



**TRIBUNALE DI PESCARA**

**RITO MONOCRATICO**

**(artt. 50 ter, 281 quinquies c.p.c.)**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Giudice del Tribunale di Pescara, dott. Emilio Bernardi, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile n° 3267 del R.G.A.C. dell'anno 2023 vertente

**TRA**

**COSTRUZIONI T. C. S.r.l.** ( p.i. ...), in persona del legale rappresentante p.t., e **P. E.** (c.f. ...), quale titolare della impresa individuale omonima, elettivamente domiciliati in ..., Via ... n° ..., presso lo studio dell'Avv. A. P., che li rappresenta e difende, giusta procura allegata all'atto di citazione

**attori**

**CONTRO**

**CONDOMINIO** (c.f. ...), elettivamente domiciliato in ..., Viale ... n° ..., presso lo studio dell'Avv. S. D., che lo rappresenta e difende, giusta procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta

**convenuto**

**CONCLUSIONI**

**OGGETTO:** Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare – spese condom.

**CONCLUSIONI:** come da note di trattazione scritta in sostituzione dell'udienza del 24/07/2025

**MOTIVI DELLA DECISIONE**



- 1) Con atto di citazione regolarmente notificato, la società Costruzioni T. C. srl e P. E., quale titolare dell'omonima ditta individuale, convenivano in giudizio il Condominio, deducendo la genericità e la indeterminatezza, nonché la irregolarità nella redazione della delibera condominiale del 24/03/2023 in relazione al punto 1 dell'odg (nomina – incarico all'arch. M. per la direzione lavori e redazione delle tabelle millesimali ) e la conseguente violazione dei principi di determinazione, chiarezza e completezza e la corretta redazione del verbale, deducendo l'omessa considerazione della esistenza di tabelle (peraltro contrattuali) nonché della presenza di mandato (condizionato), conferito dagli acquirenti al venditore e dunque alla società succeduta in vece dello stesso ad oggetto la stessa redazione tabelle, deducendo la inesistenza dei presupposti per la redazione di nuove tabelle e l'omessa indicazione e prova dei motivi per la revisione o modifica delle tabelle. Chiedevano quindi l'accoglimento delle seguenti conclusioni : *“A) accertare e dichiarare che la deliberazione assunta dalla assemblea condominiale il 24 marzo scorso, al punto 1 ODG del verbale, è viziata per i motivi esposti in atto. In conseguenza accertarne la nullità della delibera o annullarla per quanto all'incarico di “redazione tabelle” ed annullarla per quanto all'incarico di “nomina direttore lavori” . B) Per l'effetto, condannare il condominio alla restituzione delle somme ev.te versate per le spese tutte relative. C) Con espressa riserva di azione per il danno conseguente la condotta dell'amministratore, ostantiva della tempestiva informazione condominiale circa la insorgenza della lite sulla delibera del 24 marzo ed impeditiva della partecipazione del condominio alla procedura di media conciliazione . D) con Vittoria di spese distinte per la fase di mediazione e per il presente giudizio”*.
- 2) A seguito di deposito di relativa comparsa si costituiva in giudizio il Condominio, per sentire accogliere le seguenti conclusioni : *“Nel merito, rigettare l'avversa richiesta di accertamento e dichiarazione di nullità della delibera o annullarla, per quanto all'incarico di “nomina direttore lavori” ; - Condannare parte avversa alle spese del presente giudizio”*.
- 3) Nel corso del giudizio avveniva il deposito delle memorie integrative ex art. 171 ter c.p.c. e, con ordinanza istruttoria in atti, ferme le produzioni documentali, veniva fissata la remissione in decisione della causa, con assegnazione dei termini ex art. 189 c.p.c. Con ordinanza resa in sostituzione dell'udienza del 24/07/2025, la causa veniva trattenuta in decisione.



- 4) Ciò posto, riguardo al motivo di doglianza concernente l'asserita genericità ed indeterminatezza, nonché irregolarità nella redazione della delibera assunta al punto 1 dell'odg attinente alla nomina dell'arch. M. per la direzione lavori e redazione delle tabelle millesimali, deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere, avendo quel professionista rinunciato all'incarico conferitogli dall'assemblea.
- 5) Ciò nondimeno, tale motivo è parzialmente fondato.
- 6) E' pacifico che l'ordine del giorno deve indicare in modo sufficientemente specifico gli argomenti da trattare, al fine di consentire ai condomini di partecipare all'assemblea con adeguata consapevolezza. Pur tuttavia non è richiesta una descrizione analitica delle singole deliberazioni, essendo sufficiente che le decisioni assunte siano coerenti con gli argomenti indicati in convocazione.
- 7) Nel caso in esame, dalla disamina del verbale della delibera impugnata, sia pure alquanto scarno ed estremamente disorganico, è dato evincersi che l'ordine del giorno faceva espresso riferimento alla discussione sulla necessità di eseguire lavori di ristrutturazione e all'eventuale incarico a un tecnico previa valutazione dei preventivi, trattandosi di decisione logicamente e funzionalmente ricollegabile all'oggetto indicato.
- 8) Diversamente, la deliberazione concernente l'affidamento al professionista designato dell'incarico della revisione delle tabelle millesimali non risulta adeguatamente preannunciata nell'ordine del giorno. Tale argomento, di particolare rilevanza per l'incidenza sui criteri di ripartizione delle spese, non può ritenersi implicitamente ricompreso nella generica indicazione relativa ai lavori di ristrutturazione, né può attribuirsi valore sanante all'annotazione manoscritta apposta a verbale ("5 punto"), in cui probabilmente si è inteso aggiungere al punto in discussione quello concernente al punto 5 vertente sulla discussione sulla necessità di revisione delle tabelle millesimali.



- 9) Ma come detto, ogni questione sul punto appare superata dalla rinuncia del detto professionista all'incarico e dalla conseguente declaratoria di cessazione della materia del contendere.
- 10) A diverse conclusioni occorre pervenire per quanto attiene l'ulteriore motivo di doglianza.
- 11) Sostengono gli attori che difetterebbero i presupposti legittimanti la redazione e l'adozione di nuove tabelle, in quanto dal 1980, epoca di realizzazione del fabbricato da parte di COSTRUZIONI C. T., imprenditore edile, esisterebbero tabelle millesimali di natura contrattuale, avendo tutti gli acquirenti delle unità abitative conferito espresso mandato al detto costruttore dell'intero complesso alla redazione di tabelle fino alla vendita di tutte le unità immobiliari (allo stato ne residuano ancora sei in capo al costruttore). Sostengono inoltre che non potrebbe essere approvata a maggioranza dall'assemblea l'adozione di nuove tabelle millesimali, essendo per converso ammissibile o nel caso di mancanza di tabelle, oppure nei casi previsti dall'art. 69 disp. att.c.c.
- 12) Ma, stando proprio a quanto previsto dalla cennata norma, i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere rettificati o modificati, tra gli altri casi, *“..quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazioni, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condominio...”*. Stando pure alla lunga descrizione storica del complesso condominiale (composto da sei palazzine), contenuta nell'atto introduttivo del giudizio, è dato evincersi che nel corso degli anni nel fabbricato condominiale, di cui si controverte, si sono verificate incisive variazioni di destinazione d'uso tali da legittimare la revisione di tabelle millesimali. Segnatamente, tali mutate condizioni hanno riguardato il piano S2 (ove inizialmente erano presenti solamente due unità immobiliari con destinazione a magazzino, mentre allo stato attuale sono presenti nove unità immobiliari di diverse dimensioni a destinazione di locali commerciali, con conseguente mutamento del coefficiente di destinazione utilizzato per la determinazione dei millesimi), l'appartamento un tempo destinato ad uso esclusivo del custode (*ergo* un tempo escluso dal conteggio millesimale), ma che successivamente è stato venduto a terzi, perdendo



così la caratteristica di uso per fini condominiali e restando a tutti gli effetti tra gli immobili da considerare nel conteggio millesimale ed, infine, il locale destinato a ripostiglio, mai inserito nell'elenco degli immobili per il conteggio dei millesimi.

- 13)** Ne consegue che sussistono i presupposti di cui alla norma cennata, risultando provato che nel corso degli anni si è verificato un incremento di superfici o comunque dei mutamenti di alcune unità immobiliari, circostanza idonea a determinare un'alterazione dei rapporti proporzionali originari. Pertanto, la natura della tabelle in uso, indicate da parte attrice (le tabelle millesimali di natura contrattuale risalenti all'epoca di costruzione del complesso) non appare possa costituire un ostacolo alla loro revisione, risultando, per converso, il presupposto normativo per la modifica astrattamente sussistente.
- 14)** Stante l'oggettiva controvertibilità della vicenda in esame, le spese del giudizio si intendono interamente compensate.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara cessata la materia del contendere in relazione al punto 1 dell'odg del verbale della delibera impugnata inerente la nomina dell'Arch. M. ;
- rigetta per il resto la domanda ;
- dichiara interamente compensate le spese del giudizio.

Sentenza provvisoriamente esecutiva, come per legge

Pescara, li 22 Dicembre 2025

Il Giudice  
dott. Emilio Bernardi

