



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere , in persona del gop dott.ssa Raffaelina Chioccarelli, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al n.703076/2011 R.G. avente ad oggetto: impugnativa delibera condominiale

**TRA**

**Avv. MARCO DEL GAISO**, quale procuratore di sé medesimo, domiciliato in Caserta alla Piazza Vanvitelli, 25.

**ATTORE**

**E**

*Controparte\_1* in persona dell'amministratore p. t., con sede in Caserta alla Piazza Vanvitelli n. 25, C.F. *P.IVA\_1* , rappresentato e difeso in virtù di delibera assembleare del 09.10.2012 e di procura a margine dell'atto di costituzione e risposta dall'avv. Gianpiero Pasquariello, cod. fisc. *CodiceFiscale\_1* , elettivamente domiciliato in Caserta alla via Roma n. 66,

**CONVENUTO**

**CONCLUSIONI:** come da verbale del 31.05.2024

**MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

1. L'attore - premesso di essere condomino del fabbricato condominiale sito in Caserta alla Piazza Vanvitelli, 25 - ha citato in giudizio il predetto Condominio al fine di ottenere la declaratoria di invalidità della delibera assembleare adottata, in data 08.11.2011, relativamente ai punti 3 e 4

all'ODG, relativi alla decisione dei condomini della **Pt\_1** di ratificare l'operato dell'amministratore circa il rinnovato mandato conferito all'avv. Gianpiero Pasquariello per la difesa in appello proposto dalla **CP\_2** e di incremento del fondo spese infavore dell'avv. Petrella, per illegittimità della delibera per non essere state rispettate le maggioranze ex art. 1136 c.c., chiedendone la dichiarazione di nullità.

Nel costituirsi in giudizio il convenuto **CP\_1**, oltre ad eccepire l'incompetenza per valore e/o materia del Tribunale adito in favore del Giudice di Pace di Caserta essendo l'impegno assunto pari ad €.700,00, deduceva l'inammissibilità del ricorso per carenza di interesse e/o difetto di legittimazione attiva dell'attore e/o conflitto di interessi facendo rilevare che con la richiamata delibera esso attore, condomino della scala D, era stato esentato da qualsivoglia addebito di spesa unitamente alla **CP\_2** di cui risultava essere legale rappresentante **Pt\_2** coniuge del ricorrente.

All'udienza del 16.10.2019 il precedente giudicante rinviava il giudizio al 14/7/2020 per la decisione art. 281 sexies c.p.c., con relativo termine per la memoria conclusionale.

Successivamente la causa veniva rimessa per l'udienza del 14.09.2021 giungendo innanzi a questo magistrato dove stante la richiesta di rinvio per bonario componimento formulata dalle parti, veniva rinviata in più udienza per poi giungere a quella del 31.05.2024 laddove rassegnate le conclusioni da parte dei procuratori costituiti, veniva assunta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 cpc.

\*\*\*\*\*

In primo luogo, occorre ribadire che la presente controversia viene decisa facendo applicazione del cd. principio della ragion più liquida che "imponendo un approccio interpretativo con la verifica delle soluzioni sul piano dell'impatto operativo, piuttosto che su quello della coerenza logico sistematica, consente di sostituire il profilo di evidenza a quello dell'ordine delle questioni da trattare, di cui all'articolo 276 cod. proc. civ., in una prospettiva aderente alle esigenze di economia processuale e di celerità del giudizio, costituzionalizzata dall'articolo 111 Cost., con la conseguenza che la causa può essere decisa sulla base della questione ritenuta di più agevole soluzione – anche se logicamente subordinata – senza che sia necessario esaminare previamente le altre." (Cfr. Cass. civile, sezione III, Ordinanza, 6 settembre 2022 n. 26214.). Inoltre, per consolidata giurisprudenza della Suprema Corte il giudice, nel motivare "concisamente" la sentenza secondo i dettami di cui all'art. 118 disp. att. c.p.c., non è tenuto ad esaminare specificamente ed analiticamente tutte le questioni sollevate dalle parti,

ben potendosi egli limitare alla trattazione di quelle -di fatto e di diritto- rilevanti ai fini della decisione concretamente adottata. Alla luce di quanto innanzi, le restanti questioni non trattate non andranno necessariamente ritenute come omesse (per l'effetto dell'*error in procedendo*), ben potendo esse risultare semplicemente assorbite ovvero superate, per incompatibilità logico-giuridica, con quanto concretamente ritenuto provato da questo giudicante.

Passando all'esame del merito della controversia, l'attore, come supra riferito, ha chiesto accertarsi e dichiararsi l'"invalidità" del deliberato assembleare impugnato.

Ebbene, occorre anzitutto chiarire che, alla stregua dell'orientamento giurisprudenziale consolidato (cfr. Cass., S.U., 07.03.2005, n. 4806 – Cass. S.U. n. 9839/2021), devono qualificarsi nulle le delibere prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto, mentre devono invece, qualificarsi 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 che richiedono qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Sicché, applicando i principi summenzionati al caso di specie e alla luce dei vizi denunciati dall'attore, la domanda da questi proposta può ben reputarsi diretta a ottenere la declaratoria di annullabilità del deliberato impugnato, che, secondo la prospettazione attorea, sarebbe stato adottato in mancanza di una regolare convocazione e con una maggioranza diversa da quella ex lege richiesta.

L'attore lamenta l'invalidità della delibera assembleare per essere la stessa stata adottata a maggioranza e non con il consenso di tutti i condomini, in violazione dell'art. 1136 cc.

In base all'art. 1136 c.c. *“L'assemblea e' regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la meta' del valore dell'edificio. Se l'assemblea non puo' deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione e' valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina*

*e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma. Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. “*

Pur tuttavia l'impugnazione della delibera adottata a verbale del 08.11.2011 per cui è causa va rigettata.

La deliberazione quivi opposta ha ad oggetto l'autorizzazione all'amministratore di condominio della ratifica del mandato conferito all'avv. Pasquariello per la costituzione nel giudizio di appello proposto dalla CP\_2 nei confronti del CP\_1, attinente ad una controversia inerente beni a servizio della sola scala D del CP\_1 convenuto, nonché all'integrazione del relativo fondo spese.

Le doglianze attoree relative alla mancata regolare costituzione dell'assemblea ed alla mancanza della maggioranza necessaria all'approvazione della delibera inerente alla costituzione in giudizio da parte dei condomini nella maggioranza indicata, non possono trovare accoglimento.

Come noto, sono da qualificarsi annullabili le delibere che siano affette da vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge ovvero dal regolamento condominiale, nonché quelle affette da vizi formali e/o irregolarità inerenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea. Sul punto la giurisprudenza di legittimità ha stabilito come non possa impugnare per vizio di convocazione il condomino che comunque abbia partecipato all'assemblea, poiché la partecipazione all'assemblea, pur in mancanza di convocazione, sana il vizio (Cass. Civ. 23903/2016) Né il condomino convocato (o che abbia partecipato all'assemblea) è legittimato ad impugnare la delibera per omessa convocazione di altri condomini (Cass.Civ. 28 maggio 2020, n. 10071).

Ne consegue una carenza di interesse ad agire del ricorrente che si manifesta anche sotto un ulteriore ed assorbente profilo alla luce dei principi sopra espressi e che hanno condotto al rigetto dell'eccezione preliminare esaminata. Poiché la materia oggetto dell'odierna causa rientra chiaramente nelle attribuzioni proprie dell'amministratore, questi non aveva necessità di ottenere delibera autorizzativa da parte della compagine condominiale né per la costituzione in giudizio né per la scelta del legale incaricato della difesa (Cass.civ.12806/2019 cit.). La delibera quivi impugnata rappresenta, dunque, un mero assenso alla costituzione in giudizio del CP\_1 a nulla rilevando, nel caso in esame, che abbia deliberato il solo condominio parziale e non l'intera compagine dei

condomini. La natura di mero assenso esclude la sussistenza di un interesse ad agire, e nello specifico ad impugnare la delibera, da parte del ricorrente poiché l'eventuale annullamento della stessa, non avente carattere decisorio, non avrebbe effetto alcuno (Trib. Grosseto 9 luglio 2016 n. 520; Cass. Civ. 23903/2016 cit.).

Ulteriore elemento rileva ai fini della accertata carenza di interesse ad agire del ricorrente.

Infatti nella delibera impugnata si legge: *“Sul quarto punto dell’O.d.G. i condomini presenti di persona della scala D, richiamando il punto n. 3, decidono di versare la somma di E. 700,00 oltre IVA e CPA quale integrazione del fondo spese da corrispondere all’Avv. Petrella. Si invita l’amministratore ad emettere bollette straordinarie dal mese di gennaio 2012 nei confronti dei condomini della scala D esonerando gli attori, come da comunicazioni pervenute della CP\_2 [...] Dott.ssa Pt\_2 ed Avv. Marco del Gaiso che si allegano al presente verbale”.*

La su richiamata decisione assunta dall’assemblea rende evidente l’assoluto interesse ad agire del ricorrente ed assorbe ogni altra domanda ed eccezione sollevata.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo in base al decisum ed all’attività istruttoria espletata.

#### **pqm**

Il Giudice Onorario, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa e rigettata:

-rigetta l’impugnazione ex art. 1136 cc;

-condanna Del Gaiso Marco a rifondere al Controparte\_3, in persona

dell’amministratore p.t. le spese di lite che liquida in € 3.300,00 per compensi professionali oltre spese generali, CPA ed IVA come per legge.

Così deciso in S.Maria C.V.27.09.2024

Il gop

Dr. Raffaolina Chioccarelli