spese generali, spese generali, IVA e CPA come per legge.

Sulla liquidazione dei compensi in favore degli intervenuti *Controparte_7* e *Controparte_8* :

In merito alla posizione degli intervenuti, *CP_7* e *CP_8* , il compenso potrà essere liquidato soltanto per la fase di studio non essendo state depositate memorie conclusive.

I compensi vengono liquidati come segue: $\text{€ } 851,00$ (fase di studio) da rifondere agli intervenuti, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A., come per legge ed oltre le spese non imponibili, se documentate.

In merito alla posizione dei predetti intervenuti, che si sono costituiti con singoli atti di intervento, si evidenzia che essi rappresentano una unica parte processuale ed il compenso deve essere liquidato, una volta sola con l'aumento del 30%.

Il compenso, pertanto, da liquidare agli intervenuti *CP_7* e *CP_8*, è pari ad € 1.106,30 = € 851,00 + € 255,30 = [€ 851,00 + aumento del 30% di € 851,00]).

Anche agli intervenuti deve essere liquidato il compenso per l'avvio della mediazione che deve essere liquidato in € 267,00 aumentato del 30%, come sopra specificato.

Quindi, il compenso è pari ad € 347,10 = € 267,00 + 80,10 = [267,00 + 30%]) oltre spese generali, spese generali, IVA e CPA come per legge.

P.Q.M.

il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda, eccezione respinta, così provvede:

In via preliminare:

- rigetta l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata dal [...] *Controparte_1*, perché tardiva;
- rigetta l'istanza di sospensione ex art. 295 c.p.c., formulata dal [...] *Controparte_1*, perché infondata in fatto ed in diritto;
- rigetta l'eccezione di difetto di procura sostanziale, per il procedimento di mediazione, sollevata dal *Controparte_1* sia nei confronti dell'attrice che nei confronti di *Controparte_5* e *Controparte_6* [...] perché tardiva e, comunque, infondata in fatto ed in diritto, per tutte le argomentazioni esposte in parte motiva;
- ammette gli interventi spiegati dai Sig.ri *Controparte_3*, *CP_4* [...] *Controparte_5* e *Controparte_6* ;

- in via preliminare, ammette gli interventi spiegati dai Sig.ri **CP_7**
[...] e **Controparte_8** ;

Nel merito:

- accerta e dichiara, per tutti i motivi e le ragioni esposte, la invalidità, illegittimità, inefficacia ed inopponibilità tanto della delibera impugnata quanto di tutte le tabelle millesimali con essa ad oggi applicate, in esse comprese quelle modificate dall'amministratore come riconosciuto in seno alla nota esplicativa gestione 2023-2024 allegata alla convocazione e quelle ad essa precedenti ivi incluse quelle del 28.06.1998 in uno con la relativa delibera di approvazione;

Nel merito degli interventi proposti:

- accoglie le domande degli intervenuti, **Controparte_3** , **CP_4**
[...] **Controparte_5** , **Controparte_6** ;
 - per l'effetto, annulla la delibera impugnata anche per la nullità del rendiconto condominiale preventivo e consuntivo, per tutte le argomentazioni esposte in parte motiva;
 - per l'effetto, dispone l'annullamento ed inefficacia di esse *ex tunc* oltre che l'inopponibilità sia nei confronti dell'attrice che degli intervenuti, [...] **Controparte_3** , **CP_4** **Controparte_5** , **Controparte_6**
[...] **Controparte_7** e **Controparte_8** ,
- visto l'art. 96 3° comma, c.p.c., condanna il **Controparte_1**
in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore dell'attrice della somma di **€ 500,00**, a titolo di

risarcimento danni per lite temeraria, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza sino all'effettivo soddisfo;

- visto l'art. 96 3° comma, c.p.c., condanna il **Controparte_1** in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore degli intervenuti, **Controparte_3**, **CP_4** **[...]** **Controparte_5**, **Controparte_6**, della somma di **€ 500,00**, ciascuno, a titolo di risarcimento danni per lite temeraria, oltre interessi legali dalla data di pubblicazione della presente sentenza sino all'effettivo soddisfo;

- condanna il **Controparte_1** in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore della Sig.ra **Parte_1** delle spese di mediazione che liquida in complessivi **€ 267,00** per compensi professionali, oltre spese generali e CPA come per legge con distrazione in favore dell'avv. Giuseppe Abbate che ne ha fatto espressa richiesta con dichiarazione in atti;

- condanna il **Controparte_1** in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore della Sig.ra **Parte_1** delle spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi **€ 2.906,00** per compensi professionali, oltre al rimborso spese generali e C.P.A., come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Giuseppe Abbate che ne ha fatto espressa richiesta con dichiarazione in atti;

- condanna il *Controparte_1* in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore dei Sig.ri *Controparte_8* e *Controparte_7* delle spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi **€ 1.106,30** per compensi, oltre al rimborso spese generali e C.P.A;
- condanna il *CP_I* *Controparte_1* in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore dei Sig.ri *Controparte_8* e *Controparte_7* delle spese di mediazione che liquida in complessivi **€ 347,10** per compensi professionali, oltre spese generali e CPA come per legge;
- condanna il *Controparte_1* in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore dei Sig.ri *Controparte_3* , *CP_4* *Controparte_5* , [...] *Controparte_6* , delle spese del presente procedimento che si liquidano in complessivi **€ 4.231,40** di cui € 545,00 per spese non imponibili ed € 3.686,40 per compensi, oltre al rimborso spese generali ed accessori come, come per legge;
- condanna il *Controparte_1* in persona del suo Amministratore e legale rappresentante pro-tempore, al pagamento, in favore dei Sig.ri *Controparte_3* , *CP_4* *Controparte_5* , [...] *Controparte_6* delle spese di mediazione che liquida in complessivi **€ 427,20** per compensi professionali, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Termini Imerese, il 24.12.2025

Il Giudice

Dr.ssa Maria Margherita Urso