



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

Il Tribunale di Napoli Nord, Prima Sezione Civile, in persona del giudice unico dott.ssa Paola Odorino, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile n. 411/2021 R.G.

avente ad oggetto: “impugnazione delibera condominiale”, vertente

TRA

██████████ c.f.: ██████████ rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ presso il cui studio elettivamente domicilia in Santa Maria Capua Vetere (Ce), alla via ██████████ giusta procura *ad litem* in atti;

██████████ c.f.: ██████████ rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ presso il cui studio elettivamente domicilia in Santa Maria Capua Vetere (Ce), alla via ██████████ giusta procura *ad litem* in atti;

██████████ c.f.: ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ presso il cui studio elettivamente domicilia in Santa Maria Capua Vetere (Ce), alla via ██████████ giusta procura *ad litem* in atti;

██████████ c.f.: ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ presso il cui studio elettivamente domicilia in Santa Maria Capua Vetere (Ce), alla via ██████████ giusta procura *ad litem* in atti;

- A  
T  
T  
O



R

I

-

E

“CONDOMINIO [REDACTED] sito in Aversa (Ce) alla via [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t. [REDACTED] S.n.c. di [REDACTED] nella persona del sig. [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio elettivamente domicilia in Aversa (Ce) alla via [REDACTED] giusta procura *ad litem* in atti

-CONVENUTO-

#### RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione, ritualmente notificato, i sig.ri [REDACTED] D [REDACTED] premessa la loro qualità di condomini dello stabile sito in Aversa (Ce) alla via [REDACTED] citava in giudizio il condominio del predetto fabbricato “Condominio di [REDACTED]”, chiedendo, per i motivi meglio specificati in prosieguo, l'annullamento e/o la dichiarazione di nullità delle delibere assembleari del 22.07.2020 e del 22.10.2020, con vittoria di spese e compensi di lite.

Il condominio convenuto, in persona dell'amministratore *pro tempore*, si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione e risposta, a mezzo della quale contestava in fatto e in diritto le avverse pretese; in specie, sollevava preliminare eccezione di incompetenza territoriale dell'organismo di mediazione adito dagli odierni attori a mezzo PEC in data 15.09.2020 e 09.11.2020.

Con provvedimento del 15.02.2021 il Giudice rigettava la richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva delle delibere condominiali, oggetto d'impugnazione.

All'udienza dell'11.05.2021 parte attrice osservava come l'istanza di mediazione fosse stata ritualmente presentata, avendo l'Organismo adito sedi operative anche nel circondario del Tribunale di Napoli Nord, chiedendo in subordine rimessione in termini per esperire nuovo procedimento di mediazione; parte convenuta contestava le osservazioni di controparte in merito alla ritualità e validità della mediazione opponendosi alla rimessione in termini; il Giudice rinviava all'udienza del 07.06.2021.



All'udienza del 07.06.2021 le parti si riportavano ai propri scritti difensivi, impugnando e contestando tutto quanto *ex adverso* dedotto, eccepito e prodotto; il Giudice si riservava. Il Giudice, in data 11.06.2021, concedeva i termini di cui all'art. 183, co.VI, c.p.c. e rinviava per il prosieguo all'udienza dell'11.10.2021.

A seguito dello scambio di memorie, all'udienza dell'11.10.2021 si riservava.

Il G.I., con ordinanza depositata in data 28.10.2021, ritenuta superflua l'attività istruttoria e considerata la causa matura per la decisione, rinviava all'udienza dell'08.02.2022 per la precisazione delle conclusioni, nella quale il Giudice, sulle conclusioni delle parti si riservava.

In data 22.02.2022 il Giudice, considerata la causa matura per la decisione, si riservava in decisione concedendo i termini di cui all'art. 190 c.p.c.

In via preliminare, con riguardo all'eccezione di improcedibilità della domanda per invalidità dell'eserito procedimento di mediazione, per incompetenza territoriale dell'organismo adito, questo Tribunale osserva che la stessa va rigettata.

L'Organismo al quale si sono rivolti gli odierni attori – ORGANISMO INTERNAZIONALE DI CONCILIAZIONE E ARBITRATO DELL'ANPAR – ha la propria sede principale in Pellezzano (SA), ma ha sedi secondarie ed operative nel circondario del Tribunale di Napoli Nord, come dimostrato dall'attestazione rilasciata dall'ANPAR il 12.05.2021, in cui si legge *“l'organismo dispone di una sede situata in Casoria (Na) dal 2015 e, pertanto, abilitata ad accogliere mediazioni territorialmente competenti per Napoli Nord in rispondenza della Circolare 27 novembre 2013- Entrata in vigore dell'art.84 d.l. 9/2013 come convertito dalla l.98/2013, che modifica il d.lgs. 28/2010”*.

In detta attestazione si legge anche che nel periodo emergenziale l'Organismo ha privilegiato la forma telematica degli incontri ed ancora che, nella fattispecie, il convenuto condominio non si è mai formalmente costituito né ha manifestato in altro modo la volontà di partecipare nè ha dedotto la presunta incompetenza territoriale dell'Organismo adito.

Inoltre, le domande di mediazione, contrariamente a quanto assume parte convenuta, sono state depositate a mezzo pec dei giorni 15.09.2020 e 9.11.2020 indirizzate all'Organismo ANPAR (sebbene utilizzando la modulistica della sede di S. Maria C.V.) ma con espressa indicazione che il tentativo di conciliazione doveva svolgersi nel luogo del Giudice



territorialmente competente di "Tribunale di Napoli Nord". Nelle rispettive nomine del mediatore si legge che l'incontro si sarebbe tenuto presso la sede dell'organismo di Napoli Nord.

Dai verbali negativi di mediazione, svoltisi in presenza dei soli attori, malgrado il convenuto condominio fosse stato regolarmente avvisato, emerge che l'incontro si è tenuto in Villaricca e, dunque, presso la sede secondaria presente in uno dei comuni che pacificamente rientrano nella circoscrizione del Tribunale di Napoli Nord.

Come è noto, la circolare del Ministero della Giustizia del 27 novembre 2013 ha chiarito in maniera esplicita che l'individuazione dell'Organismo di mediazione competente a ricevere l'istanza va fatta tenuto conto del luogo ove lo stesso ha la sede principale o le sedi secondarie.

Risultano, pertanto, superate tutte le avverse eccezioni circa la ritualità delle mediazioni. Non ultroneo il rilievo secondo cui il convenuto condominio, allorché ha richiesto svariati rinvii dei prefissati incontri di mediazione, non ha mai eccepito la presunta incompetenza territoriale, come attestato anche dall'ANPAR.

A fronte delle note depositate dal convenuto condominio, si precisa che l'onere di comunicazione della data, luogo ed orario di svolgimento della mediazione può - ma non deve - essere assolto anche dalla parte; ancora, detto onere è cosa ben diversa da quello relativo alla (eventuale) comunicazione della presentazione della domanda di mediazione che, come è noto, assolve a tutt'altra funzione, anche interruptiva.

Nel merito, con il primo motivo di impugnazione parti attrici impugnavano le delibere assembleari del 22.07.2020 e del 22.10.2020, lamentando, sul presupposto dell'assenza di tabelle millesimali e di altro criterio per la determinazione del valore cd. millesimale, l'asserita mancanza di un criterio per il calcolo dei quorum costitutivi e deliberativi delle assemblee.

Il motivo è infondato.

Invero, come comprovato dal convenuto condominio (cfr.: delibere allegate alla comparsa di costituzione e risposta), è stato adottato ed accettato da tutti, anche dagli odierni attori e dai loro precedenti dante causa, il criterio per teste; un criterio utilizzato e rimasto invariato per anni, mai contestato, anzi accettato ed utilizzato anche dagli attori che, ad esso, hanno fatto riferimento e lo hanno considerato valido per tutte le precedenti assemblee (anche le più recenti), senza impugnare le relative delibere.



In altri termini, in ordine al criterio costitutivo e deliberativo delle assemblee, si è radicato e consolidato nel Condominio ‘[REDACTED]’ tacitamente, per acquiescenza o “*per facta concludentia*”, in modo inequivoco ed incontestato tra tutti i condomini (compresi gli attuali attori), il criterio pe teste, ragion per cui le due delibere assembleari impugnate non sono annullabili ex art.1137 c.c., ma pienamente valide.

Ed infatti, afferma la Suprema Corte che *"la partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, • l'acquiescenza rappresentata dalla concreta disapplicazione delle stesse tabelle per più anni può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica dei criteri di ripartizione da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della relativa disciplina, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o "per facta concludentia", purché inequivoco dell'assemblea dei condomini"* (Cass. Civ., Sez. II, 24.05.2013, n° 13004)

Soluzione, peraltro, che a ben vedere, corrisponde anche al dettato normativo, dal momento che lo stesso art. 1139 c.c. rinvia alle norme in materia di comunione per quanto non previsto da quelle sul condominio: e tra le norme relative alla comunione, l’art. 1101 c.c. espressamente stabilisce che le quote dei partecipanti si presumono uguali, ragion per cui, in mancanza di tabelle millesimali, bene e legittimamente si può far ricorso al consolidato ed incontestato criterio *de quo*.

D’altro canto, la stessa Corte di Cassazione, pronunciata sull’argomento, ha avuto modo di statuire che ben può l’assemblea adottare un criterio provvisorio salvo conguaglio al momento dell’approvazione delle tabelle millesimali (Cass. Civ. n° 24670/2006; Cass. Civ. n° 8505/05).

Del resto, la (pre)esistenza di tabelle millesimali non è necessaria per il funzionamento e la gestione del condominio, non solo ai fini della ripartizione delle spese, ma neppure per la costituzione delle assemblee e la validità delle deliberazioni (Cass. Civ. n° 6202/98; Cass. Civ. n° 431/90), tanto più se si considera che la necessità del regolamento di condominio e delle annesse tabelle millesimali è obbligatoria (articolo 1138 c.c., comma



1) solo per i condomini con più di dieci partecipanti (nella specie i condomini sono meno di dieci).

Senza tralasciare che, se anche fossero stati utilizzati criteri alternativi, come quello delle superfici, dei volumi o numero di vani delle unità immobiliari di proprietà individuale, ugualmente le proprietà dei condomini che hanno votato favorevolmente per l'adozione delle due delibere impugnate sono di gran lunga superiori (oltre i 2/3) a quelle degli altri condomini, qualunque di questi criteri fosse adoperato, per cui è pienamente confermata la validità delle delibere stesse.

Con il secondo motivo di impugnazione gli attori impugnavano le delibere del 22.07.2020 e del 22.10.2020 dolendosi della partecipazione alle assemblee, ad esito delle quali le delibere in oggetto venivano adottate, di un soggetto non legittimato, asseritamente estraneo al Condominio, sig. [REDACTED] la cui presenza avrebbe influito sulla "maggioranza richiesta e sul quorum prescritto e, dunque, sullo svolgimento della discussione e sull'esito della votazione".

Il motivo è infondato.

Parte convenuta ha ritualmente prodotto in atti le delibere assunte nel corso di anni precedenti a quelle oggetto di impugnazione nel presente giudizio, da cui si evince chiaramente che il sig. [REDACTED] è stato sempre presente ed ha partecipato alle assemblee, personalmente o per mezzo di delegato, in qualità di condomino. Qualità che non gli era mai stata contestata prima del presente giudizio, così come mai nulla veniva obiettato circa l'incidenza della presenza e del voto di [REDACTED] sulla costituzione e sulla deliberazione dell'assemblea.

Può, invero, affermarsi che il sig. [REDACTED] era ed è legittimo condomino del Condominio '[REDACTED]', pur non avendo attualmente accesso alla sua proprietà attraverso l'ingresso di Via [REDACTED]

In realtà, il Condominio '[REDACTED]', costituito da un vetustissimo complesso immobiliare, comprende ed ingloba anche la proprietà del sig. [REDACTED] cui ora si accede da via [REDACTED] ma a cui in passato si accedeva anche dal cortile condominiale.

Inoltre, la madre del [REDACTED] sua dante causa, era incontestabilmente condomina del Condominio [REDACTED], fin dal 1982, quando nell'assemblea del 08/03/1982, insieme agli altri proprietari delle unità immobiliari che componevano il Condominio, deliberò di



nominare il sig. [REDACTED] [REDACTED] (padre e dante causa degli attuali attori [REDACTED] [REDACTED] dante causa dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] quale delegato ad occuparsi delle pratiche per beneficiare dei contributi post-terremoto ex legge 219/81 per il fabbricato condominiale: in quella sede nessuno contestò, men che meno il dante causa degli attuali attori, la qualità di condomina della madre di [REDACTED] [REDACTED] cui questi è succeduto, né la sua legittimazione, anzi se ne acquisì il consenso e l'autorizzazione per i fini sopra indicati.

Ed ancora, la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] è uno dei condomini destinatari di una lettera dell'Impresa [REDACTED] s.a.s., inviata il 05/04/1991 per ottenere il saldo dei lavori eseguiti al fabbricato condominiale.

Acclara la qualità di legittimo condomino del sig. [REDACTED] [REDACTED] alla luce della prodotta documentazione, è confermata la validità delle impugnate delibere, non essendo le stesse inficiate dalla presenza e dal voto di questi.

Quanto alle spese di lite, attesa la natura e l'esito del giudizio, si ritiene di procedere all'integrale compensazione delle stesse.

Infine, parte convenuta, va condannata, ai sensi dell'art. 8 d.lgs. n. 28/2010, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il presente giudizio, in quanto non ha partecipato, senza giustificato motivo, al procedimento di mediazione.

P.Q.M.

il Tribunale di Napoli Nord, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa, così provvede:

- rigetta l'eccezione di incompetenza territoriale dell'Organismo di mediazione adito dagli attori, ritenendosi validamente esperito il procedimento di mediazione;
- rigetta la domanda;
- compensa integralmente tra le parti le spese di lite;
- condanna il convenuto, "Condominio [REDACTED]", sito in Aversa (Ce) alla omonima via e civico, in persona dell'amministratore *pro tempore*, al pagamento all'entrata del bilancio dello Stato della somma di euro 237,00 a titolo di contributo unificato dovuto per il presente giudizio.

Manda alla cancelleria per le comunicazioni di rito.



R.G. 411 – 2021

Così deciso in Aversa, 30 giugno 2022  
giudice

II

Dott.ssa

Paola Odorino

