



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Tribunale Di Napoli**  
**Quarta Sezione Civile**

Il Tribunale di Napoli - nella persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente -  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nel procedimento iscritto al numero 11423 del Ruolo Generale degli Affari Civili  
Contenzioni dell'anno 2019, riservato in decisione all'udienza del 30.05.2023, e avente  
ad oggetto l'impugnazione di delibera assembleare condominiale

**TRA**

[REDACTED], nato a Torre del Greco (NA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED], nato a Torre del Greco  
(NA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] nato a  
Cercola (NA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] nata a  
Cercola (NA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED]  
[REDACTED] nata a San Giorgio a Cremano (NA) il [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]), [REDACTED] nata a San Giorgio a  
Cremano (NA) il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), tutti rappresentati e difesi,  
giusta procura in atti, dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio elettivamente  
domiciliano in Cercola - Napoli alla Via [REDACTED]



**ATTORI**

**E**

**CONDOMINIO** [REDACTED]

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), in persona  
dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] presso il cui studio elettivamente domicilia in San Giorgio a Cremano al [REDACTED]  
[REDACTED]

**CONVENUTO**

**NONCHE'**

[REDACTED] nato a Cercola (Na) il [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]) [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]), [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]), [REDACTED], nato a Cercola (Na) il [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED]); [REDACTED], nato a Pompei (Na) il  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), tutti rappresentati e difesi, giusta procura in  
atti, dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio elettivamente domicilia in Cercola  
(Na) alla Via [REDACTED]

**INTERVENTORI VOLONTARI**

**CONCLUSIONI**

All'udienza del 30.5.2023 le difese delle parti e degli interventori hanno concluso  
riportandosi agli atti difensivi ed hanno chiesto al giudice di riservare la causa in  
decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.



## RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Va premesso che la presente sentenza è redatta senza lo svolgimento del processo in ossequio alla nuova formulazione degli artt. 132, co. 4, c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., per effetto delle modifiche introdotte dagli artt. 45 e 52 dalla legge n. 69 del 18/6/09 in vigore dal 04.07.2009.

Tanto premesso va evidenziato che l'attrice, con atto di citazione ritualmente notificato, nell'impugnare la delibera condominiale del 13/3/2019, ha evocato in giudizio il Condominio denominato "██████████" sito San Giorgio a Cremano (Na) alla via ██████████ in persona dell'amministratore p.t., al fine di sentire accogliere, per le ragioni di cui all'atto introduttivo e previa sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata, le seguenti conclusioni: *“- Voglia l'Il.mo Tribunale di Napoli, disattesa ogni contraria istanza, accogliere la presente istanza e per l'effetto voglia dichiarare in via preliminare: a) nulla, o comunque annullabile, la deliberazione assembleare impugnata e per l'effetto condannare il condominio convenuto al pagamento delle spese e competenze legali del giudizio. In via subordinata: Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, l'On.le Giudicante dovesse ritenere valida la delibera assembleare, i ricorrenti impugnano il contenuto della delibera, poiché le tabelle modificate contengono in sé un palese errore, basti verificare che a seguito del richiesto adeguamento, dopo la costruzione di una sopraelevazione di un nuovo piano sul lastrico solare, i valori degli immobili dei ricorrenti non sono diminuiti, così come logica vorrebbe, bensì aumentati. Appare evidente che vi è un'obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esso attribuito. Una notevole discordanza tra i valori millesimali reali e quelli attribuiti invece con le tabelle vigenti. Il tutto è frutto di un evidente errore, pertanto le tabelle approvate debbono essere modificate attraverso anche la nomina di un C.T.U. che accerti la correttezza delle tabelle contrattuali, ovvero determini il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad essi attribuito e rediga correttamente i nuovi coefficienti al fine di approvare correttamente le tabelle millesimali.”*





Con due diverse comparse di intervento adesivo ex art. 105 c.p.c., l'una depositata in data 30.6.19 e l'altra in data 26.7.19, si sono rispettivamente costituiti [REDACTED]

e [REDACTED]  
[REDACTED], i quali, aderendo alla difesa degli attori, hanno fatto proprie le domande dagli stessi formulate.

Costitutosi in giudizio il Condominio convenuto ha, preliminarmente, eccepito: 1. la nullità dell'atto introduttivo per indeterminatezza della domanda; 2. l'improcedibilità per violazione della normativa sulla mediazione obbligatoria contenuta nel d.lgs. n. 28/10; 3. la carenza di legittimazione ad agire degli attori; 4. la carenza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c.. Nel merito ha contestato la domanda ed ha, dunque, concluso per il rigetto integrale della stessa.

Espletato il procedimento di mediazione, in fase istruttoria è stata assunta la prova testimoniale volta ad accertare la contestata presenza in assemblea di alcuni condomini ed, all'esito della raccolta della prova orale, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 30.5.23 in cui è stata riservata in decisione con i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

Premesso quanto sopra, vanno esaminate, prima, le questioni processuali e, se superate, sarà vagliato il merito della controversia.

#### **L'eccezione di nullità dell'atto di citazione**

Parte convenuta ha eccepito la nullità dell'atto di citazione per indeterminatezza delle ragioni di fatto e di diritto della domanda.

E' noto che secondo l'orientamento del tutto consolidato tra i Supremi Giudici la declaratoria di nullità della citazione ai sensi dell'art. 164, quarto comma, cod. proc. civ. postula una valutazione da compiersi caso per caso, tenendo conto che la ragione ispiratrice della norma risiede nell'esigenza di porre immediatamente il convenuto nelle condizioni di apprestare adeguate e puntuali difese. Pertanto, nel valutare il grado di incertezza della domanda, non può prescindersi dall'intero contesto dell'atto introduttivo, dalla natura del relativo oggetto e dal comportamento della controparte, dovendosi



accertare se, nonostante l'obiettiva incertezza, il convenuto sia in grado di comprendere agevolmente le richieste dell'attore o se, invece, in difetto di maggiori specificazioni, si trovi in difficoltà nel predisporre una precisa linea difensiva ( cfr. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 27670 del 21/11/2008; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11751 del 15/05/2013). In altre pronunce si afferma che: "In tema di domanda giudiziale, l'identificazione della "causa petendi" va operata con riguardo all'insieme delle indicazioni contenute nell'atto di citazione e dei documenti ad esso allegati ai quali, quindi, può essere riconosciuta una funzione di chiarificazione del quadro allegatorio già prospettato purché risultino specificamente indicati nell'atto di citazione, come prescritto dall'art. 163, comma 3, n. 5, c.p.c." ( cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 3363 del 05/02/2019).

Ebbene, considerato che gli attori nell'atto di citazione hanno compiutamente indicato le ragioni della domanda avendo analiticamente esposto sia i motivi di doglianza che le norme di legge violate, come tra l'altro suffragato dalla documentazione allegata a corredo, l'atto di citazione non risulta affetto da alcuna nullità.

### **La qualificazione delle domande**

Va premesso che gli istanti, nella qualità documentata oltre che non contestata di condomini del Condominio "██████████" hanno chiesto, in via principale, accertarsi e dichiararsi la nullità e/o annullabilità della delibera assembleare del 13.3.19 ed, in subordine, rideterminarsi le tabelle millesimali attraverso la nomina di un CTU.

Va premesso che, da un'attenta disamina dell'atto introduttivo, risulta che, pur avendo gli attori indicato motivi di nullità e/o di annullamento della delibera in toto, in realtà, come si evince dal richiamo specifico all'argomento oggetto del secondo punto all'o.d.g. ( cfr. pag. 2 dell'atto di citazione " approvazione coefficienti applicati dal tecnico incaricato Geom. ██████████ per la redazione delle tabelle millesimali") l'impugnazione ha ad oggetto sul tale punto all'o.d.g. e, pertanto, il *thema decidendum* va limitato a tale punto.





A fondamento della domanda gli attori hanno prospettato diversi vizi del deliberato impugnato e precisamente: 1. la discrasia tra il punto 2 all'o.d.g. circa l'approvazione dei coefficienti per la redazione delle nuove tabelle millesimali e l'incarico in precedenza conferito al tecnico, avente ad oggetto esclusivamente la revisione delle stesse tabelle; 2. la violazione dell'art. 1130 bis c.c. per mancata allegazione alla convocazione dei nuovi coefficienti millesimali così come elaborati dal tecnico incaricato ed approvati in sede assembleare; 3. la violazione dei *quorum* di legge e/o comunque l'illegittima modifica da parte dell'assemblea delle tabelle esistenti ed allegate al regolamento condominiale; 4. l'indicazione tra i presenti all'assemblea di due condòmini deceduti, i cui millesimi erano stati erroneamente conteggiati ai fini delle maggioranze di legge; 5. la mancata convocazione di alcuni condòmini.

Ebbene, ai fini che occupano compete, in primo luogo, a chi scrive la qualificazione delle domande proposte (azioni di nullità e/o di annullamento della delibera) sulla base dei vizi dedotti.

E' noto che, secondo l'orientamento pacifico della Suprema Corte (cfr. Cass. S.U. 4806 del 7.03.2005; Cass. S.U n. 9839 del 4/04/2021): *" In tema di condominio degli edifici, l'azione di annullamento delle delibere assembleari costituisce la regola generale, ai sensi dell'art. 1137 c.c., come modificato dall'art. 15 della l. n. 220 del 2012, mentre la categoria della nullità ha un'estensione residuale ed è rinvenibile nelle seguenti ipotesi: mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali, impossibilità dell'oggetto in senso materiale o giuridico - quest'ultima da valutarsi in relazione al "difetto assoluto di attribuzioni" -, contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'"ordine pubblico" o al "buon costume". Pertanto, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi*



*comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. "*

Alla stregua di detti principi, dunque, va affermato che le domande sopra indicate proposte dagli attori debbano qualificarsi quali azioni di annullamento vertendo le doglianze su vizi formali e/o di regolarità della delibera e/o di riparto delle spese condominiali.

### **L'eccezione di improcedibilità per violazione della normativa in materia di mediazione obbligatoria (d.lgs. 28/10)**

Va premesso che, sin dal primo atto difensivo, la parte convenuta ha sollevato l'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione e, dunque, alla prima udienza del 10.9.2019, la scrivente ha invitato le parti ad avviare il procedimento di mediazione obbligatoria, concedendo i termini di legge.

Detto procedimento si è concluso con verbale negativo del 28.10.2019, prodotto in atti da parte attrice unitamente alle note di trattazione scritta per l'udienza del 29.9.2019 (cfr. deposito telematico del 23.9.2020).

Con le medesime note e, quindi, alla prima difesa successiva alla conclusione del procedimento di mediazione, la parte convenuta, ha sollecitato nuovamente la pronuncia preliminare sulla procedibilità della domanda, così come ha riproposto l'eccezione nelle note scritte per l'udienza in prosieguo del 26.1.2021 fissata dalla scrivente per l'acquisizione di ulteriore documentazione utile ai fini della valutazione della procedibilità della domanda.

Con le memorie istruttorie primo termine il convenuto ha chiarito l'eccezione specificando che all'incontro di mediazione, tra gli istanti, aveva partecipato personalmente unicamente [REDACTED] mentre gli altri attori nonché gli interventori erano stati presenti per mezzo del loro procuratore avv. [REDACTED]





La convenuta, quindi, ha evidenziato come per gli assenti alla mediazione non si fosse avverata la condizione di procedibilità.

L'eccezione in parola è fondata.

Orbene, va premesso che, acquisita l'integrale documentazione afferente al procedimento di mediazione (depositata da parte attrice in data 2.10.2020), questo giudice ha potuto verificare che tutte le parti istanti hanno effettivamente proposto la domanda di mediazione. Non tutti gli istanti, però, hanno partecipato alla mediazione stessa.

Dalla predetta documentazione, invero, si evince che all'incontro di mediazione hanno partecipato personalmente solo [REDACTED] assistito dal proprio legale avv. [REDACTED] quale amministratore del convenuto Condominio, assistito dal proprio legale avv. [REDACTED]

Per tutte le altre parti istanti invece è stato presente l'avv. [REDACTED] indicato quale loro procuratore, senza alcuna ulteriore specificazione in ordine a tale procura, che non risulta allegata al verbale né agli atti di causa.

Orbene, ritiene la scrivente che la condizione di procedibilità relativa al previo esperimento del tentativo di mediazione non possa considerarsi assolta se non con la necessaria ed inderogabile presenza personale della parte, salva la facoltà di farsi sostituire, per obiettivi e validi motivi che ne impediscano la partecipazione, da un loro rappresentante sostanziale, dotato di apposita procura notarile.

Le conclusioni cui è pervenuto questo giudice sono in linea con l'orientamento – che si ritiene di condividere - della Suprema Corte, espresso nella sentenza n. 8473 depositata il 27 marzo 2019. In detta pronuncia i Giudici di legittimità, oltre ad affermare che nel procedimento di mediazione obbligatoria, è necessaria la comparizione personale delle parti, assistite dal difensore, hanno ammesso che la parte possa farsi sostituire da una persona a sua scelta e quindi anche – ma non solo – dal suo difensore, ma hanno anche espressamente statuito - ed ai fini che qui interessano - che la stessa “ *deve rilasciare a*





*questo scopo una procura sostanziale, che non rientra nei poteri di autentica dell'avvocato neppure se il potere è conferito allo stesso professionista".*

Sulla scorta di tale principio, la condivisibile giurisprudenza di merito ha affermato che *"il procedimento di mediazione obbligatoria ex D.Lgs. n. 28/2010 abbia natura personalissima, con la conseguenza che esso esige la presenza personale della parte, ovvero la presenza di un rappresentante munito di procura speciale. All'uopo, le parti possono conferire procura speciale ad altri soggetti per farsi rappresentare nel procedimento di mediazione, a condizione che sia espressamente conferito loro il potere di parteciparvi. Il rappresentato, quindi - trattandosi di rappresentanza avente natura negoziale e non processuale - deve conferire adeguata procura ad negotia che autorizzi il rappresentante ad agire in nome e per conto, con chiara specificazione dei poteri e dei limiti e solo la procura notarile speciale, redatta per il singolo affare, è idonea a fornire le indispensabili garanzie sulla sua utilizzabilità nei riguardi di terzi"* (cfr. tra le altre: Corte d'Appello di Napoli, Sezione II civile, sentenza 29 settembre 2020, n. 3227). Ebbene, considerato che, in assenza di procura notarile rilasciata dagli attori, ad eccezione di [REDACTED] (presente alla mediazione) e dagli interventori, all'avv. [REDACTED], dette parti non possano ritenersi ritualmente rappresentate all'incontro di mediazione, va affermata l'improcedibilità della domanda nei loro confronti.

La domanda, dunque, è procedibile esclusivamente rispetto a [REDACTED] e, pertanto, solo per quest'ultimo va esaminato il prosieguo della controversia.

#### **La legittimazione ad agire di [REDACTED]**

Va, altresì, premesso che, secondo l'orientamento consolidato della Suprema Corte (cfr. Cass. Sez. 2 n. 5889 del 20.04.2001; Cass. Sez. 2 n. 5611 26/02/2019): *"In tema di impugnazione di delibere condominiali annullabili, la legittimazione ad agire spetta al condomino 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”, mentre con riferimento all'azione di nullità, avente ad oggetto una delibera condominiale, ai fini della legittimazione attiva “è necessaria la qualità di condomino - presente o assente, consenziente o dissenziente che sia stato all'approvazione della delibera impugnata - la quale costituisce requisito essenziale per la configurabilità del suo interesse ad agire per la nullità della delibera medesima.” (Cass. Civ. n. 8135 del 28/04/2004)*

Ebbene, nel caso in esame, risulta provato *per tabulas* che [REDACTED], nella qualità di condomino, è risultato assente all'assemblea del 13.3.2019 oggetto della presente impugnativa.

In ragione di tale evidenza documentale, deve, dunque, ritenersi che l'istante sia legittimato a promuovere l'azione di annullamento in esame.

### **L'eccezione di mancanza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c.**

Va, infine, rigettata l'eccezione di carenza di interesse ad agire sollevata dal Condominio convenuto, non avendo gli attori dedotto alcunchè in ordine all'ipotetico danno subito dall'esecuzione del deliberato assembleare, in quanto com'è noto per consolidata giurisprudenza, in tema di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, sussiste l'interesse ad agire anche quando la relativa azione sia volta esclusivamente alla loro rimozione, ove il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia “*ex se*” alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore (tra le altre cfr. Cass. Civ. n. 15434/2020).

### **MERITO DELLA CONTROVERSIA**

Nel merito la domanda è fondata e va, pertanto, accolta.





Tra i motivi di impugnazione dedotti dall'attore ed elencati nel precedente paragrafo dedicato alla qualificazione della domanda, va esaminato il quarto motivo poiché, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" - desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost. - deve ritenersi consentito al giudice esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale. Ciò in considerazione del fatto che si impone un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, ed è consentito sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'art. 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'art. 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione - anche se logicamente subordinata - senza che sia necessario esaminare previamente le altre (Sez. U, Sentenza n. 9936 del 08/05/2014 Sez. 5; Sentenza n. 11458 del 11/05/2018; Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 30745 del 26/11/2019 ).

Nello specifico, il motivo in esame riguarda la nullità e/o annullabilità della delibera impugnata derivate dall'indicazione tra i presenti all'assemblea dei condòmini [redacted] e [redacted] che erano deceduti prima dell'assemblea ed i cui millesimi, nel calcolo delle maggioranze, hanno inciso in maniera decisiva.

Il Condominio convenuto, nel contestare il motivo in parola, ha sostenuto che la convocazione è stata regolarmente effettuata a [redacted] (moglie di [redacted]) e a [redacted] (moglie di [redacted]) e che queste ultime avevano regolarmente presenziato all'assemblea.

La loro partecipazione all'assemblea in esame, peraltro, è stata oggetto di prova testimoniale e le stesse [redacted] e [redacted] ascoltate come testimoni, hanno confermato la circostanza.



A questo punto occorre fare un breve inciso sull'eccezione sollevata da parte attrice di nullità della prova per incapacità a testimoniare delle predette testimoni, le quali, stando alle loro dichiarazioni, rivestono anche la qualità di condomine.

Orbene l'eccezione in parola deve ritenersi inammissibile poiché tardiva.

In tema di tempestività dell'eccezione in parola, più volte la Suprema Corte ha avuto modo di pronunciarsi e, da ultimo, con la recente sentenza n. 9456/23 le Sezioni Unite hanno fissato i seguenti principi: *“l'incapacità a testimoniare disciplinata dall'articolo 246 c.p.c. non è rilevabile d'ufficio, sicché, ove la parte non formuli la relativa eccezione prima dell'ammissione del mezzo, essa rimane definitivamente preclusa, senza che possa poi proporsi, ove la testimonianza sia ammessa ed assunta, eccezione di nullità della prova”*. Inoltre, *“qualora la parte abbia formulato l'eccezione di incapacità a testimoniare, e ciò nondimeno il giudice abbia ammesso il mezzo ed abbia dato corso alla sua assunzione, la testimonianza così assunta è affetta da nullità, che, ai sensi dell'articolo 157 c.p.c., l'interessato ha l'onere di eccepire subito dopo l'escussione del teste ovvero, in caso di assenza del difensore della parte alla relativa udienza, nella prima udienza successiva, determinandosi altrimenti la sanatoria della nullità.”* Infine, *“La parte che ha tempestivamente formulato l'eccezione di nullità della testimonianza, in quanto resa da un teste che assume essere incapace, deve poi dolersene in modo preciso e puntuale anche in sede di precisazione delle conclusioni, dovendosi altrimenti ritenere l'eccezione rinunciata, così da non potere essere riproposta in sede d'impugnazione.”*

Orbene, nel caso in esame, parte attrice ha sollevato l'eccezione di nullità della prova testimoniale per violazione dell'art. 246 c.p.c. tardivamente e cioè, per la prima volta, nella comparsa conclusionale, sicché la prova in questione deve ritenersi validamente acquisita.

Tuttavia, tornando al merito della vicenda, sebbene sia stato provato che [REDACTED] e [REDACTED] sono stati presenti all'assemblea, tanto non è sufficiente a far ritenere regolarmente assunta la delibera oggetto di impugnazione, in quanto non risulta





provata la circostanza che le stesse fossero effettivamente legittimate a partecipare all'assemblea condominiale e ad esprimere il proprio voto.

Sulla scorta dei precetti della Suprema Corte, va ricordato che *“all'assemblea condominiale deve essere convocato l'effettivo titolare del diritto di proprietà dell'unità immobiliare, indipendentemente dalla avvenuta comunicazione all'amministratore della eventuale vicenda traslativa ad essa relativa, non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1130, n. 6), c.c., e all'obbligo solidale per il pagamento dei contributi in caso di cessione dei diritti, di cui all'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., sull'acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni.”* (Cass. Civ. n. ordinanza n. [10824](#) del 24/04/2023).

Peraltro, proprio al fine di garantire una regolare convocazione dell'assemblea condominiale e la partecipazione alla stessa degli effettivi proprietari, *“l'amministratore di condominio è tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello dell'effettività. Non rilevano in senso opposto l'obbligo del medesimo amministratore di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale e l'obbligo dei condomini di comunicargli le variazioni dei dati, in forza dell'art. 1130 n. 6 c.c., né l'obbligo di chi cede diritti di condominio di trasmettere copia autentica del titolo traslativo, in forza dell'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., entrambi inseriti dalla legge n. 220 del 2012. I nuovi precetti introdotti dagli artt. 1130, n. 6), c.c., e 63, ultimo comma, disp. att. c.c., non incidono, ove inadempiti, sull'acquisizione dello status di condomino e sulle conseguenti legittimazioni alla partecipazione alle assemblee, all'impugnativa delle relative deliberazioni ed al concorso alle spese, risultando evidentemente erronea la conclusione secondo cui, in caso di alienazione di unità immobiliare compresa nell'edificio, lo status di condomino si avrebbe per trasferito in capo all'acquirente non immediatamente, al prodursi della vicenda traslativa, ma unicamente quale conseguenza della pubblicità avuta da tale vicenda agli occhi della gestione*



condominiale (Cass. Sez. 6-2, 16/02/2021, n. 4026, Cass. Sez. 6-2, 23/05/2022, n. 16614, Cass. Sez. 2, 27/10/2022, n. 31826)” (In motivazione stessa pronuncia già citata n. [10824](#) del 24/04/2023).

Ne discende, dunque, che sull'ente di gestione grava l'onere di garantire che alla assemblea condominiale siano convocati e partecipino gli effettivi proprietari (o loro delegati). In mancanza di tanto non può ritenersi validamente assunta la delibera condominiale.

Orbene, nel caso in esame, è stato lo stesso Condominio convenuto ad affermare che al momento della costituzione in giudizio (e quindi anche al momento dell'assunzione del deliberato per cui è causa) non era stata aggiornata l'anagrafe condominiale, in quanto *“alcuna informativa è pervenuta dagli eredi [redacted] – [redacted]”*. Alla luce di tanto, tale parte si è limitata a negare eventuali responsabilità dell'amministratore di condominio in relazione al mancato aggiornamento dell'anagrafe condominiale, ma nulla ha dedotto ed allegato circa eventuali indagini (peraltro di facile acquisizione stante il principio della pubblicità immobiliare) che l'ente di gestione avrebbe dovuto effettuare per garantire la regolarità della deliberazione assembleare, determinata dalla partecipazione dei soli soggetti effettivamente legittimati a tanto. Alcuna prova in tal senso è stata fornita nel corso del giudizio, essendo inidonea ai fini che occupano la documentazione depositata da parte convenuta unitamente alle memorie istruttorie secondo termine e consistente nei certificati di stato di famiglia di [redacted] e [redacted], non rappresentando gli stessi prova della effettiva titolarità degli immobili in capo alle medesime, bensì della sola qualità di chiamate all'eredità.

E' evidente che, in presenza di una tale incertezza circa la titolarità effettiva delle unità immobiliari, che erano in precedenza di proprietà dei defunti condomini [redacted] e [redacted], erroneamente il Condominio ha conteggiato i millesimi di pertinenza degli stessi ai fini dei *quorum* di legge, in ragione della sola presenza delle mogli in assemblea, laddove, in realtà, sarebbe stato necessario il previo accertamento della qualità delle stesse di condomine e dunque di persone legittimate a votare.





Tale irregolarità, a parere della scrivente, dà luogo ad un'ipotesi di annullabilità della delibera impugnata laddove si accerti il carattere determinante del voto espresso dalle mogli dei predetti condomini defunti per il raggiungimento della maggioranza occorrente per l'approvazione della deliberazione (cd. "prova di resistenza").

Orbene, considerato che la maggioranza richiesta in tema di revisione delle tabelle millesimali è quella di cui all'art. 1136 II comma c.c., richiamato dall'art. 69 disp. att. c.c. (cfr. anche Cass. SS.UU. n. 18477/10 *"In tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, cod. civ."*), deve ritenersi che i millesimi erroneamente conteggiati siano stati determinanti ai fini del raggiungimento della maggioranza richiesta. Infatti, il complessivo valore millesimale dei votanti a favore, scorporati i millesimi del defunto condomino [REDACTED] (21,98) e quelli dell'ex condomino [REDACTED] (26,16) millesimi dei votanti, scende da 535,57 a 487,43 ed è, dunque, insufficiente all'assunzione del deliberato in questione.

Per tale ragione la delibera va annullata in relazione al punto 2 all'o.d.g..

Il già citato principio della ragione più liquida esonera questo giudice dal dover esaminare gli ulteriori motivi di impugnazione.

### **La regolamentazione delle spese processuali**

Le spese seguono la soccombenza ed, in assenza di nota di parte, si liquidano d'ufficio come da dispositivo sulla base dei criteri di cui al D.M. 55/2014 nel testo modificato dal D.M. 147/2022 (entrato in vigore il 23.10.2022 ovvero prima del completamento dell'attività difensiva dei legali)- scaglione di riferimento compreso tra euro 26.000,01 ed euro 52.000,00 in relazione ai valori medi relativi alle fasi di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale e con la decurtazione del 50% per la non particolare complessità delle questioni giuridiche trattate.



**P.Q.M.**

Il Tribunale - in persona del Giudice Unico dott.ssa Roberta Di Clemente - definitivamente pronunciando nella controversia come innanzi proposta, così provvede:

**dichiara** improcedibile la domanda proposta da [REDACTED]

**accoglie**, la domanda di [REDACTED] e, per l'effetto, annulla la delibera del 13.3.2019 in relazione al punto 2 all'o.d.g.;

**condanna** [REDACTED]

[REDACTED] alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore del Condominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t.; spese liquidate in euro 3.809,00 oltre al 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA come per legge.

**condanna** il CONDOMINIO [REDACTED]

[REDACTED] in persona dell'amministratore p.t. alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore di [REDACTED] e per esso in favore dell'avv. [REDACTED] qualificatosi antistatario; spese liquidate in euro 3.809,00 oltre ad euro 91,00 per quota parte delle spese vive documentate ed oltre al 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Napoli il 7.10.2023

**IL GIUDICE UNICO**  
**Dott.ssa Roberta Di Clemente**

