

**TRIBUNALE DI NAPOLI
SESTA SEZIONE CIVILE**

VERBALE DI UDIENZA del 05/04/2024

PROC. N. 28917/2021 R.G.

È presente l'avv. *Avvo_1* per la società attrice e l'avv. *Avvocato_2* per il condominio convenuto, i quali discutono oralmente riportandosi al contenuto delle proprie note difensive, insistendo nell'accoglimento delle conclusioni rassegnate. Deducono che la sentenza prodotta da parte attrice del Tribunale di Napoli n. 5605/2023 del 31/05/2023 non è stata impugnata.

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. 28917 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2021, avente ad oggetto: impugnazione delibera di assemblea condominiale vertente

TRA

Parte_1 in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante *pro tempore* avv. [...] *Avvocato_3* C.F. *P.IVA_1*, rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dall'avv. *Avvocato_4*, presso il cui studio in *Luogo_1* al *Indirizzo_1* ha eletto domicilio;

- ATTRICE -

CONTRO

Indirizzo_2 -
Luogo_2 in persona dell'amministratore *pro tempore* *CP_1* C.F. *P.IVA_2* rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. *Avv_2* [...] presso il cui studio in *Lg_3* al *Indirizzo_3* ha eletto domicilio;

- CONVENUTO -

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione notificato il 25.11.2021 la *Parte_1* [...] ha impugnato le delibere adottate dall'assemblea dei condomini nel corso della riunione del 25.05.2021, alla quale non aveva partecipato la società istante, spiegando i seguenti motivi di opposizione:

- invalidità del deliberato giacché erano stati approvati, contestualmente e cumulativamente, i rendiconti di gestione, sia ordinaria che straordinaria, relativi agli esercizi dal 05.11.2017 al 31.12.2020, in violazione dell'art. 1130 n. 10) c.c. il quale prescrive che ciascun rendiconto annuale debba essere presentato all'assemblea entro centottanta giorni dalla scadenza dell'esercizio, sicché la presentazione contestuale di più rendiconti aveva significativamente

compreso la facoltà di loro esame da parte dei condomini e di verifica delle voci di entrata e di spesa;

- annullabilità della delibera per violazione dell'art. 67, V comma, disp. att. c.c., giacché adottata con il voto di dipendenti della **CP_1** i quali avevano ricevuto deleghe dai condomini, applicandosi il divieto di cui alla norma predetta anche nel caso in cui la delega non sia direttamente conferita all'amministratore, bensì in frode alla legge ad un suo dipendente, il quale verta in una situazione di subordinazione rispetto al primo, tale da poterne orientare il voto e le decisioni;

- annullabilità del deliberato in quanto erano stati sottoposti all'approvazione dell'assemblea anche i consuntivi degli anni dal 2013 al 2018, in relazione ai quali pendeva contenzioso fra la società istante ed il **CP_2** convenuto, stante la violazione delle obbligazioni assunte con transazione del 10 aprile 2014 e con la successiva procedura di mediazione conclusasi verbale di conciliazione del 8 marzo 2018, avendo il **CP_2** omesso di rideterminare, in relazione a dette annualità, gli importi dovuti in base a tabelle millesimali redatte da tecnici nominati dalle parti utilizzando i criteri pattuiti nella seduta dell'8 novembre 2016, successivamente precisati dall'assemblea del **Controparte_3** nella riunione dell'11 gennaio 2018;

- annullabilità della delibera adottata in relazione al punto 3) all'ordine del giorno, inerente la nomina dell'amministratore, giacché non erano stati indicati in modo analitico i condomini partecipanti alla votazione ed i relativi millesimi, così come quelli che si erano astenuti e quelli che avevano espresso voto contrario, non risultando l'approvazione da parte della maggioranza degli intervenuti all'assemblea rappresentanti almeno la metà del valore millesimale del fabbricato;

- annullabilità delle delibere di approvazione dei consuntivi relativi alle annualità dal 2017 al 2020, riportanti "*numerosi errori nella determinazione delle somme addebitate*" alla società attrice, giacché nella tabella A2 - scale risultavano addebitati importi che, per loro natura, non potevano cedere a carico dei locali

commerciali, mentre nel preventivo 2021 erano state addebitate somme relative ad immobili non di proprietà della società attrice.

Ha rassegnato le conclusioni che seguono: *“accertare e dichiarare nulla e/o annullabile l'integrale delibera dell'assemblea del 25.05.2021 adottata dal [...] CP_3 per l'effetto, sempre nel merito, annullare integralmente la delibera dell'assemblea del 25.05.2021 adottata dal Controparte_3 condannare il convenuto al pagamento delle spese, competenze ed onorari del presente giudizio, oltre IVA e CAP come per legge”*.

Si è costituito il CP_2 convenuto eccependo la tardività della proposizione dell'opposizione, in quanto la procedura di mediazione aveva comportato la sospensione del termine per impugnare sicché, cumulando il periodo intercorso fra la notifica del verbale assembleare e la data di presentazione dell'istanza di mediazione con quello intercorso fra il verbale negativo di mediazione e la notifica dell'atto di citazione, risultava spirato il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137, II comma, c.c. Nel merito ha contestato la fondatezza dei motivi di impugnazione ed ha concluso chiedendo il rigetto dell'opposizione con vittoria di spese di lite.

Concessi i termini di cui all'art. 183, VI comma, c.p.c. e ritenuta la causa matura per la decisione, in data odierna è stata discussa e decisa.

2. Deve, in primo luogo, essere rigettata l'eccezione di decadenza dall'impugnazione, tempestivamente spiegata dal condominio convenuto, costituitosi in data 23.03.2022, venti giorni prima dell'udienza di prima comparizione, fissata in citazione per la data del 12.04.2022.

Ha assunto il CP_2 convenuto che il procedimento di mediazione avrebbe effetto non già interruttivo, bensì sospensivo del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c.

L'assunto è infondato.

Stabilisce l'art. 5, VI comma, del d. lgs. 28/2010, nella formulazione applicabile *ratione temporis*, antecedente le riforme apportate dal d. lgs. 149/2022 in vigore

dal 30/06/2023, che *“dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo”*.

L'introduzione della procedura di mediazione determina, in forza di detta disposizione testuale, non già la sospensione, bensì l'interruzione del termine per impugnare la delibera, giacché la formulazione utilizzata dal legislatore nell'art. 5 d. lgs. n. 28/2010 - *“impedisce la decadenza”* - e l'individuazione di un nuovo termine di decorrenza del termine in caso di fallimento della mediazione vanno interpretate nel senso che detto termine ritorni a decorrere per la sua intera estensione a far data dalla conclusione della procedura di mediazione, con deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo, non rinvenendosi alcun dato testuale da cui evincere che la mediazione determini la sola sospensione del termine per impugnare (cfr Trib. Monza, sent. n. 65 del 12.01.2016).

Dopo l'effettiva conclusione della procedura di mediazione, per la durata anche maggiore dell'art. 6 d. lgs. 28/2010 che abbia in concreto avuto, e dopo la formazione del verbale negativo della mediazione, quindi, inizia a decorrere nuovamente, per intero, il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137, II comma, c.c. (cfr Trib. Busto Arsizio, sent. n. 244 del 18.02.2022).

Nel caso in esame, conclusasi la procedura di mediazione obbligatoria con verbale negativo del 28 ottobre 2021, l'instaurazione del presente giudizio si è tempestivamente avuta con la notifica dell'atto di citazione in data 25 novembre 2021.

Né tantomeno è stato contestato lo spirare del termine di trenta giorni fra la data di notifica del verbale assembleare e quello di comunicazione dell'istanza di mediazione.

In conclusione l'eccezione di decadenza è infondata e deve essere disattesa.

3. Passando all'esame dei motivi di opposizione, giova premettere che erano stati posti all'attenzione dell'assemblea dei condomini, convocati per la riunione del 25/05/2021, sette punti all'ordine del giorno.

Il punto 1) era così indicato: *“esame ed eventuale approvazione dei seguenti documenti contabili: A) rendiconti gestioni ordinarie 05/11/17-31/12/17 e 2018/19/20 con relativi riparti e stati patrimoniali (con situazioni patrimoniali aggiornati al 31/12/2020 delle gestioni ordinarie pregresse -prec.ti amm.ni-), nonché situazione patrimoniale globale gestioni ordinarie al 31/12/20; B) rendiconti gestioni straordinarie 05/11/17-31/12/17 e 2018/19/20 con relativi riparti e stati patrimoniali (con situazione patrimoniale aggiornata al 31/12/2020 delle gestioni straordinarie pregresse -prec.ti amm.ni-), nonché situazione patrimoniale globale gestioni straordinarie al 31/12/20; C) preventivo gestione ordinaria 2021 con relativo riparto; D) relazione sulle gestioni e quindi sui bilanci di cui ai punti precedenti. Discussione e delibera consequenziale”*.

In altri termini erano stati posti all'attenzione ed all'esame dei condomini i bilanci consuntivi, sia ordinari che straordinari, relativi a quattro distinte annualità di gestione, oltre che il bilancio preventivo 2021, i quali furono esaminati ed approvati con delibera unitaria.

Occorre premettere, in termini generali, che quello di amministratore del condominio è un contratto tipico disciplinato dalle specifiche norme di legge che lo contemplano (cfr Cass. civ., sent. n. 7874 del 19.03.2021) e, solo per quanto non espressamente previsto, dalle norme sul mandato, in forza del disposto dell'art. 1129, XV comma, c.c., il quale richiama la disciplina normativa di tale ulteriore contratto tipico solo per quanto *“non disciplinato dal presente articolo”*.

Fra gli obblighi principali del mandatario con rappresentanza vi è quello di rendiconto di cui all'art. 1713 c.c. che, in ambito condominiale, si sostanzia, quanto alla gestione contabile del condominio, nella fondamentale obbligazione di cui all'art. 1130 n. 10) c.c. di *“redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”*.

Il rendiconto rappresenta il fulcro della gestione condominiale e risponde all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente è stato speso il denaro da loro versato.

Nella redazione del rendiconto, quindi, devono essere rispettate delle regole minime e necessarie di chiarezza ed intellegibilità.

Se è pur vero, infatti, che non è necessario, ai fini della validità dell'approvazione del rendiconto, che le singole voci di entrata e di spesa, con relativa ripartizione, siano trascritte nel verbale di assemblea, ovvero che esse siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa - posto che rientra tra i poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione prestando fede ai dati forniti dall'amministratore in base alla documentazione giustificativa -, ciò non toglie che, affinché possa ritenersi valida la delibera di approvazione di un rendiconto, è necessario che la relativa contabilità sia idonea a rendere intelligibili e chiare ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione (cfr Cass. civ., sent. n. 1405 del 13.01.2007; in termini Cass. civ., sent. n. 3892 del 14.02.2017).

Solo nel caso in cui il rendiconto sia agevolmente intellegibile, *“anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile affinché il destinatario del conto assolva l'onere di indicare specificamente le partite che intende contestare”* (cfr Cass. civ., sent. n. 10153 del 09.05.2011), è esercitabile da parte dei condomini/mandanti, generalmente privi di specifiche cognizioni contabili, la facoltà di controllo effettivo delle voci di entrata e di spesa e del corretto esercizio della gestione dei propri interessi da parte dell'amministratore/mandatario.

Per rendere intellegibile il rendiconto occorre che sia tenuta una contabilità regolare, nella quale siano registrate cronologicamente le operazioni riguardanti la vita del condominio, con possibilità di verifica dei documenti e,

quindi, della giustificazione delle entrate ed uscite della gestione dell'ente condominiale (cfr Cass. civ., sent. n. 3892 del 14.02.2017).

La presentazione del rendiconto, inoltre, ai sensi dell'art. 1130 n. 10) c.c. deve aversi entro centottanta giorni dalla scadenza del periodo di gestione, con cadenza annuale.

La norma pone tale precisa cadenza ed un termine massimo per la presentazione del rendiconto il cui solo rispetto rende possibile, a fronte della compromissione dell'autonomia gestionale dei singoli condomini, un esame tempestivo, completo e sufficientemente approfondito, nel lasso temporale minimo di legge stabilito fra la ricezione della convocazione per l'assemblea condominiale e la sua effettiva riunione, della gestione effettuata, dell'esistenza di idonei riscontri documentali delle spese sostenute e della correttezza del riparto delle spese predisposto.

Tale essendo l'inquadramento generale della fattispecie, nel caso in cui l'amministratore sia stato inadempiente all'obbligazione di presentazione annuale del rendiconto, anche nel caso in cui tale inadempimento sia a lui imputabile, non per questo si determina automaticamente una annullabilità delle delibere di approvazione, nel corso di una medesima assemblea condominiale, dei rendiconti di plurime gestioni annuali.

Tale approvazione, peraltro, in tanto sarà valida, in quanto non sia stata compromessa la completa discussione e deliberazione su ciascuna annualità, con possibilità di esame di ciascuna di esse e delle relative poste contabili, nonché di assumere autonome determinazioni relativamente a ciascuna annualità di gestione, essendo invece invalida la delibera che vincoli i condomini ad una previsione pluriennale di spese (cfr. Cass. civ., sent. n. 7706 del 21.08.1996).

Per tale motivo e per la necessaria cadenza annuale del rendiconto occorre che siano predisposti singoli rendiconti per ciascuna annualità di gestione, essendo invalida la predisposizione di un rendiconto cumulativo che assommi le entrate e le uscite di più annualità di gestione - giacché in tale caso la

possibilità di verifica e di controllo delle poste contabili risulterebbe gravemente compromessa, con conseguente vizio nella formazione del consenso assembleare -. Occorre, inoltre, che siano formulati specifici punti all'ordine del giorno relativi a ciascuna annualità - altrimenti sarebbe compromessa la facoltà di assumere, in relazione a ciascuna annualità di gestione, differenti determinazioni e deliberazioni -.

Ciò posto, va rilevato che 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 siano *“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) e che le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, tornate sul punto, dichiarando di voler dare continuità alla predetta decisione, 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).

Nel caso in cui una delibera sia contraria ad una disposizione di legge, quanto al suo profilo contenutistico, così come nel caso in cui siano state violate le regole legislative le quali disciplinano la convocazione assembleare e, quindi, la corretta formazione della volontà assembleare, la delibera è perciò di regola annullabile.

Nella fattispecie la discussione ed approvazione contestuale di più rendiconti di gestione con un'unica delibera, senza che si fosse avuta possibilità di esame

e deliberazione disgiunta in relazione a ciascuno di essi, ha comportato, per le ragioni enunciate, un vizio di formazione della volontà assembleare che ha determinato l'annullabilità della delibera adottata.

Ne consegue che deve essere annullata la delibera di cui al punto 1) all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 25/05/2021.

L'accoglimento del primo motivo di impugnazione comporta l'assorbimento dell'esame dell'ultimo motivo di impugnazione, relativo alla delibera già annullata in accoglimento del primo motivo.

4. Restano da esaminare gli ulteriori motivi di impugnazione, spiegati con riferimento anche alle delibere adottate in relazione agli ulteriori sei punti all'ordine del giorno.

Con il secondo motivo di impugnazione la società attrice ha dedotto che le delibere adottate sarebbero nulle giacché adottate con il voto di dipendenti della società che amministra il condominio, in violazione dell'art. 67, V comma, disp. att. c.p.c.

Detta norma vieta espressamente il conferimento all'amministratore di condominio di *"deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea"*.

Trattasi di norma la quale è ispirata sia all'esigenza di incentivare la partecipazione personale dei singoli condomini all'assemblea condominiale, sia all'esigenza di scongiurare situazione di conflitto di interessi, tipizzando una specifica fattispecie nella quale detta situazione di conflitto è assistita da presunzione di carattere assoluto.

Già in precedenza la giurisprudenza di legittimità aveva avuto modo di evidenziare che nel caso in cui gli argomenti sottoposti al vaglio ed alla decisione dell'assemblea dei condomini comportassero una valutazione sulla persona e/o sull'operato dell'amministratore relativamente a materie concernenti la gestione economica della cosa comune, come avviene nel caso delle delibere di approvazione dei bilanci o di conferma o revoca dell'amministratore, sussistesse una situazione di conflitto di interessi tra

amministratore e condominio, che poteva essere fatta valere da qualsiasi partecipante alla collettività condominiale (cfr. Cass. civ., sent. n. 10683 del 22.07.2002).

La giurisprudenza di legittimità, invero, pur non riconoscendo al condominio una sia pur limitata personalità giuridica, attribuisce tuttavia ad esso potestà e poteri di carattere sostanziale e processuale, desumibili dalla disciplina della sua struttura e dai suoi organi.

Per tale ragione già si riteneva applicabile, nel computo delle maggioranze assembleari, la norma di cui all'art. 2373 c.c. dettata, in materia di società, per il conflitto di interessi, con conseguente esclusione dal diritto di voto di tutti quei condomini che, rispetto ad una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio.

Al di fuori dell'ipotesi specificamente contemplata dall'art. 67, V comma, disp. att. c.c., norma applicabile anche nel caso in cui ad amministrare il condominio vi sia una società di capitali e le deleghe siano state conferite al legale rappresentante della stessa, peraltro, la situazione di conflitto di interessi deve essere allegata e dimostrata in concreto, non essendo configurabile nel caso in cui *"non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra ragioni personali che potrebbero concorrere a determinare la volontà dei soci di maggioranza ed interesse istituzionale del condominio"* (cfr Cass. civ., sent. n. 11254 del 14.11.1997).

Non è, perciò, configurabile un conflitto d'interessi tra il singolo condomino ed il condominio qualora venga dedotta una mera ipotesi astratta e non sia possibile identificare, in concreto, una sicura divergenza tra le ragioni personali del condomino e l'interesse istituzionale comune (cfr Cass. civ., sent. n. 3944 del 18.03.2002).

Trattasi, per l'appunto, del caso in esame, nel quale la situazione di conflitto non può farsi derivare automaticamente dal fatto che taluni dei delegati fossero dipendenti della società di capitali che amministra il condominio.

Mai, infatti, è stato dedotto che i delegati fossero soci della società che amministra il condominio, sicché alcun interesse specifico avevano

nell'adozione di delibere le quali concernessero le attività della società di cui erano dipendenti.

Né, tantomeno, è stata allegata e provata, ovvero individuata dalla società attrice, una partecipazione attiva dei lavoratori delegati all'amministrazione condominiale, con ruoli apicali alla società che amministra il condominio, tale che sia loro analogicamente applicabile l'art. 67 disp. att. c.c. nella parte in cui pone il divieto di conferire deleghe all'amministratore del fabbricato.

Ne consegue l'infondatezza del secondo motivo di impugnazione.

Passando all'esame del terzo motivo di impugnazione, con lo stesso è stata contestata la validità del deliberato in quanto erano stati sottoposti all'approvazione dell'assemblea anche i bilanci degli anni dal 2013 al 2018, in relazione ai quali pendeva contenzioso fra la società istante ed il condominio convenuto.

Va, peraltro, rimarcato, quanto all'oggetto delle deliberazioni assunte in relazione ai punti da 2) a 7) all'ordine del giorno, che la discussione e la successiva deliberazione verté sui seguenti argomenti: "2) *Destinazione f.do cassa di € 33.672,00. Trattasi del f.do cassa costituitosi, come da delibera assembleare, per rinuncia da parte dell'ammre del proprio compenso (relativo a 12 mensilità). Pertanto, delibera consequenziale in merito alla destinazione dello stesso;* 3) *Dimissioni e nomina amministratore;* 4) *Interoventi da approvare. Si rende che gli impianti ascensori delle scale E, I e n.23 necessitano di alcuni interoventi. Ulteriori delucidazioni in sede assembleare. Quindi discussione ed eventuale delibera consequenziale;* 5) *Disciplinare posti auto. Discussione e delibera consequenziale;* 6) *Ecobonus 110%. Deliberazione di uno studio tecnico di fattibilità per valutare la presenza dei presupposti per accedere alle agevolazioni del bonus 110 sia ecobonus e sismabonus ed eventuale nomina per l'espletamento del seguente incarico (che si prevede essere gratuito). Ulteriori delucidazioni in sede assembleare. Delibera consequenziale;* 7) *Varie ed eventuali".*

Alcuno dei predetti punti, quindi, riguardò i bilanci oggetto delle precedenti gestioni e, comunque, va rimarcato, in relazione al punto 2) all'ordine del

giorno, che l'assemblea stabilì solo di discutere sulle possibili destinazioni che potesse avere detto fondo cassa, non assumendo alcuna determinazione concreta sul punto, bensì rimettendo la formulazione di proposte nel corso di una riunione informale coi "rappresentanti di scala"; che alcuna delibera fu assunta in relazione alle varie ed eventuali e che alcuna discussione e deliberazione si ebbe sui punti 4) e 5) all'ordine del giorno, nonché che si decise di aggiornare la discussione sul punto 6) all'ordine del giorno all'esito di una successiva riunione, convocata per la data del 20 giugno 2021. Il punto 3) all'ordine del giorno, infine, non ebbe alcuna correlazione con i bilanci dal 2013 al 2017.

Da ultimo, in relazione al giudizio di opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 5733/2019, conclusosi in primo grado con sentenza di accoglimento dell'opposizione n. 5605/2023 del Tribunale di Napoli, prodotta da parte attrice, si osserva che la predetta decisione alcuna incidenza ha sulle delibere in questa sede impugnate.

Gli oneri condominiali oggetto della richiesta monitoria, infatti, non furono richiesti in forza delle delibere in questa sede impugnate. Nella motivazione della sentenza, inoltre, il giudice dell'opposizione fondò l'accoglimento dell'opposizione sul fatto che non risultavano provate le delibere di approvazione degli oneri condominiali richiesti, rimarcando che il preventivo 2017 non risultava approvato e che il preventivo del 2018, allegato al verbale del 27.06.2018, era illeggibile. Gli oneri condominiali relativi agli anni 2017 e 2018, quindi, erano stati richiesti in forza di bilanci preventivi.

La proposizione di detta impugnazione, quindi, era inerente ad oneri condominiali relativi a bilanci differenti rispetto a quelli approvati con i rendiconti consuntivi posti all'attenzione dell'assemblea condominiale del 25/05/2021 in relazione al punto 1) all'ordine del giorno, sicché in alcun modo la proposizione dell'opposizione al decreto ingiuntivo e la decisione in detta sede assunta avrebbe potuto avere incidenza sulle delibere impugnate col presente giudizio.

In conclusione il motivo è infondato.

Parimenti infondato è l'ulteriore motivo di impugnazione, con il quale è stata lamentata la non intellegibilità del *quorum* deliberativo assunto in relazione alla delibera di cui al punto 3) all'ordine del giorno.

La giurisprudenza di legittimità afferma che si abbia salvezza degli effetti delle delibere assembleari assunte, seppur carenti di talune indicazioni, ove sia comunque possibile, anche per differenza, accertare se il *quorum* di valida costituzione dell'assemblea o quello di valida approvazione della delibera sia stato raggiunto.

"Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei 'quorum' prescritti dall'art. 1136 cod. civ., 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" (cfr Cass. civ., sent. n. 6552 del 31.03.2015).

Non è, pertanto, *"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, 'nominativim', 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 cod. civ."* (cfr Cass. civ., sent. n. 18192 del 10.08.2009; in termini Cass. civ., sent. n. 40827 del 20.12.2021).

L'omessa indicazione dei condomini assenti e dei relativi millesimi, infine, non inficia la validità della delibera assunta *"giacché tale incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo 'aliunde' della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte"* (cfr Cass. civ., sent. n. 24132 del 13.11.2009).

Nel caso in esame, la delibera di cui al punto 3) all'ordine del giorno risulta essere stata approvata dall'assemblea condominiale con la seguente formula "l'assemblea a maggioranza dei presenti, con la sola esclusione del delegato del sig.

Testimone_1 conferma il mandato di amministratore alla società *CP_1* .

Non essendovi indicazione di condomini astenuti, quindi, la delibera risulta essere stata votata in senso favorevole da parte di tutti i condomini intervenuti in assemblea, con esclusione dei soli millesimi del condomino *CP_4* , pari a 1,946 millesimi, quindi con una maggioranza di 64 condomini su di un totale di 65 presenti per un valore di 771,566 millesimi, indicati ad inizio del verbale al netto dei millesimi del condomino *CP_4* , intervenuto successivamente tramite il suo delegato *Testimone_2* . La lettura del verbale consente, quindi, di evincere il *quorum* deliberativo adottato.

Da ultimo si evidenzia che il nome di battesimo del condomino, indicato "Francesco" è frutto di un mero errore materiale, chiaramente evincibile dalla lettura del verbale, nel quale l'unico condomino avente come cognome *CP_4* presente in assemblea tramite un suo delegato è *Testimone_3* correttamente indicato con l'esatto nome di battesimo sia al momento dell'intervento del suo delegato, che nel corso della discussione sul terzo punto all'ordine del giorno, nel quale si dà atto del fatto che il condomino *CP_5* [...] tramite il suo delegato, aveva presentato offerta economica di amministratore diverso rispetto alla società in seguito nominata nella carica.

Né, del resto, la società opponente ha mosso rilievi sul punto, assumendo nella propria comparsa conclusionale che, nonostante l'indicazione del voto contrario del condomino *CP_4* per millesimi 1,946, dalla lettura del verbale assembleare comunque non si riuscisse ad evincere il *quorum* deliberativo adottato, così mostrando di aver esattamente e correttamente individuato il condomino dissenziente ed i millesimi di sua pertinenza.

Va, infine, rilevato che non è stata in nessun modo contestata la veridicità di quanto riportato nel verbale di assemblea condominiale, assumendo che vi sarebbero stati condomini dissenzienti rispetto alla delibera assunta.

L'opposizione è, pertanto, sul punto infondata.

In conclusione, in parziale e limitato accoglimento della domanda, deve essere annullata la delibera adottata dall'assemblea del condominio del 25/05/2021 in relazione al solo punto 1) all'ordine del giorno.

5. Stante il solo parziale accoglimento dell'opposizione in relazione ad una soltanto delle delibere impugnate, le spese di lite devono essere compensate per due terzi, ponendosene il restante terzo a carico del CP_2 convenuto, liquidandole in applicazione delle tariffe di cui al D.M. 55/14, aggiornate in forza del D.M. 147/22, riconoscendo i compensi in misura media sullo scaglione di valore indeterminabile per le fasi di attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale, non essendo noto il valore monetario di tutte le delibere impugnate.

Parte attrice ha, altresì, diritto al rimborso di quanto pagato a titolo di marca da bollo e contributo unificato, una volta provato il versamento di detti importi in quanto *“in tema di spese processuali, qualora il provvedimento giudiziale rechi la condanna alle spese e, nell'ambito di essa, non contenga alcun riferimento alla somma pagata dalla parte vittoriosa a titolo di contributo unificato, la decisione di condanna deve intendersi estesa implicitamente anche alla restituzione di tale somma, in quanto il contributo unificato, previsto dall'art. 13 del d.P.R. n. 115 del 2002, costituisce un'obbligazione 'ex lege' di importo predeterminato, che grava sulla parte soccombente per effetto della stessa condanna alle spese, la cui statuizione può conseguentemente essere azionata, quale titolo esecutivo, per ottenere la ripetizione di quanto versato in adempimento di quell'obbligazione”* (cfr Cass. civ., sent. n. 18529 del 10.07.2019; in termini Cass. civ., sent. n. 38943 del 07.12.2021).

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, sesta sezione civile, definitivamente pronunciando in ordine alla causa civile iscritta al n. 28917/2021 R.G.A.C. pendente tra [...]

Parte_1 in persona del legale rappresentante *pro*

tempore avv. *Avvocato_3*, contro *Indirizzo_4*
[...], in persona dell'amministratore *pro tempore*
CP_1 ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

a) accoglie, in parte, l'opposizione e, per l'effetto, annulla la delibera assembleare del 25.05.2021 relativamente al punto 1) all'ordine del giorno;

b) compensa per due terzi le spese di lite condannando il *[...]*
Controparte_6, al pagamento, in favore della
Parte_1 di un terzo delle spese del presente giudizio, che si liquidano, per l'intero, in misura pari ad € 8.152,00 per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovuta, come per legge.

Napoli, 5 aprile 2024.

Il giudice

(dott.ssa Roberta De Luca)