

TRIBUNALE DI NAPOLI
SESTA SEZIONE CIVILE

VERBALE DI UDIENZA del 19/03/2024

PROC. N. 25463/2021 R.G.

Sono presenti l'avv. Paolo Parlato per parte attrice e l'avv. Francesco Lombardi per il **CP_1** convenuto.

I difensori discutono oralmente riportandosi al contenuto dei propri scritti difensivi. Il giudice si ritira in camera di consiglio e, all'esito della camera di consiglio, dà lettura in pubblica udienza del dispositivo e della contestuale motivazione della sentenza che segue, la quale forma parte integrante del presente verbale.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
T R I B U N A L E D I N A P O L I
SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Roberta De Luca, ha pronunciato, all'esito della camera di consiglio ed ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 25463 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2021, avente ad oggetto: impugnazione delibera assemblea condominiale vertente

TRA

Parte_1, C.F. **C.F._1**, rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. Paolo Parlato, presso il cui studio in Napoli alla **Indirizzo_1** ha eletto domicilio;

- ATTORE -

CONTRO

Controparte_2 in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* avv. Francesco Lamberti, C.F. *P.IVA_1*, rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. Federica Coppola, nonché dall'avv. Francesco Lamberti in proprio, presso il cui studio in Napoli alla *Indirizzo_2* ha eletto domicilio;

- CONVENUTO -

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. *Parte_1*, proprietario delle unità immobiliari site al quarto piano, sub. ^{**}, e terzo piano, sub. ^{**} dell'immobile sito in Napoli alla [...] *Indirizzo_3* con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio ha impugnato le delibere adottate dall'assemblea condominiale nel corso della riunione del 26.04.2021, aventi ad oggetto, al punto 3) dell'ordine del giorno, la revoca dell'amministratore in carica, e, al punto 4) all'ordine del giorno, la nomina del nuovo amministratore di condominio, designato nella persona dell'avv. Francesco Lamberti. Entrambe le delibere erano state adottate con il voto favorevole di 5 condomini rappresentanti 724 millesimi.

Con unico motivo di opposizione ha lamentato che all'assemblea condominiale aveva partecipato ed espresso il proprio voto un soggetto, ovvero l'*Controparte_3*, che non aveva la qualità di condomino, non potendo applicarsi in ambito condominiale il principio dell'apparenza di diritto.

Ha dedotto che, così come prescritto dall'art. 66 disp. att. c.c., l'assemblea non poteva deliberare se non vi era prova che tutti gli aventi diritto fossero stati invitati alla riunione e che era compito dell'assemblea, e per essa del suo Presidente, controllare la regolarità degli avvisi di convocazione e darne conto tramite verbalizzazione e che l'annullabilità della delibera prescindeva del

tutto dall'eventuale sussistenza delle ipotetiche maggioranze deliberative, attesa la sussistenza di un vizio originario della convocazione.

Tutto ciò premesso, ha concluso nei termini che seguono: *“annullare la delibera assembleare del 26 aprile 2021 in dipendenza della partecipazione alla assemblea di un soggetto non condomino altrettanto annullabile in dipendenza del mancato rilievo da parte del Presidente dell'assemblea in occasione della riunione del 26 aprile 2021 in aderenza ai principi di diritto esposti in parte assertiva”*, il tutto con vittoria di spese di lite.

Si è costituito in giudizio il **CP_1** convenuto assumendo che il nuovo amministratore, solo all'esito di un procedimento cautelare iscritto al n. 17530/2021 R.G.A.C., aveva ricevuto in consegna dal precedente amministratore il registro di anagrafe condominiale, il quale confermava la qualità di condomino dell' **Parte_2**. L'avvenuta consegna dell'anagrafe condominiale aveva fatto venire meno l'obbligo di controllo dell'amministratore sullo stato dei pubblici registri. Ha, inoltre, assunto che la legittimazione ad impugnare la delibera spettasse solo al condomino pretermesso, non all'attore e che l'eventuale partecipazione all'assemblea di un soggetto non legittimato non aveva in concreto influito sulle determinazioni assunte dall'assemblea giacché, anche senza considerare la presenza di Arciconfraternita, sia ai fini costitutivi che deliberativi dell'assemblea la delibera sarebbe stata assunta con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, II comma, c.c., pari a 554 millesimi del valore totale dell'edificio, nonché con la maggioranza degli intervenuti (4 condomini su 7).

Ha concluso chiedendo il rigetto dell'opposizione, con vittoria di spese di lite e con condanna dell'attore ex art. 96 c.p.c., evidenziando che l'attore aveva partecipato a precedenti delibere assembleari senza mai contestare la qualità di condomino dell' **Controparte_3** ma che tale contestazione era stata mossa solo dopo la sostituzione del precedente amministratore, padre dell'attore, con l'amministratore in carica.

Rigettata la richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera impugnata e concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c.; ritenuta la causa matura per la decisione, in data odierna è stata discussa e decisa.

2. Deve, in primo luogo, essere affermata la legittimazione dell'attore, in qualità di proprietario di due immobili ubicati nello stabile condominiale, a proporre la presente impugnazione.

Va, invero, distinta la legittimazione ad agire, facoltà concessa a colui il quale prospetti essere titolare della posizione giuridica a tutela della quale si agisce, dall'interesse all'azione e dalla fondatezza della domanda.

Il CP_I convenuto, infatti, assume che il condomino impugnate non avrebbe legittimazione non già perché difetti la sua qualità di soggetto legittimato a partecipare all'assemblea e ad impugnare le relative deliberazioni, capaci di influire sulla sua sfera giuridica, bensì assumendo che il vizio denunciato, qualificato come vizio di omessa convocazione di un condomino diverso dall'istante, non potrebbe essere fatto valere dall'attore, il quale non avrebbe interesse all'impugnazione.

Tale allegazione, a ben vedere, non riguarda la legittimazione dell'attore, bensì il merito della controversia.

Per quanto concerne la legittimazione ad impugnare le delibere assembleari, per come evidenziato dalla giurisprudenza di legittimità, la stessa consegue alla mera qualità di condomino, ovvero di proprietario di unità immobiliari in condominio e, come tale, legittimato a partecipare e deliberare in seno all'assemblea condominiale (cfr. Cass. civ., ord. n. 5611 del 26.02.2019).

3. Nel merito l'opposizione è infondata e non merita accoglimento.

Preliminarmente va evidenziato che quelli lamentati sono vizi di annullabilità della delibera impugnata per irregolare procedura di convocazione assembleare.

Il criterio discrezionale fra ipotesi di nullità ed ipotesi di annullabilità delle delibere assembleari è stato posto nel 2005 dalle Sezioni Unite della Suprema

Corte, le quali hanno affermato che *“in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell’assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all’ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell’assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all’oggetto; debbono, invece, qualificarsi 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 di informazione dell’assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all’oggetto”* (cfr Cass. civ., SS.UU. sent. n. 4806 del 07.03.2005).

Più di recente le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono tornate sul punto e, dichiarando di voler dare continuità alla decisione del 2005, hanno evidenziato che, in ambito condominiale, il legislatore ha optato per una disciplina giuridica improntata ad un *“chiaro favore per la stabilità delle deliberazioni dell’assemblea dei condomini, che sono efficaci ed esecutive finché non vengono rimosse dal giudice”*, tant’è che l’art. 1137 c.c., nel testo successivo alla novella di cui alla legge 220/2012, prevede, in caso di deliberazioni illegittime, di regola la loro annullabilità, non già la loro nullità (cfr Cass. civ., SS. UU., sent. n. 9839 del 12.04.2021).

Ove la delibera adottata dall’assemblea, quanto al suo profilo contenutistico, sia contraria ad una disposizione di legge la stessa è perciò di regola annullabile, eccettuate ipotesi residuali di delibere che si pongano in diretto contrasto con il contenuto precettivo di norme inderogabili, quali l’art. 1138, IV comma, c.c. e le norme richiamate dall’art. 72 disp. att. c.c.

Sono perciò annullabili e non già nulle le delibere adottate nel corso di un’assemblea riunitasi in violazione delle regole legislative che disciplinano la

convocazione assembleare e la regolare costituzione dell'organo assembleare e, quindi, la corretta formazione della volontà assembleare.

A ritenersi diversamente, le delibere condominiali affette da tali vizi potrebbero essere caducate in ogni tempo, data l'inapplicabilità alle ipotesi di nullità del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., così determinandosi una situazione di incertezza nella gestione degli interessi collettivi.

Va, quindi, rimarcato che l'amministratore non è mai esonerato dalla verifica dell'avvenuta convocazione di coloro i quali rivestano effettivamente la qualità di condomini *"non incidendo la disciplina in ordine alla tenuta del registro di anagrafe condominiale, di cui all'art. 1136, comma 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"* (cfr. Cass. civ., ord. n. 10824 del 24.04.2023).

In altri termini, indipendentemente dall'obbligo di tenuta dell'anagrafe condominiale sulla base dei dati forniti dai condomini ai sensi dell'art. 1130, n. 6), c.c., poiché nei rapporti interni alla compagine condominiale non può mai essere data rilevanza ad una situazione di apparenza di diritto, l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è comunque tenuto a svolgere tutte le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per la natura dell'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti gli aventi diritto l'avviso della riunione.

Ciò posto, i vizi di irregolare convocazione dell'assemblea condominiale e di formazione della volontà assembleare in tanto possono essere fatti valere e determinare l'annullabilità del delibera, in quanto il vizio di convocazione abbia inciso in concreto sulla possibilità per il condomino impugnante di partecipare al processo deliberativo, comprimendo o impedendo la sua partecipazione ed il suo concorso alla formazione della volontà assembleare.

Così inteso il vizio di annullamento della delibera, il CP_I non può dolersi della partecipazione e voto in assemblea di un soggetto non legittimato, nel caso in cui la sua partecipazione, come è incontestato sia avvenuto nel caso

di specie, non sia stata impedita o compressa, mentre quella del soggetto che si assume non legittimato non abbia influito in concreto sul *quorum* costitutivo e deliberativo assembleare, sicché anche se non vi avesse preso parte il soggetto non legittimato, comunque la delibera sarebbe stata legittimamente adottata.

Né tantomeno, l'attore ha nel caso specifico lamentato il mancato raggiungimento dei prescritti *quorum* costitutivi e deliberativi a fondamento della sua impugnazione, limitandosi ad affermare che l'illegittimità della deliberazione deriverebbe direttamente dalla partecipazione all'assemblea di un soggetto non legittimato.

Come più volte affermato dalla giurisprudenza di legittimità, *“la partecipazione ad un'assemblea di un soggetto estraneo ovvero privo di legittimazione non si riflette sulla validità della costituzione dell'assemblea e delle decisioni in tale sede assunte, qualora risulti che quella partecipazione non ha influito sulla maggioranza richiesta e sul quorum prescritto, né sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione”* (cfr. Cass. civ., sent. n. 11943 del 08.08.2003; in termini Cass. civ., ord. n. 28763 del 30.11.2017, con il quale è stato disatteso il ricorso per cassazione di un condomino il quale aveva dedotto che la partecipazione del soggetto non legittimato, indipendentemente dall'avvenuto superamento della cosiddetta *“prova di resistenza”*, non poteva ritenersi neutro, avendo costui attivamente partecipato alla discussione ed alla votazione).

Né a diverse conclusioni si perviene esaminando la lettera di cui all'art. 1136, VI comma, c.c., secondo cui l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione, mediante comunicazione di cui all'art. 66,

III comma, disp. att. c.c., propugnando una interpretazione della locuzione *“se non consta”* nel senso della necessità che del controllo sull'avvenuta convocazione di tutti i condomini, cui doverosamente deve procedere il Presidente al momento della costituzione dell'assemblea, si dia atto espressamente a verbale.

Nel momento in cui il vizio di convocazione di un condomino apparente viene qualificato non già come vizio di nullità, bensì solo di annullabilità della delibera (cfr. Cass. civ., SS.UU. sent. n. 4806 del 07.03.2005), lo stesso, infatti, in tanto determina l'invalidità della delibera, in quanto si sia ripercosso in concreto sulla formazione dei *quorum* minimi costitutivi e deliberativi non determinando, di per sé solo considerato, l'invalidità della delibera, analogamente con quanto avviene nella differente ipotesi di delibera assunta con l'apporto partecipativo e deliberativo del condomino in conflitto di interessi con quelli della compagine condominiale.

Seppur il procedimento di convocazione è unico e non si frantuma in tanti procedimenti quanti sono i singoli condomini da convocare, la norma di cui all'art. 1136, VI comma, c.c. non può essere intesa, con riferimento alla sua funzione, nel senso che la proposizione secondo cui l'assemblea non può "*validamente*" deliberare se tutti i condomini non sono stati convocati comporti di per sé, in difetto di convocazione di un condomino, che la delibera non sia "*definitivamente*" valida. La norma, infatti, correttamente intesa, comporta che, in caso di omessa convocazione di tutti i soggetti legittimati, la delibera adottata sia suscettibile di impugnazione, nel prescritto termine di trenta giorni, su istanza del solo soggetto interessato (cfr Corte di Appello di Napoli, sent. n. 3562 del 25/07/2023) o su istanza di soggetti terzi, nel caso in cui la partecipazione di un soggetto non legittimato abbia in concreto inciso sulla valida costituzione e deliberazione dell'organo assembleare.

Consentire a ciascun condomino di dolersi della mancata verifica, all'atto di costituzione dell'assemblea, della convocazione di tutti gli altri compartecipi reintrodurrebbe invece surrettiziamente una sorta di legittimazione assoluta alla deduzione del vizio di omesso avviso a soggetti diversi dal singolo interessato, la quale è ormai pacificamente esclusa.

Né, dandosi lettura del verbale di assemblea condominiale, risulta che si sia avuta una discussione nel corso della quale l'apporto contributivo dell' *Controparte_3* abbia influito nel senso di determinare ed orientare la successiva votazione e deliberazione.

b) condanna *Parte_1* al pagamento, in favore del condominio sito in Napoli alla *Controparte_2* delle spese del presente giudizio, che si liquidano in misura pari ad € 10.500,00 per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovuta, come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Francesco Lamberti ex art. 93 c.p.c.

Napoli, 19 marzo 2024.

Il giudice

(dott.ssa Roberta De Luca)