



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI NAPOLI
IV SEZIONE CIVILE

Il giudice, dott. Benedetta Ferone, pronunzia la seguente

S E N T E N Z A

nella causa iscritta al n. 1040/2020 R. Gen. Aff. Cont. assegnata in decisione all'udienza del 24.5.2024, sostituita dal deposito di note scritte, previa assegnazione di giorni sessanta per il deposito di comparse conclusionali e di giorni venti per il deposito delle memorie di replica

TRA

Parte_1, nato a Napoli il 04 .07 .1966, C.F.:
C.F._1 e *Parte_2*
[...], nata a Napoli il 01.09.1967, C.F.: *C.F._2* entrambi
ivi residenti al Viale Colli Aminei, 32 is. I, elettivamente domiciliati in Napoli
al Viale Colli Aminei n. 10 "Parco dei Gerani", presso lo studio dell'Avv.
Parte_2, giusta procura in atti;

- **ATTORI** -

E

Controparte_1
[...] P.Iva: *P.IVA_1* - in persona del suo Amministratore pro-
tempore *Controparte_2* - P.IVA
P.IVA_2 -, in persona del legale rappresentante pro tempore dott.
Controparte_2 - *C.F._3* - elettivamente domiciliato in
Napoli alla Piazza degli Artisti 27, presso lo studio dell'Avv. Ciro Ascione



(cf. **C.F._4**), che lo rappresenta e difende, giusta procura in atti;

- **CONVENUTO** -

Oggetto: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare.

Conclusioni: come da atti e da note di trattazione scritta, da verbale dell'udienza del 24.5.2024 e comparse conclusionali e memorie di replica.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, **Parte_1** e [...] **Parte_2** convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Napoli, il **Controparte_1** al fine di fare accertare e dichiarare la nullità o annullabilità delle delibere assembleari del 16.09.2019, del 05.12.2019 e dell'11.12.2019, collegate e/o dipendenti, previa sospensione della loro efficacia esecutiva.

A sostegno delle proprie ragioni, gli attori deducevano: - di essere comproprietari di un immobile sito in Napoli nel Supercondominio al Viale Colli Aminei 32 Is. I, int. 97, per atto Notar **Persona_1** del 4/5/2006 il cui amministratore delle parti comuni era la **Controparte_2** del Dott. **Controparte_2** - che **Parte_1**, nella sua qualità di condominio nonché di rappresentante del fabbricato identificato come "Isolato I", sito nel Supercondominio, veniva convocato per l'assemblea ordinaria dei rappresentanti del **16.09.2019** avente ad oggetto il seguente O.d.G. : "1) *Esame ed eventuale approvazione del rendiconto consuntivo del periodo 01/01/2017 – 31/12/2017*; 2) *Esame ed eventuale approvazione del rendiconto consuntivo del periodo 01/01/2018 – 31/12/2018*; 3) *Dimissioni dell'Amministratore, riconferma in carica o nomina di altro Amministratore*; 4) *Esame ed eventuale approvazione del bilancio preventivo 2019*; 5) *Varie ed eventuali*", nel corso della quale si opponeva all'unico punto oggetto di approvazione e quindi deliberazione, avente ad oggetto la nomina dell'amministratore di cui al punto 3); - che esso attore veniva altresì



ordinanza del 27.5.24, il procedimento veniva riservato in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda è procedibile, essendo stati esperiti i procedimenti di mediazione, conclusisi con esito negativo come da verbali del 3.2.20 e del 9.7.20, inerenti, rispettivamente, alle delibere assembleari del 16.09.2019 e del 05/11.12.2019 (prod. parte attrice dell'1.9.20 e dell'8.1.21).

Va dato atto che nel corso del giudizio sono state approvate le tabelle millesimali.

Ritiene questo giudice che la materia del contendere non sia cessata in quanto parte attrice, anche nella comparsa conclusionale, ha evidenziato la sussistenza del suo interesse ad agire.

Tanto premesso, secondo il consolidato orientamento della Corte di Cassazione (formatosi già con riguardo a fattispecie cui non era applicabile *ratione temporis* la disciplina normativa poi introdotta dalla legge n. 220 del 2012, mediante gli articoli 1117-bis c.c. e 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c.), il cosiddetto supercondominio viene in essere "*ipso iure et facto*", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto. I beni ed i servizi che sono comuni non soltanto ad un singolo edificio, ma all'intero complesso immobiliare composto da più condomini, devono essere gestiti attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari, l'assemblea dei rappresentanti ex art. 67, comma 3, disp. att. c.c. (per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore) e dall'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. n. 1366 del 2023; n. 40857 del 2021; Cass. n. 2279 del 2019; Cass. n. 19558 del 2013; Cass. n. 5172 del 2001). Alle assemblee del supercondominio partecipano, dunque, tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui al citato art. 67, comma 3, c.c. e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi



condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomìni aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell'elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell'art. 67, comma 3, c.c.). In sostanza, "le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c., in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze si applicano con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari" (in tal senso, Cass. n. 4340 del 2013). Proprio al fine di semplificazione dei rapporti gestori (per agevolare, cioè, lo svolgimento delle rispettive assemblee, ovvero l'individuazione della composizione del collegio e delle maggioranze, nonché per ripartire le spese), nei casi, appunto, in cui più edifici o condomìni abbiano parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1117-bis c.c., la sentenza n. 19939 del 2012 della Corte di Cassazione (poi seguita da Cass. n. 32237 del 2019) affermò così che "laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: a) La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomìni, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. (...) La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio". Tale "tabella millesimale del supercondominio" va approvata dall'assemblea dei condomìni con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., ove abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, se si intenda derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare la "diversa convenzione", di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., occorre il consenso contrattuale unanime dei condomìni. Non è altrimenti configurabile una formazione o revisione delle tabelle millesimali



per "*facta concludentia*" (Cass. n. 5258 del 2023; n. 30305 del 2022; n. 26042 del 2019).

Come affermato di recente dalla Corte di Cassazione, con ordinanza n. 2406/2024, la mancanza delle tabelle non configura di per sé una ragione di invalidità della delibera. Spetta al giudice accertare successivamente alla delibera, nel caso in cui uno dei condomini dovesse proporre opposizione, se siano state effettivamente raggiunte o meno le maggioranze indicate dalla legge. E nel farlo, comunque, anche in assenza delle tabelle, dovrà accertare il valore delle proprietà.

Va nondimeno evidenziato che la regola in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale è che l'onere di provare il vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, da cui deriva l'invalidità della stessa, grava sul `CP_I` che la impugna. (Cass. n. 28262 del 2023; n. 3295 del 2023). Spettava quindi agli attori provare che le delibere fossero viziate con riguardo alla carenza dei quorum stabiliti dall'art. 1136 c.c., alla stregua del valore proporzionale delle unità immobiliari dei condomini intervenuti in rapporto al valore dell'intero complesso di unità immobiliari, edifici o condomini aventi quella o quelle parti comuni in discussione.

Al contrario gli attori, nella memoria conclusionale del 29.7.2024 hanno dichiarato che "*emerge che i millesimi sarebbero stati sufficienti per costituire l'assemblea e deliberare*".

Pertanto, è pacifico che, laddove vi fossero state le tabelle millesimali, la delibera sarebbe stata adottata nel rispetto delle maggioranze prescritte dalla legge.

Va anche aggiunto che secondo consolidato orientamento, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, ma rivela un valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da



un'eventuale convenzione) (arg. da Cass. Sez. Unite, n. 18477 del 2010). Il criterio di identificazione delle quote di partecipazione al condominio, derivando dal rapporto tra il valore dell'intero edificio e quello relativo alla proprietà del singolo, esiste, dunque, prima ed indipendentemente dalla formazione della tabella dei millesimi, la cui esistenza ed il cui rispetto non costituiscono, perciò, requisito di validità delle delibere assembleari, essendo consentito sempre di valutare anche "a posteriori" in giudizio se le maggioranze richieste per la validità della costituzione dell'assemblea e delle relative deliberazioni siano state raggiunte, in quanto la tabella anzidetta agevola, ma non condiziona lo svolgimento dell'assemblea e, in genere, la gestione del condominio (così da ultimo Cass. n. 3295 del 2023, ma già, ad esempio, Cass. n. 17115 del 2011; n. 3264 del 2005; n. 1 e n. 298 del 1977; n. 1664 del 1974).

In conclusione, sotto questo profilo la doglianza di parte attrice è infondata.

A questo punto, in relazione alle delibere del 16.9.2019 e del 5.12.2019 occorre verificare se vi siano stati dei vizi nel procedimento di nomina dell'amministratore, come sostenuto dagli attori.

Gli attori lamentano la invalidità delle delibere in quanto l'amministratore avrebbe omesso le informazioni di cui all'[art. 1129, c.c.](#) ed in particolare l'omessa indicazione dei dati anagrafici e professionali e del codice fiscale del nuovo amministratore.

Orbene, se da un lato la riforma del 2012 ha chiarito all'[art. 1129](#) che la comunicazione di cui al comma 2 dei dati dell'amministratore – ma anche del luogo dove si trovano i registri condominiali – è un adempimento da effettuare “contestualmente all'accettazione della nomina” (v. [art. 1129 co. 2 c.c.](#)) e che il mancato rispetto dell'adempimento costituisce ipotesi espressa di grave irregolarità per richiedere la revoca giudiziaria (art. 1129 co. 12 n. 8), va evidenziato che tale mancanza non comporta motivo di invalidità della delibera per assoluta incertezza del deliberato di nomina in mancanza di norma che ne specifichi le formalità di esecuzione.



Pertanto, anche queste doglianze sono prive di pregio.

Si ritiene inoltre che l'accettazione dell'incarico da parte dell'amministratore in relazione al verbale del 16.9.2019 si evinca dalla lettura del documento. Non si condividono le doglianze di parte attrice in quanto il rischio sarebbe quello di dare prevalenza assoluta alla forma rispetto alla sostanza con un grave *vulnus* della volontà della maggioranza.

Parimenti si ritiene di rigettare la domanda di annullamento della delibera dell'11.12.2019.

In particolare, gli attori si dolgono della circostanza che il punto 2 dell'ordine del giorno era *"Informativa sull'esito delle precedenti impugnative"* (impugnative proposte dagli odierni attori) mentre invece l'assemblea deliberava su questione non prevista all'ordine del giorno, conferendo mandato all'Avv. Ascione per proporre eventuali azioni o per resistere nei giudizi proposti dagli stessi attori.

Si osserva che secondo la giurisprudenza consolidata *"in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il CP_1 e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione"* (Cassazione ord. n. 3192 del 3/3/2023).

Pertanto, alla luce del richiamato principio la domanda va rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014 e successive modifiche.

Il CP_1 va tuttavia condannato ai sensi del secondo comma dell'art. 12 bis del D.lgs. 28/2010 al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una



somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio, stante la mancata partecipazione alla mediazione.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, IV Sezione civile, in composizione monocratica, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così definitivamente provvede:

1. Rigetta la domanda proposta dagli attori.
2. Condanna gli attori, in solido tra loro, alla rifusione delle spese di lite in favore del *Controparte_1* Napoli, in persona dell'amministratore p.t., che si liquidano in euro 3.500,00 per compenso oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge con attribuzione al difensore.
3. Condanna il *CP_I*, ai sensi del secondo comma dell'art. 12 bis del D.lgs. 28/2010, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di rito.

Così deciso in Napoli, il 26.9.2024

Il Giudice

Dr.ssa Benedetta Ferone