



proponeva opposizione avverso la delibera assembleare del 25 settembre 2019 relativamente al punto 3 all'ordine del giorno: *"Approvazione tabelle millesimali e relativa relazione (...) redatti dall'Ing. [REDACTED] in cui l'assemblea invitava il tecnico incaricato a rettificare le tabelle considerando i terrazzi annessi alle proprietà [REDACTED] ed [REDACTED] come la scala di accesso, così chiedendo la modifica della prima bozza che le riteneva di proprietà esclusiva. Pertanto, in data 24.10.2019 formulava istanza di mediazione eccependo la nullità della delibera che, senza le maggioranze di cui all'art. 1136 comma 2 c.c., necessarie per approvare le tabelle, deliberava esorbitando le sue funzioni ed incidendo sul diritto della Sig.ra [REDACTED] che, a seguito della richiesta variazione, si vedeva ridotti i propri millesimi. Avendo avuto esito negativo la predetta mediazione, l'attrice conveniva in giudizio il Condominio in Napoli, alla [REDACTED] per sentire così provvedere: "a) in via preliminare sospendere l'efficacia della delibera assunta dalla assemblea (..) in data 25 settembre 2019 (...); b) dichiarare nulla e subordinatamente annullare la detta delibera impugnata; c) condannare il Condominio al pagamento di spese e compensi di lite, maggiorate di spese generali Iva e Cpa come per legge".* A sostegno dell'opposizione, la signora [REDACTED] narrava che ancora pende innanzi alla IV Sez. Civ. del Tribunale di Napoli, procedimento RG 6949/2019 diretto all'accertamento della proprietà esclusiva del terrazzo attiguo all'immobile della stessa e della scala di accesso. Con la delibera impugnata, esorbitando i poteri assembleari ed in assenza di maggioranza qualificata (461 mm), il consesso avrebbe inteso stabilire la condominialità dei beni in questione, anche contrariamente a quanto accertato dal tecnico, ciò senza trarre vantaggio dalla riduzione dei millesimi dell'attrice (17,79 in luogo dei 20) con conseguente aumento degli altri. Tanto giustificherebbe l'istanza di sospensione.

Si costituiva ritualmente il Condominio, il quale impugnava l'avversa opposizione, deducendo che:

- la delibera impugnata era di natura preparatoria, programmatica o interlocutoria – e come tale non impugnabile - rispetto alla redazione delle



tabelle millesimali non sottoposte alla approvazione della assemblea. Di conseguenza, mancherebbe l'interesse ad agire non avendo la delibera efficacia esecutiva, con assenza di pregiudizio per l'attrice (Cassazione Civile sentenza n. 10865/2016, sentenza n. 23903/2016, sentenza n. 6128/2017).

- La Sig.ra [REDACTED] avrebbe omesso di riferire che dapprima il Giudice Dott. Impresa della VI Sezione Civile del Tribunale di Napoli con ordinanza del 4 novembre 2015 e quindi in data 16 dicembre 2015 il Collegio della stessa Sezione (Giudice Relatore Dott. Vinciguerra), in mancanza di titolo, avevano dichiarato il predetto terrazzo e la scala di accesso, di proprietà condominiale, a seguito di azione possessoria, mentre è ancora in corso il giudizio di cui innanzi per rivendicarne la proprietà.

Chiedeva quindi: “1) *In via preliminare accertare e dichiarare l'assenza di efficacia esecutiva della delibera impugnata e per l'effetto rigettare l'avversa pretesa di sospensione;* 2) *In via principale, accertare e dichiarare la inammissibilità per carenza dell'interesse ad agire, della avversa opposizione atteso che la delibera impugnata non ha alcun valore decisorio ma solo natura preparatoria;* 3) *In via subordinata rigettare l'opposizione proposta dalla signora [REDACTED] ai danni del condominio in dipendenza dell'accertamento processuale intercorso tra le medesime parti che allo stato attesta la natura condominiale del terrazzo e della scala di accesso al medesimo;* 4) *In via ancora più gradata rigettare l'avversa opposizione accertando che la delibera impugnata non ha modificato alcun valore millesimale;* 5) *Condannare la signora [REDACTED] al pagamento di spese e compensi del presente giudizio, maggiorati di rimborso spese generali ed accessori fiscali”.*

Costituitosi il contraddittorio, rilevato che non si rinveniva in atti la delibera impugnata e che dal verbale di mediazione obbligatoria depositato non risultava la presenza delle parti ma solo dei loro avvocati muniti di procura, di cui non era indicato se trattavasi di procura sostanziale autenticata da un pubblico ufficiale, come statuito dalla Cassazione ai fini della verifica della condizione di procedibilità, le parti erano invitate a produrre la procura speciale autenticata. La causa era poi



rinvitata per la precisazione delle conclusioni ed all'udienza del 20.01.2023 introitata a sentenza.

Va affrontata preliminarmente la questione relativa alla procedibilità. Ebbene, come si evince dal verbale negativo di mediazione, né parte attrice né convenuta partecipavano personalmente all'incontro, né rilasciavano procura speciale. L'attrice depositava in atti, a seguito dell'invito rivoltole, una procura sottoscritta che delegava il proprio procuratore a partecipare all'incontro, ritenuta dalla sig.ra [REDACTED] valida procura speciale in quanto contenente tutti i riferimenti del procedimento. È pacifico, anche dalle difese svolte dalle parti, che tutte le volte in cui la mediazione è obbligatoria, la presenza delle stesse dinanzi all'organismo sia altrettanto obbligatoria. La richiamata Cass. civ. 27.3.2019 n. 8473 ha riconosciuto tuttavia che *“La parte che per sua scelta o per impossibilità non possa partecipare personalmente può farsi sostituire da una persona a sua scelta e, quindi, ma non solo, anche dal suo difensore munito di procura speciale sostanziale.”* Per la Corte d'Appello di Napoli (sentenza n. 3227/2020), avendo il procedimento di mediazione obbligatoria ex D.Lgs. n. 28/2010 natura personalissima, *«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»*. La Cassazione, con la sentenza n. 18068/19, richiamando la precedente Cass. n. 8473 del 2019 ha affermato che ove la parte scelga: *“di farsi sostituire dal difensore, la procura speciale rilasciata allo scopo non può essere autenticata dal difensore, perchè il conferimento del potere di partecipare in sua sostituzione alla mediazione non fa*



*parte dei possibili contenuti della procura alle liti autenticabili direttamente dal difensore. Perciò, la parte che non voglia o non possa partecipare personalmente alla mediazione può farsi liberamente sostituire, da chiunque e quindi anche dal proprio difensore, ma 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".* In definitiva, dunque, occorre una procura speciale sostanziale, che contenga il riferimento esplicito alla procedura in esame ed ai poteri conferiti al procuratore e che tuttavia non può essere autenticata da quest'ultimo come una normale procura *ad litem* (in tal senso anche la Corte di Appello di Napoli sez. II 29/09/2020, n. 3227). La mancanza di tale requisito di procedibilità era stata rilevata sin dalla prima udienza, tanto da conseguirne esplicita richiesta del deposito della procura. Ebbene, il documento versato in atti il 15.02.2021 da parte attrice non soddisfa le predette caratteristiche, trattandosi di una scrittura di parte che contiene sì riferimenti alla procedura ed ai poteri conferiti, ma manca della necessaria autentica. Ne consegue l'improcedibilità della domanda formulata con conseguente assorbimento delle richieste formulate. È evidente che tale effetto, travolgendo la domanda, è prodotto in particolare dalla mancanza di valida presenza alla mediazione di parte opponente in quanto da quella di parte opposta di fatto scaturisce essenzialmente l'esito negativo dell'incontro, equivalendo a mancata partecipazione al procedimento di mediazione, valutabile eventualmente ai fini del regime del governo delle spese. Per l'effetto ne è impossibile la sanatoria ma anche la sua riproposizione, atteso che il procedimento di mediazione è stato effettivamente incardinato da parte attrice e la impugnativa della delibera assembleare è soggetta al rispetto del termine perentorio dell'art. 1137 c.c. di 30 giorni dalla sua deliberazione ovvero dalla sua comunicazione in caso di assenza del condomino opponente. Senza con ciò voler entrare nel merito della questione, si rileva che il più recente orientamento **delle SSUU con la sentenza n. 9839/2021**, ha circoscritto ulteriormente i casi di nullità delle delibere assembleari rispetto alla precedente pronuncia **n. 4865/2005** diventando residuali *«nel rispetto alla generale categoria della*



*annullabilità, attenendo essa a quei vizi talmente radicali da privare la deliberazione di cittadinanza nel mondo giuridico».* In particolare, ne sono individuati tre: 1)«mancanza originaria degli elementi costitutivi essenziali» (volontà della maggioranza; oggetto; causa; forma); 2)«Impossibilità dell'oggetto, in senso materiale o in senso giuridico», da intendersi riferito alla concreta possibilità di dare attuazione a quanto deliberato ovvero in relazione alle attribuzioni dell'assemblea (come nel caso di una deliberazione che incide sulla modifica di una proprietà privata); 3)«Illiceità» (articolo 1343 c.c.), per contrarietà a **norme imperative**, all'ordine pubblico o al buon costume (ad esempio una deliberazione che introduce discriminazioni tra i condòmini nell'uso delle cose comuni). Ebbene, è evidente che nel caso di specie la delibera non appare viziata da nullità in quanto non solo l'assemblea non si è pronunciata in merito all'approvazione delle tabelle, ma altresì neanche ha assunto alcun provvedimento incidente sulla proprietà privata, essendosi limitata a fornire indicazioni al tecnico sulla base anche delle risultanze del procedimento possessorio ed in attesa di definizione dell'azione petitoria, innanzi menzionati, ed in considerazione del disposto dell'art. 1117 c.c. che individua ed elenca le parti comuni di un edificio (in particolare rileva il n. 1). La delibera resta dunque priva di concreti effetti giuridici non determinando inoltre alcuna mutazione della posizione dell'attrice suscettibile di pregiudizio (non potendo ritenersi tale la prevista riduzione dei millesimi in mancanza di approvazione delle nuove tabelle)con conseguente carenza di interesse all'impugnazione(*Cassazione Civile, sentenza n. 10865 del 25.05.2016*).

Appare comunque opportuno analizzare anche ulteriori eccezioni formulate da parte attrice in corso di causa e reiterate nella comparsa conclusionale, anche ai fini della pronuncia della condanna alle spese.

La [REDACTED] ha infatti eccepito la contumacia del convenuto condominio per assenza dell'autorizzazione dell'amministratore a resistere in giudizio. È noto che quest'ultimo rappresenta il condominio in tutte le questioni relative alla sua gestione, ma per la difesa in tribunale deve avvalersi di un avvocato. Sul punto, la



Cassazione ha di recente (Cass. 12.05.2020, N. 8774; Cass. n. 5567 del 01/03/2021) chiarito che in generale, l'amministratore di condominio è legittimato a intraprendere tutte le azioni giudiziali a tutela dei diritti del condominio senza bisogno di richiedere prima l'autorizzazione dell'assemblea, allorquando, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., si tratti di questioni che rientrino nelle sue specifiche competenze istituzionali. In tutti gli altri casi, egli deve invece sempre farsi prima autorizzare dall'assemblea ovvero richiedere da questa una ratifica dell'operato. In particolare, l'art. 1130 c.c. indica i compiti dell'amministratore, nell'ambito dei quali ha pieno potere di agire in giudizio o di resistere sia contro i condomini che contro i terzi, come stabilisce il successivo art. 1131 c.c., quando si tratta di:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini;
- disciplinare l'uso delle cose comuni così da assicurare il godimento a tutti i partecipanti al condominio;
- riscuotere dai condomini i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Fuori da questi casi, occorre una delibera autorizzativa assunta con il consenso della maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno la metà dei millesimi dell'edificio. È ormai pacifico, comunque, che possa sempre resistere in giudizio per difendere una delibera, anche senza una autorizzazione dell'assemblea. Dunque, l'eccezione formulata dall'attrice andrà respinta.

Per tali motivi, va dichiarata l'improcedibilità della domanda con condanna dell'attrice al pagamento di spese e compensi del presente procedimento.

In considerazione del complessivo esito della controversia, della complessità delle questioni ad essa sottese e dell'attività svolta, tali spese sono liquidate applicando i parametri vigenti ( ex D.M. 55/14 come modificato dal D.M. 147/22) scaglione indeterminabile, complessità bassa, parametri minimi.



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- dichiara l'improcedibilità della domanda formulata dalla Sig.ra [REDACTED]
- condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di lite nei confronti del Condominio in Napoli alla [REDACTED] che si liquidano in € 3.809,00 per compensi, oltre il 15% di spese generali, IVA e CPA come per legge da distrarsi in favore del procuratore dichiaratasi antistatario.

Così deciso, in Napoli, in data 13.04.23

**Il Giudice**  
dott.ssa Valentina Valletta

