

GIURISPRUDENZA | *Tribunale*

| **Tribunale** | Napoli | Sezione 4 | **Civile** | **Sentenza** | 24 gennaio 2025 | **n. 822**

Data udienza 24 gennaio 2025

Integrale

Condominio - legittimazione - Interesse ad impugnare - Assemblea condominiale - Delibera condominiale

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale Di Napoli

Quarta Sezione Civile

Il Tribunale di Napoli

- nella persona del Giudice Unico dott.ssa (...) ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nel procedimento iscritto al numero 2109 del Ruolo Generale degli Affari Civili Contenzioni dell'anno 2021, riservato in decisione all'udienza del 15.10.2024 e vertente

TRA

(...) rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dall'avv. (...) e dall'avv. (...) ed elettivamente domiciliata presso lo studio sito in (...)

ATTRICE

E

(...) in persona dell'amministratore p.t., rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. (C.F. (...)) ed elettivamente domiciliato presso lo studio (...)

CONVENUTO

CONCLUSIONI

All'udienza del 15.10.2024 sostituita dal deposito di note scritte, solo la difesa di parte convenuta

ha depositato le note scritte in cui ha rassegnate le seguenti conclusioni: "Presente l'Avv. per il (...) il quale si riporta alle proprie memorie ed in particolare all'eccezione di decadenza per mancata prova dell'interruzione del termine perentorio di cui all'[artt. 1137 c.c.](#), come motivo più liquido per il rigetto della domanda. Seppur risulta dagli atti di causa, infatti, che l'attrice abbia attivato una procedura di mediazione, non risulta agli atti alcuna prova che l'attrice o l'organismo di mediazione abbiano tempestivamente comunicato all'amministratore l'avvenuta presentazione dell'istanza di mediazione nel suddetto termine perentorio. Si conclude dunque per il rigetto della domanda attrice perché inammissibile oltre che infondata in fatto e in diritto, con vittoria di spese e compensi professionali da attribuirsi ai procuratori antistatari, e si chiede che la causa venga riservata in decisione

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 comma 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 4.07.2009.

Tanto premesso vanno esaminate prima le questioni preliminari e /o processuali e poi, se superate, sarà vagliato il merito della controversia.

La procedibilità della domanda

Va affermata la procedibilità della domanda in oggetto in quanto risulta dagli atti l'espletamento del procedimento di mediazione conclusosi con esito negativo per la mancata partecipazione del Condominio (cfr. verbale del 15.01.2021 depositato in atti).

La regolarità della costituzione in giudizio del (...) convenuto e la tardività dell'eccezione di decadenza dal diritto di impugnare la delibera del 16.07.2020

Va, in via preliminare, affermata la ritualità della costituzione in giudizio del (...)convenuto mediante il deposito della comparsa di costituzione in giudizio in data 26.04.2021, proveniente dai legali nominati dall'amministratore del (...) giusta procura allegata agli atti.

Ai fini che occupano va ricordato che nei giudizi, come quello in esame, aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni dell'assemblea condominiale sussiste la legittimazione processuale passiva esclusiva dell'amministratore ai sensi dell'[art. 1131 c.c.](#) (cfr. [Cass. sez. 2 n. 16228 del 17.07.2006](#); [Cass. Sez. 2 n. 2636 del 4.2.2021](#); [Cass. sez. 2 n. 29748 del 12.12.2017](#)). Pertanto risulta provata la ritualità di detta costituzione, non essendo necessaria, a tali fini, una delibera assembleare ad hoc. Va, altresì, rilevata la tardività dell'eccezione di decadenza del diritto di impugnare la delibera in esame - per decorrenza del termine di gg. 30 dalla conoscenza della stessa ex [art. 1137 c.c.](#) - perché, trattandosi di un'eccezione processuale non rilevabile d'ufficio, risulta proposta nella comparsa di costituzione depositata in data 26.04.2021 ovvero ben oltre il termine di gg. 20 prima dell'udienza fissata nell'atto di citazione del 27.04.2021(termine applicabile ai sensi del dettato dell'[art. 166 c.p.c.](#) nella versione in vigore *ratione temporis*).

L'inammissibilità dell'eccezione in oggetto esonera la scrivente dal doverne valutare il contenuto.

La legittimazione ad agire dell'attrice

In ordine alla legittimazione attiva della P1 va ricordato che la stessa, nella prospettata qualità di condomina del fabbricato sito in Napoli al (...) e per i motivi esposti nell'atto introduttivo, ha chiesto dichiararsi nulla e/o annullarsi l'intera delibera del 16.07.2020.

Ebbene compete, in primo luogo, a chi scrive la qualificazione della domanda proposta (azioni di nullità e/o azione di annullamento) sulla base dei vizi dedotti. È 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 condomini 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.".

Orbene, essendo stati dedotti dall'attrice, in estrema sintesi, vizi inerenti: 1) la corretta convocazione all'assemblea de qua; 2) il mancato rispetto delle norme di legge in relazione alla

redazione e all'approvazione di bilanci consuntivi e preventivi; 3) la mancata consegna di documentazione relativa ai predetti bilanci; 4) la mancata richiesta di liberazione e di pagamento di un'indennità per esclusivo utilizzo di un vano condominiale da parte di due soli condomini, sulla base dei principi sopra esposti, che si ritiene di condividere, detti vizi, se accolti, potrebbero comportare, al più, l'annullamento, in parte qua, della delibera assembleare impugnata.

Va, altresì, premesso che, rispetto ai dedotti motivi di annullamento, secondo l'orientamento consolidato della [Suprema Corte \(cfr. Cass. Sez. 2 n.5889 del 20.04.2001; Cass. Sez. 2 n.5611 del 26/02/2019\)](#): "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".

Giova, altresì, premettere che, secondo l'orientamento più risalente tra i Supremi Giudici, l'interesse all'impugnazione per vizi formali di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'[art. 1137 cod. civ.](#), pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del (...), postula, comunque, che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio. (Cfr. tra le altre [Cass. sez. 2 n. 5084 del 29.04.1993](#); [Cass. Sez. 2 n. 2999 del 10.02.2010](#); [Cass. Sez. 6 -2, Ordinanza n. 11214 del 10/05/2013](#); [Cass. 2.05.2013 n. 10235](#); [Cass. n. 6128 del 9.03.2017](#); [Cass. 23.11.2016 n. 23903](#); [Cass. 25.05.2016 n. 10865](#)). La Suprema Corte ha, altresì, affermato che "in tema di azione di annullamento delle deliberazioni delle assemblee condominiali, la legittimazione ad agire attribuita dall'[art. 1137 c.c.](#) ai condomini assenti e dissenzienti non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'[art. 100 c.p.c.](#) quale condizione dell'azione di annullamento anzidetta, costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le deliberazioni." ([Cass. Civ. n. 17294 del 19/08/2020](#); n. 2999 del 10/02/2010). L'azione di annullamento di una delibera assembleare, quindi, può essere proposta al solo fine di determinarne la rimozione, pur quando il vizio abbia carattere meramente formale e la delibera impugnata non abbia ex se alcuna incidenza diretta sul patrimonio dell'attore" ([Cass. Civ. n. 15434 del 20/07/2020](#)). Più di recente i giudici di legittimità hanno affermato che: "In tema di condominio negli edifici, sussiste l'interesse del condomino a promuovere l'azione di annullamento di una delibera condominiale avente ad oggetto crediti del medesimo di valore minimo, in quanto dal principio che la giurisdizione è risorsa statale limitata - potendo la legge limitare, espressamente o implicitamente, il ricorso ad essa onde garantire la durata ragionevole del processo ex artt. 111 Cost. e 6 CEDU - non può, tuttavia, derivare il potere del giudice di stabilite limitazioni all'accesso al giudizio di legittimità, posto che nel nostro ordinamento la giurisdizione si attua mediante il giusto processo ed è sempre ammesso il diritto di ricorrere per cassazione avverso le sentenze per violazione di legge; diritto il cui esercizio non dipende dal valore economico della controversia, soprattutto ove la predetta

azione miri ad una verifica giudiziale della correttezza del "modus operandi" dell'amministratore nella generale iscrizione dei pagamenti in bilancio (cfr. Cass. ord. 9544 del 7.04.2023).

Da ultimo la Suprema Corte ha chiarito che: "Non può certo sostenersi che la legittimazione ad agire per l'annullamento, attribuita dall'[art. 1137 c.c.](#) ai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, non sia subordinata alla deduzione ed alla provi di uno specifico interesse "diverso da quello alla semplice rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'[art. 100 c.p.c.](#) come condizione dell'azione di impugnazione della deliberazione collegiale. Occorre, peraltro, distinguere, tra l'interesse ad agire mediante impugnazione della delibera e l'interesse tutelato del (...) attore, essendo il primo necessariamente strumentale al secondo. L'interesse del (...) ad impugnare la deliberazione, in particolare, è limitato all'interesse giuridicamente rilevante che egli abbia ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo della materia regolata dalla maggioranza assembleare, contenuto diverso perché più conveniente alle sue personali aspirazioni, sebbene la decisione del giudice che accoglie la domanda ex [art. 1137 c.c.](#) si limiti in negativo a caducare la delibera sfavorevole e non possa sostituirsi in positivo all'attività dell'assemblea. Parallelamente, l'interesse ad agire, sotto il profilo processuale, suppone che venga prospettata una lesione individuale di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata, così rivelando quale utilità concreta potrebbe ricevere dall'accoglimento della domanda (cfr. Cass. sez. 2 ord. 5129 del 27.02.2024).

Tanto premesso va sottolineato che, come detto, l'attrice è usufruttuaria di un'unità immobiliare ubicata nel fabbricato sito in Napoli di cui (...) è nuda proprietaria e risulta, altresì, provato per tabulas che l'attrice non ha partecipato all'assemblea del 16.07.2020 alla quale la nuda proprietaria ha presenziato dalle ore 18.45 in poi, dopo l'approvazione dei primi due argomenti all'o.d.g.

Orbene, essendo prospettata l'illegittimità della delibera per mancata convocazione, per mancata consegna da parte dell'Amm.re p.t della documentazione condominiale richiesta dalla stesse, nonché per la violazione dei diritti dell'istante in relazione alle norme di cui agli [artt. 1130bis c.c., 1135](#) e ss. c.c., [art.1123](#) e seg. c.c. nonché dell'[art. 66 \(rectius 67\) disp. att. c.c.](#), deve ritenersi provata la legittimazione ad agire dell'attrice nei termini meglio precisati nel paragrafo che segue.

MERITO DELLA CONTROVERSIA

Annulabilità della delibera per: 1) difetto di convocazione dell'attrice all'assemblea del 16.07.2020; 2) mancato rispetto delle norme di legge in relazione alla redazione e all'approvazione di bilanci consuntivi e preventivi; 3) mancata consegna di documentazione relativa ai predetti bilanci; 4) mancata richiesta di liberazione e di pagamento di un'indennità per esclusivo utilizzo di un vano condominiale da parte di due soli condomini, In relazione a tale motivo di impugnativa va rilevato che, dalle deduzioni ed allegazioni di parte attrice, risulta la circostanza, non contestata da parte convenuta, che l'avviso di convocazione dell'assemblea del 15/16.07.2020 è stato recapitato dall'amministratore del condominio solo a (...), nuda proprietaria dell'immobile sito nel condominio, e non anche all'attrice (...) usufruttuaria dell'immobile de quo.

In tal modo, sempre secondo la prospettazione di parte attrice, vi sarebbe stata una violazione dell'[art. 67 disp. att. c.c.](#), che comporterebbe l'annullabilità dell'intera delibera ex [art. 1137 c.c.](#)

Secondo la difesa del condominio la delibera non sarebbe viziata perché, avendo l'attrice inviato al condominio una pec in data 16.07.2020 con richiesta di documentazione, avrebbe dimostrato di essere a conoscenza della convocazione dell'assemblea condominiale.

La doglianza è fondata nei termini di seguito esposti.

Orbene, premesso che nella pec menzionata dal convenuto l'istante ha stigmatizzato la condotta inottemperante dell'amministratore al suo dovere di convocarla e, dunque, il vizio inficiarne la regolare costituzione dell'assemblea del 16.07.2020 che, di conseguenza non può ritenersi sanato, va evidenziato che dalla convocazione, prodotta in atti, gli argomenti all'o.d.g. risultano, in sintesi, i seguenti:

- 1) approvazione della nota esplicativa di gestione da 01.01.16 al 25.06.20, dei bilanci consuntivi 2016, 2017, 2018, 2019 e da 01.01.20 a 25.06.20, delle relative ripartizioni, dei rendiconti di cassa e delle situazioni patrimoniali nonché delle ripartizioni delle spese per le tabelle millesimali e del fondo lavori alla guaina;
- 2) approvazione del bilancio preventivo dal 2020 con la relativa ripartizione;
- 3) dimissioni dell'amministratore con approvazione del registro di cassa dal 16.07.2020 all'attualità e nomina di nuovo amministratore;
- 4) decisione in ordine ai lavori alla guaina deliberati il 3.02.20 ed al procedimento ex [art. 700 c.p.c.](#) promosso dai sigg. (...) r.g 851/20 del Tribunale di Napoli;
- 5) decisioni in ordine all'intervento sulla facciata esterna del fabbricato per riparazione canale gronda con applicazione di guaina e spicconatura dell'intonaco cornicione fabbricato con noleggio piattaforma con operatore e n. 2 operai e decisione in ordine ai possibili finanziamenti per lavori alla facciata;
- 6) aggiornamento in ordine al pagamento della fattura trasmessa dall'avv. per l'atto di citazione della sig.ra (...)
- 7) decisione in ordine ad un eventuale giudizio da promuovere nei confronti del (...), ivi compresa la nomina di un procuratore e di un CTP;
- 8) decisione in merito all'installazione di un impianto di videosorveglianza con invito ai condomini a presentare preventivi di imprese di loro fiducia in cui sia precisato il costo di ciascuna telecamera e garanzia dell'impianto.

Orbene, considerati, per un verso, i motivi di doglianza in precedenza riportati e l'oggetto delle

singole delibere adottate nell'assemblea del 16.07.2020, l'impugnativa in esame deve intendersi riferita non all'intera delibera bensì a quanto deliberato in relazione solo ai punti 1), 2) e 3) all'o.d.g.

Con riferimento, dunque, a questi soli punti va ricordato che l'[art. 67, co. 6, disp. att. c.c.](#) dispone che: "L'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni". Ciò comporta che, come costantemente affermato dalla giurisprudenza, "nel caso in cui faccia parte del condominio un piano o appartamento cosiddetto di usufrutto, il nudo proprietario deve essere chiamato a partecipare alle assemblee condominiali indette per deliberare sulle innovazioni o sulle opere di manutenzione straordinaria. Se invece si tratta di affari di ordinaria amministrazione deve esserne dato avviso all'usufruttuario il quale non può dare il suo voto nelle materie riservate al nudo proprietario" ([Cass., Sez. 2, Sentenza n. 10611 del 05/11/1990](#)).

Ebbene, rientrando gli argomenti di cui ai punti 1-2-3 all'o.d.g. negli affari di ordinaria amministrazione, l'usufruttuaria dell'immobile per cui è causa aveva diritto ad essere convocata e tanto non è accaduto nel caso di specie.

Del resto, non vi è dubbio che la (...) avesse interesse a partecipare all'assemblea relativa all'approvazione dei bilanci, dato che dall'approvazione dei bilanci discende il riparto delle spese condominiali, che incide anche sulla posizione giuridica dell'usufruttuario (tant'è che, per giurisprudenza costante, "Quando la porzione di immobile facente parte di un condominio è oggetto del diritto di usufrutto, l'atto dal quale tale situazione deriva, se debitamente trascritto, è opponibile "erga omnes" e quindi anche al condominio, il quale è tenuto ad osservare le norme dettate dagli [art 1004 e 1005 cod. civ.](#) in ordine alla ripartizione delle spese fra nt o proprietario e usufruttuario, tenuto conto che - in relazione al pagamento degli oneri condominiali che costituiscono un 'obbligazione "propter rem" quindi tipica - la qualità di debitore dipende dalla titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto leale sulla cosa; pertanto, poiché anche le spese dovute dall'usufruttuario si con figurano come obbligazioni "propter rem" non è consentito all'assemblea interferire sulla imputazione e sulla ripartizione dei contributi stabiliti dalla legge in ragione della loro natura, non rientrando nei suoi poteri introdurre deroghe che verrebbero a incidere su diritti individuali. Ne consegue che l'assemblea, in sede di approvazione del bilancio, deve ripartire le spese secondo a loro funzione e il loro fondamento, spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi i soggetti obbligati anche nel caso in cui l'assemblea non abbia provveduto ad individuarli" ([Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23291 del 27/10/2006](#)) e "La delibera con cui il (...) approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie" deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni. In tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari - il cui diritto non solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni - ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese

in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli [artt. 1004 e 1005 cod. civ.](#), con una mera operazione esecutiva" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15010 del 21/11/2000)).

Né tanto meno rileva, nel caso di specie, la partecipazione all'assemblea della nuda proprietaria alla discussione dei punti da 3 in poi all'o.d.g. dato che, per quello di cui al punto 3) all'o.d.g., la stessa non aveva diritto di voto.

L'accoglimento di tale motivo di doglianza esonera questo giudice, per il principio della ragione più liquida, dal dove esaminare gli altri motivi di doglianza avverso la delibera assembleare del 16.07.2020.

La regolamentazione delle spese processuali

Le spese seguono la soccombenza e, tenuto conto della 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 per le cause di valore indeterminabile basso compreso tra euro 26.000,01 ed euro 52.000,00 in relazione ai valori medi relativi alle fasi di studio, introduttiva, di trattazione e decisionale e con la decurtazione del 50% per la non particolare complessità delle questioni giuridiche trattate.

Ai sensi dell'art. 8 comma 4 bis [D.legl.vo 28/2010](#) (nella versione vigente *ratione temporis*) la mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione da parte del condominio, risultato soccombente, impone la condanna di detta parte al versamento all'Erario di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

P.Q.M.

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

accoglie la domanda di P1 e, per l'effetto, annulla la delibera assembleare del 16.07.2020 in relazione ai punti sub 1), 2) e 3) all'o.d.g.;

condanna il (...) in persona dell'amministratore p.t., alla rifusione delle spese di costituzione e di rappresentanza in favore dell'attrice e, per essa in favore degli avv.ti qualificatisi antistatari; spese liquidate in euro 3.809,00 oltre ad euro 147,00 per spese vive ed al 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario per spese generali ed o tre IVA e CPA come per legge; condanna il (...) in persona dell'amministratore p.t al versamento all'Erario di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio.

Così deciso in Napoli il 24 gennaio 2025.