

**N. 4425/2018 R.G.**



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI NOLA  
PRIMA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Nola, Prima Sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. Alfonso Annunziata, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa iscritta al N. 4425/2018 Ruolo Generale, avente ad

**oggetto:** impugnativa di delibera condominiale

e vertente

**TRA**

*Parte\_1* , *Parte\_2* , [...] *Parte\_3* , *Parte\_4* e *Parte\_5* , tutti rappresentati e difesi, in virtù dei mandati in atti, dall'Avv. Corrado Palma ed elettivamente domiciliati come in atti

**ATTORI**

**E**

*Controparte\_1* nella persona del suo amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso, in virtù della procura in atti, dall'Avv. Guglielmo Lenzi ed elettivamente domiciliato come in atti

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI:** come da verbali di causa, note e comparse depositate.

## **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Va premesso che con l'atto introduttivo del presente giudizio *Parte\_1*

*[...]* *Parte\_2*, *Parte\_3*, *Parte\_4* e *[...]*

*Pt\_5* sulla base delle argomentazioni in atti, impugnavano la deliberazione del convenuto *CP\_1* del 12.03.2018, chiedendone l'annullamento per i motivi indicanti puntualmente in atti.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva tempestivamente in giudizio il *CP\_1* convenuto, che resisteva con le argomentazioni in atti.

Ciò posto, la domanda attorea deve essere accolta, per quanto di ragione, essendo fondata, come di seguito precisato, in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida", desumibile dagli artt. 24 e 111 Cost., in base al quale, secondo un condivisibile orientamento della Suprema Corte, "*deve ritenersi consentito al giudice esaminare un motivo di merito, suscettibile di assicurare la definizione del giudizio, anche in presenza di una questione pregiudiziale*" (cfr. Cassazione, Sez. U., Sentenza n. 9936 del 08.05.2014, che, sebbene il ricorrente avesse formulato l'eccezione di difetto di giurisdizione del giudice italiano, ha dichiarato l'infondatezza di una domanda risarcitoria nel merito).

Orbene, carattere assorbente e dirimente ai fini del raggiungimento della suindicata conclusione riveste, la fondatezza, per quanto di ragione, del quinto motivo di opposizione, con il quale è stata dedotta l'invalidità della delibera impugnata per l'assenza della sottoscrizione del verbale ad essa relativo da parte dei condomini, del presidente e del segretario dell'assemblea.

Dunque, la documentata mancanza di sottoscrizione del verbale dell'assemblea

condominiale di causa da parte del presidente e del segretario dell'assemblea costituisce una violazione dell'art. 27 del regolamento del convenuto CP\_I, che prevede che il verbale dell'assemblea condominiale sia firmato, oltre che da tutti i condomini presenti all'adunanza, dal presidente e dal segretario.

Quindi, l'omessa sottoscrizione del verbale d'assemblea da parte del presidente e del segretario si traduce in una violazione del regolamento condominiale di per sé idonea, ai sensi dell'art. 1137 II co. c.c, a cagionare l'annullabilità della relativa delibera condominiale e a comportarne l'annullamento da parte del Tribunale unitamente al medesimo verbale.

Inoltre, anche in applicazione analogica dell'art. 2375 c.c. in tema di verbale delle deliberazioni dell'assemblea delle società per azioni (che prevede che il verbale ivi disciplinato sia sottoscritto “*dal presidente e dal segretario o dal notaio*”, a pena di annullabilità, secondo la giurisprudenza di legittimità), è annullabile e, conseguentemente, va annullata la delibera impugnata nel presente giudizio unitamente al relativo verbale.

Nessun dubbio, invero, esiste in giurisprudenza ed in dottrina circa la possibilità, in generale, di applicare in via analogica ad altri organi ed enti la normativa sulle società.

Per la precisione, da Cass. Civ., Sez. 2, Sentenza n. 20260 del 25.09.2014, si evincono, sia pure *a contrario*, gli elementi comuni necessari per l'applicazione analogica della suindicata norma, quali, ad esempio, un'assemblea, e, dunque, un atto di natura collettiva, una documentazione analitica a tutela dei soci assenti e dissenzienti, nonché una distinzione fra profilo interno e profilo esterno dell'atto, da intendersi come esistenza di distinti interessi da tutelare.

Ebbene, tutti questi requisiti sono ravvisabili nell'ipotesi di assemblee e delibere

condominiali.

Il Tribunale reputa quest'orientamento preferibile a quello richiamato dal convenuto (cfr. Cass. Civ., Sez. 6 – 2, Ordinanza n. 27163 del 16.11.2017, secondo cui la sottoscrizione del verbale assolve “unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori”) perché è più consentaneo alla rilevanza attribuita dalla normativa in materia di assemblee condominiali alla tutela dei condomini assenti, astenuti o dissenzienti, esigenza, questa, ancor più attuale qualora, come nel caso di specie, il regolamento condominiale prescriva espressamente la firma del verbale da parte del presidente e del segretario, oltre che da tutti i condomini presenti.

Tanto chiarito, la fondatezza del motivo *de quo* induce il Tribunale a ritenere assorbita, in applicazione, appunto, del principio processuale della “ragione più liquida”, per difetto di interesse da parte del **CP\_1**, l'eccezione di carenza sopravvenuta di interesse ad agire degli attori **Parte\_2**, **[...]** **Parte\_3** e **Parte\_5** in base alla dedotta alienazione, da parte loro, delle rispettive unità immobiliari nel fabbricato su cui insiste il condominio di causa, con la conseguente asserita perdita della qualità di condomini da parte dei tre summenzionati attori.

Infatti, la delibera impugnata deve essere annullata – per le suesposte ragioni – in virtù del persistente interesse ad agire dei restanti attori.

Pertanto, un'eventuale declaratoria di carenza di interesse ad agire sopravvenuta con riferimento ai tre suindicati attori, non produrrebbe alcuna utilità per il **CP\_1** convenuto.

In accoglimento, dunque, per quanto di ragione, del quinto motivo

dell'impugnazione della delibera condominiale di causa, quest'ultima deve essere annullata unitamente al relativo verbale in atti.

Deve dichiararsi assorbita ogni altra questione, in applicazione del summenzionato principio processuale delle "ragione più liquida".

Va, inoltre, rigettata la domanda di risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c. proposta dagli attori, non emergendo dagli atti di causa elementi idonei ad indurre il Tribunale a ritenere che nella condotta del CP\_1 convenuto sia ravvisabile il dolo o la colpa grave.

Né può farsi applicazione nell'ipotesi in esame della norma di cui al terzo comma dell'art. 96 c.p.c.

Ed invero, la pronuncia ex art. 96 comma 3 c.p.c. presuppone il requisito della mala fede o della colpa grave, ossia la rimproverabilità della condotta del soccombente (come nel caso di cui al comma 1 dell'art. 96 c.p.c.) (Tribunale di Busto Arsizio, 12/06/2012-Redazione Giuffrè 2012).

Ora, agire o resistere in giudizio per far valere una pretesa che alla fine si rivela infondata non costituisce una condotta di per sé rimproverabile, essendo necessaria, per l'applicazione dell'art. 96, comma 3, c.p.c., la sussistenza del dolo o della colpa grave nella condotta processuale di chi agisce o resiste (Tribunale di Catanzaro, sez. II, 21/05/2012, n. 1734-Redazione Giuffrè 2012).

Né la domanda in esame può essere accolta, come, invece, richiesto dagli attori, per l'asserito rifiuto del convenuto di conciliare la lite durante l'espletamento della procedura di mediazione obbligatoria, alla quale il convenuto ha preso parte.

Infatti, il mancato raggiungimento dell'accordo in sede di mediazione, costituisce anch'esso una condotta non rimproverabile di per sé, essendo necessari la sussistenza del dolo o della colpa grave nella condotta ostativa all'esito positivo

della procedura di mediazione obbligatoria. Ebbene, nel caso di specie i suindicati elementi psicologici nella condotta del convenuto non sono ravvisabili alla luce del contenuto del verbale di mediazione con esito negativo in atti.

Infine, ex art. 92 c.p.c. nel suo testo conseguente dalla Sentenza n. 77/2018 della Corte Costituzionale, la sussistenza della soccombenza reciproca insita nel rigetto della domanda attorea ex art. 96 c.p.c. e l'esistenza di altre (rispetto a quelle espressamente previste dall'art. 92 c.p.c.) gravi ed eccezionali ragioni induce il Tribunale a compensare integralmente fra le parti in causa le spese di lite.

Le summenzionate ragioni ulteriori nel senso sopra precisato, in particolare, vanno ravvisate nel fatto che la presente lite implica la risoluzione di questioni di rilevante complessità, oggettivamente controverse e dall'esito incerto.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza ed eccezione rigettata, così provvede:

- in accoglimento, per quanto di ragione, del quinto motivo dell'impugnazione della deliberazione del 12.03.2018 del convenuto *Controparte\_1* annulla la deliberazione del 12.03.2018 del convenuto *Controparte\_1* unitamente al relativo verbale in atti;
- dichiara assorbita ogni altra questione;
- rigetta la domanda attorea ex art. 96 c.p.c.;
- compensa integralmente tra le parti in causa le spese di lite.

Così deciso in Nola il 31.05.2025.

Il Giudice

Dott. Alfonso Annunziata