REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI SULMONA

in composizione monocratica e nella persona del Giudice Onorario dott. Angelo Di Francescantonio, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta sul ruolo generale affari contenziosi sotto il numero d'ordine 136 dell'anno 2021 avente ad oggetto opposizione e delibera condominiale e vertente

TRA

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), con il patrocinio dell'avv. presso il cui studio in Napoli al è elettivamente domiciliata

= attrice =

E

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1* , in persona dell'Amministratore pro tempore dott. *Controparte_2* con il patrocinio dell'avv. presso il cui studio in Pescasseroli (AQ) alla III^ Traversa del è elettivamente domiciliato

= convenuto =

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Con atto di citazione ritualmente notificato alla controparte, la sig.ra *Parte_1* ha impugnato dinanzi questo Tribunale la deliberazione assunta in data 18.8.2023 dall'assemblea del *Controparte_1* nei punti 1 (lavori sistemazione terrazzo condominiale piano terra. Deliberazione relativa ripartizione), 2 (sostituzione degli ascensori condominiali. Modifiche strutturali. Utilizzazione delle provvidenze statali in tema di eliminazione delle barriere architettoniche) e 5 (rendiconto esercizio 2022 e relativa ripartizione del consuntivo. Approvazione) dell'ordine del giorno, evocando in giudizio l'indicato *CP_1* .

2. A sostegno della spiegata opposizione l'attrice, dopo ave premesso di essere proprietaria dei quartini interni n. 84 e n. 105 facenti parte del *CP_1* convenuto, sito in Pescasseroli alla

via [redacted] eccepiva la nullità e/o annullabilità dei predetti deliberati deducendo in sintesi: **a.** che nel verbale erano presenti errori tali da impedire di riscontrare chi fossero i presenti in proprio ed i delegati, essendo stati riportati come presenti gli assenti e viceversa; **b.** che non erano stati indicati i millesimi per procedere al riparto delle spese degli ascensori; **c.** che non erano stati inviati in allegato alla convocazione dell'assemblea tutti i documenti prescritti dall'art. 1130 bis c.c.; **d.** che il riparto dei lavori da eseguirsi sulla terrazza del condominio che copre locali in proprietà aliena, di cui al punto n. 1 dell'ordine del giorno, nel riferirsi ad un riparto secondo legge, era indeterminato e generico, essendo presenti nel Codice civile più norme che ripartiscono i lavori secondo diverse percentuali; **e.** che il deliberato circa l'approvazione dei lavori agli ascensori era stato assunto con la maggioranza che rappresenta solo 454,007 millesimi del condominio, in violazione dell'art. 1136, comma 2, c.c. che richiede invece almeno la metà (500 millesimi) del valore dell'edificio.

3. Su queste premesse l'attrice ha chiesto: **a.** dichiarare nulli o inesistenti e/o comunque annullare i deliberati impugnati specificati in epigrafe per le ragioni sopra dedotte; **b.** condannare il convenuto al ristoro delle spese e competenze di giudizio, anche a sensi e per gli effetti dell' art. 97 3° comma c.p.c. per aver resistito in malafede e colpa grave.

4. Con comparsa di risposta depositata in data 11.3.2024 si costituiva in giudizio il *[...] CP_1* il quale resisteva alla domanda azionata dinanzi al Tribunale di Sulmona, contestava nel merito tutto quanto dedotto dalla parte avversa siccome infondato in fatto e in diritto. Deduceva preliminarmente che il verbale al quale l'attrice fa riferimento nell'atto introduttivo, non è quello ufficiale, bensì costituisce una mera copia priva di alcuna validità contenente meri errori materiali, mentre il verbale ufficiale ed unico dell'assemblea, è solo quello depositato con la comparsa. Eccepiva l'improcedibilità in particolare delle domande avanzate sub lett. D), in quanto non oggetto della domanda di mediazione obbligatoria attivata dall'attrice che ha invece riguardato solo i deliberati di cui ai punti 2 e 5 della delibera impugnata e non anche il punto 1 (lavori sistemazione terrazzo condominiale …) della medesima delibera. Evidenziava che, contrariamente a quanto asserito dall'attrice, come meglio emergeva dall'allegato verbale negativo (doc. 4) la mediazione non era iniziata per mancata accettazione ad entrare in mediazione della stessa parte istante, *Parte_1* . Aggiungeva che l'amministratore, in ogni caso, aveva convocato una nuova assemblea per il 21.01.2024 per la revoca dei punti 1, 2 e 6 nella quale non era stato raggiunto il quorum necessario ma dove, comunque, l'amministratore dava atto che: "… non darà seguito alcuno alle indicazioni ricevute dall'assemblea del 18 agosto 2023 per i punti .. 1, 2 e 6…". Deduce che, correttamente, l'assemblea aveva utilizzato i millesimi ripotati nella Tab. A per l'approvazione relativa ai lavori degli ascensori in quanto trattavasi di lavori espressamente previsti per l'abbattimento delle barriere architettoniche che richiedevano per l'approvazione la maggioranza semplice. Deduceva che non vi era stata alcuna presunta violazione dell'art. 1130 bis c.c. asserita dall'attrice, sostenendo che non era configurabile in capo all'amministratore condominiale, l'obbligo di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare. Deduceva inoltre che, contrariamente a quanto asserita, non vi era alcuna indeterminatezza nell'indicazione della ripartizione spese lavori terrazzi atteso che la delibera prevede che "… la ripartizione della somma sarà effettuata con la regola di legge .." .

5. Chiedeva pertanto: **a.** dichiarare l'improcedibilità della domanda spiegata per mancanza

della mediazione relativamente alle domande avanzate sub lett. D) dell'atto di citazione ed assumere ogni provvedimento ritenuto utile e/o necessario; **b.** dichiarare cessata la materia del contendere relativamente alle contestazioni in ordine ai deliberati nn. 1, 2 e 6 del verbale assemblea 18.08.2023; **c.** nel merito, rigettare, in ogni caso, tutte le domande avanzate poiché infondate in fatto ed in diritto, per le ragioni esposte; **d.** condannare *Parte_1* al pagamento delle spese e compensi di causa da distrarsi in favore della scrivente che si dichiara antistataria.

6. Richiamati, per quanto non espressamente riportato, gli atti delle parti ed i verbali di causa per ciò che concerne lo svolgimento del processo, e ciò in ossequio al disposto di cui al n. 4 dell'art. 132 c.p.c. così come introdotto dall'art. 45 legge 18/06/2009, n. 69.

7. Dopo un rinvio richiesto dalle parti per tentare la conciliazione della controversia, la causa, istruita con le sole produzioni documentali, disposta la rimessione della stessa per la decisione ai sensi dell'art. 281 quinques c.p.c. con assegnazione alle parti dei termini ex art. 189 c.p.c., sulle conclusioni precisate dalle stesse parti mediante deposito di note ex art. 127 ter c.p.c. (dal solo condomino), è stata trattenuta per la decisione.

8. Preliminarmente va esaminata l'eccezione di improcedibilità della domanda tempestivamente sollevata dal *CP_1* convenuto in comparsa di risposta e ribadita nella prima udienza di trattazione e nelle note difensive, sull'assunto che l'attrice ha impugnato, con l'atto di citazione, e per la prima volta in questo giudizio, anche il deliberato dell'assemblea relativo al punto 1 (lavori sistemazione terrazzo condominiale piano terrac…), benché lo stesso non fosse stato oggetto di domanda di mediazione introdotta precedentemente dalla medesima attrice avanzando le seguenti: **"***Ragioni della domanda:_ sono stati riportati presenti dei condomini assenti e viceversa dei condomini presenti sono stati riportati assenti, non sono stati allegati i bilanci, le offerte ed i preventivi alla convocazione, i _deliberati sono stati presi senza indicare i criteri di riparto, l'accettazione offerta della ditta per gli ascensori è stata fatta senza che la stessa sia stata allegata all'invito o al verbale***"** che riguardavano sostanzialmente i soli deliberati di cui ai punti 2 e 5 della delibera impugnata (cfr. istanza mediazione, doc. 3, fasc. condominio).

9. Va innanzi tutto rilevato che, come emerge dall'esame del verbale prodotto da entrambe le parti (cfr. verbale mediazione negativa in atti), come correttamente dedotto dal *CP_1* convenuto e differentemente da quanto asserito dall'attrice, **"**la mediazione non è iniziata per mancata accettazione ad entrare in mediazione della parte della stessa istante *Parte_1* *[...]* **"**.

10. Ebbene, l'art. 5 del D.lgs. n. 28 del 2010 prevede espressamente la mediazione obbligatoria in materia di condominio […], sicché la parte che intende introdurre una causa avente ad oggetto tale materia, è tenuta ad esperire preliminarmente un tentativo di mediazione. L'omissione del tentativo di mediazione obbligatoria è sanzionata con l'improcedibilità della domanda.

11. L'art. 4 del medesimo D.lgs. n. 28 del 2010, al 2° comma, elenca il contenuto necessario minimo della domanda di mediazione. Dispone il comma citato che: **"**La domanda di mediazione deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa**"**.

12. Dunque l'indicazione dell'oggetto e delle ragioni della domanda è uno dei requisiti essenziali della domanda di mediazione i cui effetti incidono su diverse finalità, tra le quali, sicuramente, quella dell'assolvimento della condizione di procedibilità. Quest'ultimo effetto è quello che particolarmente rileva nelle procedure obbligatorie di cui all'art. 5 D.lgs. 28/2010, nelle quali è necessario che vi sia dunque l'individuazione precisa dell'oggetto e delle ragioni della domanda per poter così delimitare i termini della stessa e consentire al giudice la verifica dell'assolvimento della condizione di procedibilità.

13. Il contenuto della domanda di mediazione, nella sostanza, ricalca, quello indicato nell'articolo 125 c.p.c. circa il contenuto degli atti processuali. Invero, dalla norma che stabilisce il contenuto della domanda da presentare per iniziare la mediazione si evince che i fatti in essa descritti devono, essenzialmente, coincidere con quelli che devono essere presentati in sede processuale o quanto meno devono porre parte convenuta nelle condizioni di conoscere da subito le avverse pretese e le ragioni ad esse sottese.

14. Ebbene, secondo un primo orientamento della giurisprudenza di merito, **"**L'istanza di mediazione deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa e tali elementi devono essere poi riproposti nel medesimo contenuto in sede processuale. Ciò in quanto la mediazione si può dire effettiva solo ove la parte invitata sia messa in condizione di conoscere le avverse pretese e le ragioni ad esse sottese. L'istanza, perciò, deve essere completa e assolutamente non generica sotto il profilo del "*petitum*" e della "*causa petendi*", posto che in mancanza la mediazione non si può dire validamente espletata e la domanda sarà improcedibile**"** (cfr. Tribunale Napoli sez. IV, 7/11/2023, n. 10208;si veda altresì Tribunale Genova sez. III, 14/04/2026, n. 1902; Tribunale Roma sez. V, 13/06/2023, n. 9450).

15. Secondo altro orientamento della giurisprudenza di merito e di legittimità **"**In tema di mediazione, affinché possa dirsi realizzata la condizione di procedibilità, non occorre una perfetta ed assoluta simmetria tra istanza di mediazione e domanda giudiziale, essendo sufficiente che i fatti posti a fondamento della successiva domanda giudiziale siano sostanzialmente gli stessi enucleati nell' istanza di mediazione**"** (cfr. Tribunale Bari sez. I, 23/02/2026, n. 1169 che richiama i principi espressi dalla corte di cassazione (Cass. civ. sez. III 13/11/2019 n. 29333) per cui non occorre, perché possa dirsi realizzata la condizione di procedibilità, una perfetta ed assoluta simmetria tra istanza di mediazione e domanda giudiziale, essendo sufficiente che i fatti posti a fondamento della successiva domanda giudiziale siano sostanzialmente gli stessi enucleati nell'istanza di mediazione; Tribunale Piacenza sez. I, 23/09/2024, n. 683; Tribunale Roma, Sez. V, n. 2345/2024).

16. Dunque, l'applicazione della succitata norma impone che vi sia una corrispondenza tra fatti descritti in sede di mediazione e quelli esposti in sede processuale, almeno per quelli principali, diversamente dovrebbe essere dichiarata l'improcedibilità per mancato assolvimento della condizione prevista dal legislatore.

17. Nella fattispecie in esame, atteso un semplice raffronto tra l'istanza di mediazione e l'atto di citazione, aderendo al succitato secondo orientamento della giurisprudenza, ritiene il Tribunale che tale coincidenza, almeno per i fatti principali, possa considerarsi soddisfatta.

18. Difatti, dalla lettura dell'istanza di mediazione e dell'atto di citazione, risulta come la domanda di mediazione, quanto meno per i fatti principali, sia corrispondente con la successiva azione giudiziaria: in particolare, nella citazione a titolo esemplificativo, viene contestata la presenza nel verbale di errori tali da impedire di riscontrare chi fossero i presenti in proprio ed i delegati …, viene contestata la ripartizione delle spese per i lavori agli ascensori ed al terrazzo del *CP_1* e l'omessa indicazione dei criteri di riparto, viene contestata l'approvazione del rendiconto 2022 per violazione degli articolo 1130 bis c.c., viene contestata l'approvazione dei lavori agli ascensori per omessa comunicazione dei preventivi … (cfr. citazione), tutte questioni che, nelle linee generali e principali risultato dedotte in mediazione; altresì, anche i motivi di impugnazione riportati in citazione, sono dedotti in mediazione, quanto meno, nelle linee principali quali, a titolo esemplificativo …*i deliberati sono stati presi senza indicare i criteri di riparto.. ...*

19. In conclusioni, per i motivi esposti l'eccezione di improcedibilità formulata dal *CP_1* convenuto, non è meritevole d'accoglimento e va, quindi, respinta.

20. Sempre in via preliminare, è infondato il motivo con il quale l'attrice ha eccepito l'illegittimità della delibera impugnata sul presupposto che il relativo verbale di assemblea conteneva errori, manchevolezze e contraddizioni fra il numero dei condomini presenti in proprio o per delega pari a 147 ed il numero dei 70 pretesi presenti che non si sa chi siano, ovvero che dal predetto verbale non erano riscontrabili i condomini presenti in proprio e per delega, mentre risultavano invece conteggiati come presenti condomini assenti e viceversa. Tuttavia, l'attrice non indica quali fossero i condomini assenti, quali quelli considerati presenti e quelli presenti considerati assenti e viceversa.

21. Occorre in cogni caso rilevare sul punto: **a.** che l'attrice ha prodotto in giudizio copia del verbale assembleare che riporta in ordine alfabetico tutti i partecipanti al condominio e che contiene delle diciture scritte a mano (verosimilmente apposte durante l'appello) ove vengono riportati i condomini, presenti in proprio o per delega in numero di 70 su un totale di n. 147 convocati per complessivi millesimi 479,977 del valore totale. **b.** che il *CP_1* convenuto ha prodotto in giudizio copia del verbale nella sua asserita versione definitiva – redatta dopo che era stato eliminato l'errore formale consistente nella posposizione delle parole "presenti" su condomini assenti e viceversa – ove vengono riportai i condomini effettivamente presenti, in proprio e/o per delega, in numero di 71 su un totale di 147 convocati per complessivi millesimi 478,257 del valore totale .

22. La correzione apportata al verbale dopo la conclusione dell'assemblea prodotta in giudizio dal *CP_1* non inficia la validità della deliberazione assunta, per la quale, eliminato l'errore materiale circa il conteggio dei condomini effettivamente presenti (anche per delega), e tenuto conto del computo dei rispettivi millesimi era stato raggiunto il quorum necessario. Difatti ritiene il Tribunale che la circostanza che la correzione è stata effettuata al termine dell'assemblea non assume alcun rilievo, atteso che il verbale, in assenza di norme che prevedono il contrario, ben può essere redatto al termine o dopo la conclusione dell'assemblea - e quindi a maggior ragione corretto, ove si riscontrasse un errore materiale (come nel caso in esame) - e risultando lo stesso ritualmente sottoscritto dal Presidente e dalla segretaria che lo aveva redatto e che vi aveva introdotto le correzioni.

23. La Corte di Cassazione ha avuto modo di chiarire che **"***Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "quorum" prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppur infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza***"*** (cfr. Cass. civ. sez. II, 31/03/2015, n. 6552).

23.1 Ha altresì affermato che **"***In tema di delibere di assemblee condominiali, non è annullabile la delibera il cui verbale, ancorché non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, tuttavia contenga, tra l'altro, l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominatim, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perché tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonché di verificare che la deliberazione assunta abbia superato il quorum richiesto dall'art. 1136 c.c.***"*** (cfr. Cass. civ. sez. II, 10/08/2009, n. 18192).

24. Ebbene considerato che la delibera impugnata (nella versione definitiva depositata dal *CP_1* e non contestata specificatamente dall'attrice) contiene l'elenco di tutti i condomini effettivamente presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nei relativi deliberati indica i nominativi dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro ed a favore nonché il valore complessivo delle rispettive quote millesimali, ciò che consente la verifica della maggioranza prescritta con riferimento al punto dell'ordine del giorno sul quale si è chiamati a deliberare. La verifica dell'esistenza o non del quorum prescritto con riferimento al valore dell'edificio richiede, infatti, l'indicazione nominativa dei condomini che hanno approvato la delibera, sicché il richiamato motivo di opposizione non è meritevole di accoglimento e va pertanto respinto.

25. Ritiene infine il Tribunale di non poter accogliere la richiesta di cessazione della materia del contendere in quanto, così come dedotto dallo stesso *CP_1*, la successiva delibera 26.01.2024 che doveva modificare e/o decidere sugli stessi punti di quella precedente in esame, non è stata approvata dall'assemblea condominiale.

26. Passando all'esame del merito, è infondato il motivo con il quale l'attrice ha contestato l'approvazione del rendiconto esercizio 2022 e relativa ripartizione di cui al punto numero 5) della delibera impugnata lamentando che l'amministratore non avrebbe messo a disposizione la documentazione sottesa al rendiconto posto all'ordine del giorno, in violazione dell'articolo 1130 bis c.c.. Ebbene, come correttamente rilevato dal *CP_1* convenuto, non vi è alcun obbligo dell'amministratore di comunicare ai condomini i documenti posti alla base dei rendiconti. Peraltro, non risulta che l'attore abbia richiesto all'amministratore, prima dell'assemblea, la visione di detti documenti (cfr. Cass. civ. sez. VI, 25/06/2018, n. 16677; nel medesimo senso si veda Cassazione civile sez. VI, 20/12/2018, n. 33038; Tribunale Torino sez. VIII, 27/10/2025, n. 4592; Tribunale Busto Arsizio sez. III, 16/09/2025, n. 974), sicché tale

motivo risulta priva di fondamento.

27. Per quanto attiene ad eventuali contestazioni circa presunti errori di calcolo nella ripartizione delle spese, va osservato che manca completamente un interesse ad agire dell'attore atteso che non ha evidenziato e provato errori che possano modificare la sua situazione patrimoniale.

28. Come è notorio, l'impugnazione del rendiconto deve essere sempre sorretta da un interesse ad agire concreto ed attuale. Si richiama opportunamente il consolidato indirizzo della giurisprudenza di legittimità e di merito secondo cui "*Il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale*" (cfr. Cass. civ. sez. VI, 09/03/2017, n. 6128; nel medesimo senso si veda Cass. civ. sez. II, 01/12/2000, n. 15377; Tribunale Monza sez. II, 07/03/2023, n. 527; Tribunale Palermo sez. II, 24/01/2023, n. 322; Tribunale Novara, 25/01/2022, n. 34; Corte appello Salerno sez. II, 06/07/2020, n. 869).

29. È infondato anche il motivo con il quale l'opponente ha impugnato il deliberato di approvazione del punto numero 1) dell'ordine del giorno relativamente alla sola indicazione del riparto dei lavori da eseguirsi sulla terrazza del *CP_1* che copre locali sottostanti in proprietà aliena asserendo che, nel riferirsi la deliberazione ad un riparto secondo legge, esso era indeterminato e generico, essendo presenti nel codice civile più norme che ripartiscono i lavori secondo diverse percentuali, lasciando così all'amministratore discrezionalmente il potere di scegliere come ripartire la spesa.

30. Ebbene, come rilevato dal *CP_1* convenuto, dalla lettura del deliberato di cui al punto 1), non risulta che all'amministratore sia stata riservata discrezionalmente la scelta di come ripartire le predette spese atteso che il deliberato riporta esplicitamente il criterio di riparto*:* **"**.. *la ripartizione della somma sarà effettuata con la regola di legge..***"**, che evidentemente fa riferimento al criterio prevista dall'art. 1126 c.c. che riguarda proprio lastrici solari/terrazzi che fungono da copertura degli immobili sottostanti (come nel caso di specie), i cui lavori sono stati approvati con io deliberato in esame. Peraltro, nel deliberato non si fa alcun riferimento ad un altro criterio di riparto diverso da quello di cui all'art. 1126 c.c., né si fa riferimento ad una intenzione dell'amministrare di ripartire dette spese al 50% tra il condominio ed il proprietario esclusivo dei locali sottostanti la terrazza. Alcun prova in merito è stata fornita dall'attrice.

31. È invece fondato il motivo di opposizione del deliberato numero 2) dell'ordine del giorno di approvazione dei lavori strutturali degli ascensori al fine del superamento delle barriere architettoniche, relativamente alla parte in cui si contesta la mancanza della maggioranza richiesta dall'art.1136 c.c..

32. Con riguardo alle votazioni espresse nell'ambito dell'assemblea condominiale, il deliberato di cui al numero 2) dell'ordine del giorno con il quale è stata approvata la sostituzione degli ascensori condominiali finalizzata al superamento delle barriere architettoniche, va valutata alla luce del vigente art. 2 della Legge 9 gennaio 1989 n. 13.

33. Secondo tale disposizione: **a.** Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, sono approvate dall'assemblea del condominio con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 Codice civile; **b.** Tali innovazioni non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma del Codice civile; **c.** Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'art. 1120 del Codice civile.

34. Rilevato che il comma secondo del succitato art. 1120 c.c., per l'approvazione delle opere e degli interventi previsti per il superamento delle barriere architettoniche, per quel che qui rileva, fa riferimento alla maggioranza indicata nel secondo comma dell'art. 1136 c.c. il quale dispone che: **"***sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio***"**.

35. Considerato che nella fattispecie in esame, il deliberato di cui al punto numero 2) dell'ordine del giorno, risulta assunto con il voto favorevoli di 69 condomini che rappresentano soltanto 465,347 millesimi e non almeno la metà (500 millesimi) dell'intero valore dell'edificio (così come richiesto dal secondo comma del citato art. 1136 c.c.), sicché tale motivo di impugnazione va accolto con conseguente annullamento della delibera condominiale impugnata del 18.8.2023 limitatamente al succitato punto numero 2) dell'ordine del giorno avente ad oggetto la: *"sostituzione degli ascensori condominiali. Modifiche strutturali. Utilizzazione delle provvidenze statali in tema di eliminazione delle barriere architettoniche"*.

36. In definitiva la domanda di annullamento della succitata delibera del 18.8.2023, per i motivi esposti, è parzialmente accoglibile limitatamente al punto numero 2) dell'ordine del giorno.

37. Le spese di giudizio, stante la sostanziale reciproca soccombenza, vanno tra le parti integralmente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Sulmona, in composizione monocratica e nella persona del Giudice Onorario dott. Angelo Di Francescantonio, definitivamente pronunciando nella causa n. 658/2023 R.G., ogni contraria domanda, difesa ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

1. rigetta l'eccezione di improcedibilità della domanda formulata dal *CP_1* convenuto;

2. accoglie parzialmente la domanda formulata dalla sig.ra *Parte_1* e, per l'effetto annulla la delibera condominiale impugnata del 18.8.2023 limitatamente al solo punto numero 2) dell'ordine del giorno avente ad oggetto la: "sostituzione degli ascensori condominiali. Modifiche strutturali. Utilizzazione delle provvidenze statali in tema di eliminazione delle barriere architettoniche".

3. compensa integralmente tra le patti le spese di giudizio.

Sulmona, 10.7.2026.

IL Giudice Onorario
f.to digt. Angelo Di Francescantonio