



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
T R I B U N A L E D I N A P O L I
SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Roberta De Luca, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nelle cause civili riunite iscritte al n. 28913 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2021 ed al n. 1064 del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi dell'anno 2022, aventi ad oggetto: impugnazione delibera assemblea condominiale vertente

TRA

Parte_1, C.F. *C.F._1* rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dall'avv. [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED] con domicilio eletto presso lo studio del secondo in Napoli alla via [REDACTED] n. 326;

- ATTRICE -

E

Controparte_1, C.F. *C.F._2* rappresentata e difesa, giusta procura in atti, dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio in Napoli alla via [REDACTED] ha eletto domicilio;

- ATTRICE -

CONTRO

Controparte_2 in persona dell'amministratore e legale rappresentante *pro tempore* avv. *Controparte_3* C.F. *P.IVA_1* rappresentato e difeso, giusta procura in atti, dall'avv. [REDACTED] presso il cui studio in Napoli alla via [REDACTED] ha eletto domicilio;

- CONVENUTO -

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. *Parte_1*, proprietaria dell'unità immobiliare sita nella scala B, interno 2, del Condominio dell'edificio sito in Napoli alla *Controparte_2*, con l'atto di citazione introduttivo del presente giudizio ha impugnato le delibere adottate dall'assemblea condominiale nel corso della riunione del 29.07.2021 in relazione ai punti 1) e 2) all'ordine del giorno. Esponeva che, all'esito della discussione sul primo punto all'ordine del giorno, l'assemblea aveva deliberato di conferire incarico ad un tecnico affinché accertasse la legittimità urbanistica di un manufatto che sarebbe stato da lei realizzato sull'unità immobiliare sua proprietà, stabilendo il compenso a lui spettante e riservandosi, in caso di opposizione all'accesso alla proprietà, di adottare le iniziative giudiziarie ritenute maggiormente opportune. All'esito della discussione sul secondo punto all'ordine del giorno si era avuta l'approvazione del bilancio consuntivo relativo all'anno 2020.

Con il primo motivo di impugnazione ha lamentato la scarsa chiarezza del punto 1) all'ordine del giorno dell'assemblea, il quale faceva riferimento al punto 2) all'ordine del giorno della precedente assemblea del 30.04.2021, a sua volta relativo a "*Provvedimenti a prendersi in ordine al manufatto compiuto dalla sig.ra *Parte_1* [...] sull'unità immobiliare di sua proprietà ed incarico a tecnico per accertare la legittimità urbanistica delle opere. Discussione, approvazione e delibere conseguenti*". Ha, infatti, assunto che il diritto alla corretta informazione circa l'oggetto della futura deliberazione era stato leso, avendo inviato una pec all'amministratore del condominio chiedendogli informazioni circa i condomini che asserivano che la realizzazione di un manufatto non urbanisticamente assentito era a lei imputabile, nonché circa l'individuazione del manufatto da esaminare, non avendo ottenuto risposta sul punto. Ha, poi, lamentato la lesione dei propri diritti di proprietà esclusiva sull'immobile, non essendo stati indicati i motivi che avrebbero reso legittimo l'accesso di un tecnico del condominio nella sua unità immobiliare e l'eccesso di potere della delibera impugnata.

Con il secondo motivo di impugnazione ha mosso le seguenti contestazioni relativamente al bilancio consuntivo approvato:

- l'avanzo banca al 31/12/2019 era una voce non presente nel prospetto dei flussi di cassa relativo all'anno 2019;

- vi era una divergenza fra la giacenza di conto corrente condominiale al 31/12/2020 (€ 19.669,89) e l'avanzo di cassa indicato in bilancio (€ 17.230,01);
- nella situazione patrimoniale non erano state evidenziate le riserve ed i fondi disponibili;
- era stato indicato nel rendiconto 2020 il TFR relativo al portiere senza emendare il rendiconto dell'anno 2019 relativamente a tale voce;
- vi era indicazione non intellegibile di voci di spesa straordinarie mai prima deliberate che, quindi, non potevano ritenersi implicitamente approvate con l'approvazione del rendiconto; inoltre nel ripartire spese legali per l'importo di € 8.339,87, erano state poste a carico della condomina impugnante anche spese legali per procedimenti di mediazione obbligatoria che la vedevano contrapposta al condominio, né era stato rendicontato un pagamento di € 1.600,00 da lei effettuato in favore del condominio;
- era stata indicata nel bilancio 2020 una voce di conguaglio delle spese relativa al rendiconto 2019 che aveva l'obbligo di impugnare, avendo già impugnato il rendiconto 2019.

Tutto ciò premesso in punto di fatto ha rassegnato le conclusioni che seguono: "1) dichiarare nulla e, comunque, annullare ed, in ogni caso, dichiarare invalida l'innanzi indicata deliberazione assembleare del 29.7.2021 punto 1 e 2 all'ordine del giorno, che col presente atto si impugna, emettendo all'uopo ogni pronuncia connessa e conseguente; 2) condannare il convenuto Controparte_4 sito in Napoli alla Via n. in persona dell'amministratore p.t., al pagamento delle spese e competenze del giudizio, con distrazione in favore dello scrivente procuratore".

Si è costituito il CP_2 convenuto eccependo l'inammissibilità, tardività e comunque, l'improcedibilità della domanda azionata da controparte in quanto:

- la condomina opponente non era stata personalmente presente all'incontro di mediazione che aveva preceduto l'instaurazione del giudizio;
- l'oggetto del procedimento di mediazione differiva da quello del giudizio di merito, essendo stato dichiarato nell'istanza di mediazione un valore della controversia diverso ed inferiore rispetto a quello effettivo;
- l'istanza di mediazione non aveva interrotto il termine per impugnare di cui all'art. 1137 c.c. e, comunque, erano decorsi più di trenta giorni dalla notifica dell'istanza di

mediazione, avutasi il 04.10.2021, e la notifica dell'atto di citazione introduttivo del giudizio, risalente al 26.11.2021;

- il procedimento di mediazione espletato non poteva considerarsi rituale e, per tale ragione, vi era stato un difetto del procedimento di mediazione obbligatoria e, altresì, della condizione di procedibilità disciplinata dal regolamento contrattuale del condominio.

Nel merito ha contestato la fondatezza dei motivi di impugnazione, evidenziando, quanto al punto 1 all'ordine del giorno, che gli avvisi erano chiari nell'indicare l'oggetto della futura deliberazione, che il manufatto non assentito era visibile dalla facciata condominiale e che vi era un interesse ad accertarne l'illegittimità urbanistica in quanto la stessa avrebbe potuto condizionare la possibilità di godere dei vantaggi fiscali di eventuali lavori condominiali da eseguire con le detrazioni previste per i lavori di ristrutturazione.

Circa il punto 2 all'ordine del giorno ha evidenziato:

- che l'attrice non aveva interesse a dolersi di un saldo attivo riportato in contabilità come avanzo di cassa al 31/12/2019;

- che vi era stata appostazione delle somme dovute come TFR del portiere e che vi era autonomia contabile del rendiconto approvato rispetto al precedente rendiconto del 2019;

- che l'avanzo di cassa di € 17.230,03 riportato nel rendiconto era frutto della somma algebrica fra il disavanzo di cassa in contanti di € 2.439,86 ed il saldo attivo del conto corrente condominiale di € 19.669,89;

- che la doglianza concernente le spese straordinarie era genericamente formulata in violazione dell'art. 164 c.p.c.;

- che le spese legali del complessivo ammontare di € 5.399,87, relative alle procedure di mediazione attivate dalla condomina istante nei confronti del condominio, non erano state addebitate all'attrice, alla quale erano stati richiesti i compensi legali del complessivo importo di € 3.000,00 relativi ai soli giudizi intercorsi con il condòmino

CP_5

- che non vi era prova dell'avvenuto versamento di € 1.600,00 effettuato dall'attrice.

Ha, poi, denunciato un abuso del diritto da parte dell'attrice, che aveva instaurato plurimi giudizi nei confronti del condominio, chiedendone la condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Ha rassegnato le conclusioni che seguono: *"in rito dichiarare la domanda improcedibile per difetto del tentativo di mediazione obbligatoria; - in rito e in subordine, dichiarare la domanda improcedibile per difetto della condizione di procedibilità di cui all'art. 23 del Regolamento di Condominio; - in rito, dichiarare la nullità della domanda per assoluta incertezza dell'oggetto ex art. 164 c.p.c., con particolare riguardo alla generica doglianza attinente alle voci di spesa straordinaria asseritamente non intellegibili; - ancora in rito, dichiarare la domanda inammissibile per tardività; - ulteriormente in rito, dichiarare la domanda inammissibile per difetto d'interesse ad agire; - nel merito e in subordine, rigettare la domanda attorea siccome infondata in fatto e diritto; ancora nel merito, condannare l'opponente al pagamento in favore dell'opposto di un importo a liquidarsi per lite temeraria e responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.; - per la soccombenza, condannare l'opponente al pagamento integrale in favore del costituito Condominio di spese e onorari del presente giudizio, oltre spese generali 15%, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore del sottoscritto procuratore anticipatario".*

Il giudizio è stato riunito ad altro giudizio ad istanza della condomina CP_1 [...], con il quale costei, proprietaria dell'unità immobiliare in condominio sita nella scala A, int. 10, premettendo di aver instaurato un procedimento di mediazione obbligatoria con espletamento di una perizia contabile da parte di consulente tecnico nominato dal mediatore, nell'ambito del quale era stato fatto divieto a lei ed al suo tecnico di esaminare la documentazione contabile depositata dall'amministratore, aveva impugnato la delibera adottata dall'assemblea condominiale il 29/07/2021 relativamente al punto 2) all'ordine del giorno, in relazione ai seguenti aspetti:

- mancanza di chiarezza ed intellegibilità del rendiconto 2019 approvato in quanto il saldo bancario al 31/12/2020 da estratto conto bancario era pari ad €. 19.669,89, mentre quello esposto nel rendiconto era pari ad €. 17.230,03, con differenza di € 2.439,86 frutto di errore contabile, dovendo il rendiconto riportare fedelmente, come liquidità, i dati desumibili dall'estratto conto bancario, aggiungendo che nei rendiconti approvati vi erano plurime discrasie rispetto alla liquidità risultante dagli estratti conto bancari;

- indicazione di una voce “crediti dei condomini” nel rendiconto 2020 pari a zero, mentre l’anno precedente detta voce era stata esposta per € 62.772,94, con annotazione contabile non verosimile giacché se i crediti fossero stati integralmente incassati gli altri dati contabili riportati nel bilancio non sarebbero stati compatibili con quanto indicato nel rendiconto;
- violazione del rapporto di mandato risultando effettuate spese dall’amministratore di condominio non autorizzate, giacché nel preventivo 2020 erano state calcolate spese da sostenersi pari ad € 51.679,00, mentre nel consuntivo 2020 risultavano effettuati pagamenti per il complessivo importo di € 75.772,17;
- errata appostazione contabile delle voci “disavanzo di cassa 31.12.2019” e “avanzo di banca al 31/12/2019”;
- indicazione di voci per spese straordinarie generiche, per il complessivo importo di € 30.182,30, operata senza indicazione delle delibere di riferimento con le quali dette spese straordinarie sarebbero state approvate;
- addebito *pro quota* ai condomini *Parte_1* e *Parte_2* e *Pt_3* di spese legali relative a giudizi da loro intrattenuti con il condominio;
- indicazione dell’importo di € 600,00 per danni risarciti in favore dei condomini per mai stati esplicitamente deliberati dall’assemblea dei condomini e di ulteriori € 2.847,00 per spese di interventi edili e ritenute d’acconto mai deliberati;
- indicazione di situazione patrimoniale del 2020 non veritiera giacché in continuità contabile con i rendiconti degli anni 2018 e 2019, sebbene il bilancio consuntivo 2019 fosse stato impugnato dall’attrice e lo stesso fosse carente quanto all’indicazione dei fondi disponibili per il TFR del portiere la cui voce, appostata nei precedenti bilanci ed indicata nel bilancio 2018 essere pari ad € 28.820,87, era stata indicata nel bilancio 2019 come pari a zero, mentre nell’anno 2020 era stata indicata essere pari al complessivo importo di € 32.642,00.

Ha aggiunto che la delibera di rinnovo della fiducia all’amministratore era nulla ed annullabile, giacché non indicata in alcun punto all’ordine del giorno, e che parimenti nulla o annullabile era la delibera con la quale l’amministratore era stato autorizzato a presenziare ai futuri procedimenti di mediazione obbligatoria, per mancata indicazione del deliberato fra i punti all’ordine del giorno e per sua indeterminatezza, essendo genericamente riferito a tutti i futuri procedimenti di mediazione

obbligatoria, senza conoscere le ragioni della mediazione e poter operare le opportune valutazioni del caso.

Ha rassegnato le conclusioni che seguono: *“a) accogliere la domanda. b) nel merito dichiarare nulle e/o annullabili e per l’effetto annullare le delibere condominiali del 29.07.2021 relative al capo 2) all’ordine del giorno e quelle adottate in mancanza di specifico ordine del giorno così come in premessa, con ogni pronuncia connessa e conseguente; c) per l’effetto condannare il convenuto CP_2 in persona dell’Amm.re p.t., al rimborso in favore dell’istante dei costi di mediazione e spese di C.T.M.; d) condannare il convenuto CP_2 in persona dell’Amm.re pt., alle spese, diritti ed onorari iva e cpa secondo la tariffa professionale in vigore e con attribuzione all’avvocato redigente ex art. 93 cpc per aver fatto anticipo di spese e non riscosso gli onorari, nonché rimborso forfettario sulle spese generali in ragione del 15 % su diritti ed onorari”*.

Il CP_2 si era costituito in detto giudizio eccependo l’improcedibilità della domanda per mancato rispetto della condizione di procedibilità contrattuale e, nel merito, contestando la fondatezza dei motivi di impugnazione, evidenziando che la relazione del C.T.M. dott. Persona_1, nominato nell’ambito del procedimento di mediazione obbligatoria, aveva ravvisato la legittimità del bilancio approvato. Ha, quindi, spiegato difese analoghe a quelle già articolate nel giudizio ad istanza della condomina Parte_1, aggiungendo che la condomina CP_1 non aveva interesse all’impugnazione del riparto delle spese legali ripartite a carico di altri condomini controparti del condominio, non avendo costei giudizi in corso con il condominio. Ha aggiunto che tutte le spese approvate erano state sostenute dall’amministratore giacché urgenti nell’interesse del CP_2, afferendo alla conservazione e manutenzione dei beni comuni e che la voce “crediti verso condomini” non era stata oggetto della mediazione obbligatoria, così come non avevano formato oggetto di previa procedura di mediazione i motivi di impugnazione concernenti il divario tra preventivo e consuntivo 2020, entrambi oggetto di valida deliberazione assembleare, aggiungendo che del tutto fisiologica era la discrasia fra la mera previsione di spesa e l’approvazione e riparto delle spese effettivamente sostenute, e quella inerente l’erronea ripartizione delle somme addebitate ai singoli condomini.

Il CP_2 ha assunto che inammissibili erano le doglianze afferenti alle deliberazioni non previamente oggetto dei punti all’ordine del giorno in quanto, seppur oggetto della mediazione obbligatoria che aveva preceduto il giudizio, le

relative doglianze non avevano successivamente formato oggetto di esame nel corso del procedimento di mediazione, aggiungendo che il rinnovo di fiducia all'amministratore era privo di effettivo contenuto deliberativo, così come meramente confermativa era stata la fiducia accordata all'amministratore del CP_2 per la gestione delle procedure di mediazione obbligatoria attivate da singoli condomini.

Ha concluso nei termini che seguono: *"in rito, dichiarare la domanda improcedibile per difetto della condizione di procedibilità di cui all'art. 23 del Regolamento di Condominio; - ancora in rito, dichiarare la domanda inammissibile per difetto d'interesse ad agire e la radicale nullità della stessa ex art. 164 c.p.c.; - nel merito e in subordine, rigettare la domanda attorea siccome infondata in fatto e diritto; - per la soccombenza, condannare l'opponente al pagamento integrale in favore del costituito Condominio di spese e onorari del presente giudizio, ivi incluse le spese vive stragiudiziali sostenute per la mediazione per l'importo di € 1.073,77 (€ 49,80 + € 209,60 + € 814,37, doc. n. 11), oltre i relativi onorari per il sottoscritto difensore, il tutto oltre spese generali 15%, IVA e CPA come per legge e con distrazione in favore del sottoscritto procuratore anticipatario"*.

La causa è stata poi istruita con il deposito di memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c. e con ammissione ed espletamento di consulenza d'ufficio contabile. Ritenuta matura per la decisione, è stata quindi discussa nel corso dell'udienza del 9 maggio 2025, all'esito della quale il giudice si è riservato il deposito della sentenza nel termine di cui all'art. 281 *sexies*, ultimo comma, c.p.c.

2. Deve, in primo luogo, osservarsi che la causa ad istanza della condomina Parte_1 è stata preceduta da rituale instaurazione del procedimento di mediazione obbligatoria e che nel corso dell'incontro di mediazione del 28/10/2021 era presente, di persona, la condomina impugnante tramite collegamento da remoto, con conseguente procedibilità della domanda.

Com'è noto, inoltre, non determina né il *petitum*, né la *causa petendi*, la dichiarazione di valore spesa sia nel procedimento di mediazione, che nel presente giudizio, avendo le stesse valore esclusivamente fiscale (cfr. Cass. civ., sent. n. 9195 del 10.04.2017, secondo cui *"il valore della causa dichiarato ai fini del contributo unificato, pur se riportato in calce ad un ricorso cautelare in corso di causa, ha rilevanza esclusivamente fiscale e non spiega, quindi, alcun effetto vincolante in ordine alla determinazione del thema decidendum"*).

La dedotta erronea dichiarazione di valore contenuta nell'istanza di mediazione, quindi, in alcun modo ha potuto incidere sulla procedibilità della domanda giudiziale. Com'è noto, inoltre, la disposizione di cui all'art. 5, ultimo comma, del d. lgs. 28/2010, il quale testualmente prevede che *"dal momento della comunicazione alle altre parti"* l'istanza di mediazione impedisce la decadenza dall'azione è previsione la quale determina non già la sospensione, bensì l'interruzione del termine per impugnare la delibera (cfr Trib. Monza, sent. n. 65 del 12.01.2016 il quale evidenzia che la formulazione utilizzata dal legislatore nell'art. 5 d. lgs. n. 28/2010 - *"impedisce la decadenza"* - e l'individuazione di un nuovo termine di decorrenza in caso di fallimento della mediazione escludono di poter ritenere che la proposizione della domanda di mediazione abbia effetto sospensivo e non già interruttivo della prescrizione, non rinvenendosi alcun dato testuale da cui evincere che la mediazione determini la sola sospensione del termine per impugnare).

È solo dopo l'effettiva conclusione della procedura di mediazione, per la durata anche maggiore dell'art. 6 d. lgs. 28/2010 che abbia in concreto avuto, e dopo la formazione del verbale negativo della mediazione, quindi, che inizia a decorrere nuovamente, per intero, il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137, II comma, c.c. (cfr Trib. Busto Arsizio, sent. n. 244 del 18.02.2022).

Nel caso in esame, giacché il procedimento di mediazione con la condolina **Parte_1** si è concluso con verbale negativo del 28/10/2021, l'instaurazione del giudizio da parte sua, avutasi con atto di citazione notificato in data 26/11/2021, è stata tempestiva.

Per quanto concerne il giudizio ad istanza di **Controparte_1**, l'eccezione di improcedibilità della domanda, formulata chiedendo l'applicazione dell'art. 23 del regolamento di condominio, deve essere rigettata.

Le previsioni, normative o pattizie, le quali pongano condizioni di procedibilità o ostacoli all'esercizio della giurisdizione, devono essere interpretate in maniera restrittiva, ponendo limiti alla tutela giudiziale dei diritti, di cui all'art. 24 Cost.

Stabilisce l'art. 23 del regolamento di condominio che, in caso di controversie fra singoli condomini, ovvero fra questi e l'amministratore, ci si sarebbe dovuti rivolgere all'**Parte_4** per tentare un amichevole componimento, prima di adire l'autorità giudiziaria.

Tale articolo del regolamento di condominio, di cui è stata dedotta la natura contrattuale, non stabilisce espressamente che il tentativo di componimento sia condizione di procedibilità della domanda giudiziale. Anche ove fosse interpretato in tal modo, peraltro, per la sua formulazione testuale l'articolo in commento dovrebbe intendersi applicabile alle sole controversie di carattere strettamente personale fra singoli condomini e l'amministratore in proprio - quali le controversie in cui si faccia valere una qualche responsabilità dell'amministratore nell'espletamento del mandato - non già alla diversa ipotesi di controversie fra singoli condomini ed il CP_2, nelle quali l'amministratore assuma la veste di rappresentante dell'intera compagine condominiale, non potendo essere assimilato ad un condomino l'ente di gestione nella persona del suo legale rappresentante.

Va a ciò aggiunto che: *“la clausola del regolamento di condominio che, per i casi di contrasto tra condomini, preveda l'obbligo di esperire il tentativo di amichevole composizione della lite, non integra una clausola compromissoria, sicché da essa non può derivare alcuna preclusione all'esercizio dell'azione giudiziaria, giacché i presupposti processuali per la validità del procedimento sono stabiliti nel pubblico interesse e possono trovare il loro fondamento soltanto nella legge e non nell'autonomia privata”* (cfr. Cass. civ., ord. n. 4711 del 14.02.2022).

Va, quindi, osservato che l'instaurazione del giudizio ad istanza della CP_6 [...] è stata preceduta dalla procedura di mediazione obbligatoria.

Nella domanda di mediazione erano stati formulati i seguenti motivi di impugnativa: *“nullità e/o annullabilità della delibera di approvazione del bilancio consuntivo 2020 per i seguenti motivi: - inserimento della voce “avanzo di banca al 31.12.2019” per € 3.366,70. Tale importo non è riportato nel bilancio consuntivo 2019 pertanto non se ne comprende la provenienza. - difformità degli importi di cui all'avanzo di cassa anno 2020 rispetto l'effettiva disponibilità economica: - le voci in tabella generale riportano spese che non vanno ripartite a carico di tutti i condomini, in particolare le spese legali sostenute dal CP_2 sono state ripartite anche a carico dei condomini controparti; - le spese straordinarie presenti in bilancio consuntivo, quali spese tecniche e risarcimento daanni, mai esplicitamente deliberate dall'assemblea; nullità della delibera di rinnovo della fiducia all'amministratore in quanto capo non presente all'odg. Nullità e/o annullabilità della seguente delibera: “per quanto concerne eventuali istanze di mediazioni ex adverso depositate dai condomini o terzi, l'assemblea all'unanimità conferma la delibera già adottata in precedenza ed in particolare autorizza l'avv. CP_3 a presenziare con un suo collega di fiducia ad ogni incontro di mediazione*

conferendogli rappresentanza tecnica per poi comunicare alla successiva assemblea”, in quanto trattasi di delibera presa in assenza di capo all’odg. Nullità e/o annullabilità della delibera adottata al capo 1 all’odg per carenza di interesse, indeterminatezza dei soggetti e dell’oggetto, mancanza di informazione”.

La procedura di mediazione obbligatoria, seppur delegata dal giudice, è procedura informale ed in larga misura orale, così come si evince dalla previsione dell’art. 3, III comma, del d. lgs. 28/2010 - il quale stabilisce che gli atti del procedimento di mediazione non sono soggetti a formalità -; dell’art. 8, II comma (ora III comma, in seguito alle modifiche apportate dalla legge 197/2022), il quale stabilisce che il procedimento si svolge senza formalità; dell’art. 8, III comma (ora VI comma, in seguito alle modifiche apportate dalla legge 197/2022), secondo cui il mediatore “*si adopera*” affinché le parti raggiungano un accordo amichevole, senza alcuna specificazione in ordine all’attività del mediatore, la quale si conferma essenzialmente come attività di dialogo con le parti ed i difensori (cfr Trib. Pavia, sent. 14.10.2015).

In base all’art. 4, II comma, del d. lgs. 28/2010, inoltre, “*l’istanza di mediazione deve indicare l’organismo, le parti, l’oggetto e le ragioni della pretesa*”.

Il contenuto del suddetto comma ricalca quello dell’art. 125 c.p.c., il quale disciplina il contenuto minimo degli atti processuali. Tale norma, quindi, impone una necessaria simmetria fra i fatti narrati in sede di mediazione e quelli sposti in sede processuale, almeno quelli principali. In mancanza di suddetta simmetria, quindi, deve essere dichiarata l’improcedibilità per mancato assolvimento della condizione prevista dal legislatore (cfr. Trib. Roma, sez. V, sent. n. 9450 del 13.06.2023).

Tale necessaria simmetria, peraltro, in forza dei principi di libertà delle forme che connotano la procedura stragiudiziale di mediazione, non comporta che debba esservi pedissequa rispondenza e trascrizione, in sede giudiziale, delle medesime motivazioni di impugnazione già spese con l’istanza di mediazione. Le indicazioni contenute in detta istanza, infatti, possono essere sinteticamente espresse, nonché integrate e precisate nel corso del successivo incontro di mediazione, nel corso della discussione libera ed informale che in tale sede dovrebbe sempre aversi.

Nel caso di specie l’oggetto della mediazione era stato sufficientemente determinato e promosso in relazione a tutte le delibere poi impugnate in sede giudiziale dalla condomina impugnante, la quale non ha reiterato l’impugnativa della delibera di cui al capo 1) all’ordine del giorno. Non possono, peraltro, essere esaminati, in relazione

al punto 2) all'ordine del giorno, i motivi di impugnazione che non erano stati proposti con la mediazione obbligatoria, in particolare l'indicazione di una voce "crediti dei condomini" nel rendiconto 2020 pari a zero; la violazione del rapporto di mandato - risultando effettuate spese dall'amministratore di condominio non autorizzate, giacché nel preventivo 2020 erano state calcolate spese da sostenersi pari ad € 51.679,00, mentre nel consuntivo 2020 risultavano effettuati pagamenti per il complessivo importo di € 75.772,17 - e le discrasie contabili per mancanza di continuità contabile con i rendiconti degli anni 2018 e 2019.

3. Passando all'esame, nel merito, dei motivi di impugnazione, va evidenziato che il criterio discrezionale fra ipotesi di nullità ed ipotesi di annullabilità delle delibere assembleari è stato posto nel 2005 dalle Sezioni Unite della Suprema Corte, le quali hanno affermato che *"in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale 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; debbono, 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 richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"* (cfr. Cass. civ., SS.UU. sent. n. 4806 del 07.03.2005).

Più di recente le Sezioni Unite della Corte di Cassazione sono tornate sul punto e, dichiarando di voler dare continuità alla decisione del 2005, hanno evidenziato che, in ambito condominiale, il legislatore ha optato per una disciplina giuridica improntata ad un *"chiaro favore per la stabilità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini, che sono efficaci ed esecutive finché non vengono rimosse dal giudice"*, tant'è che l'art. 1137 c.c., nel testo successivo alla novella di cui alla legge 220/2012, prevede, in caso di deliberazioni illegittime, di regola la loro annullabilità, non già la loro nullità (cfr Cass. civ., SS. UU., sent. n. 9839 del 12.04.2021).

Ove la delibera adottata dall'assemblea, quanto al suo profilo contenutistico, sia contraria ad una disposizione di legge la stessa è perciò di regola annullabile, eccettuate ipotesi residuali di delibere che si pongano in diretto contrasto con il contenuto precettivo di norme inderogabili, quali l'art. 1138, IV comma, c.c. e le norme richiamate dall'art. 72 disp. att. c.c.

Sono perciò annullabili e non già nulle le delibere adottate nel corso di un'assemblea riunitasi in violazione delle regole legislative che disciplinano la convocazione assembleare e la regolare costituzione dell'organo assembleare e, quindi, la corretta formazione della volontà assembleare.

A ritenersi diversamente, le delibere condominiali affette da tali vizi potrebbero essere caducate in ogni tempo, data l'inapplicabilità alle ipotesi di nullità del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., così determinandosi una situazione di incertezza nella gestione degli interessi collettivi.

Quanto alle spese condominiali, invece, le delibere di loro approvazione, secondo il più recente orientamento, sono nulle nel caso in cui l'assemblea, con la maggioranza dei condomini, modifichi, con effetto per il futuro, i criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la concreta ripartizione delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi (cfr Cass. civ., SS.UU., sent. n. 9839 del 14.04.2021; in senso conforme Cass. civ., sent. n. 20888 del 18.07.2023; Cass. civ., ord. n. 2580 del 29.01.2024).

4. Ciò posto, infondata è la doglianza, mossa da parte della condomina **Parte_1**, di annullabilità della delibera posta al capo a) all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale del 29/07/2021 per lesione del suo diritto alla partecipazione informata. Il punto all'ordine del giorno era, infatti chiaro nell'indicare l'oggetto della possibile futura deliberazione e la condomina impugnate, in virtù del principio di vicinanza della prova, non poteva non essere a conoscenza dell'esistenza o meno di eventuali manufatti abusivi nella sua proprietà, sicché la mancata risposta dell'amministratore del **CP_2** alle richieste di chiarimento della **CP_7** impugnante non ha determinato incertezza alcuna sull'oggetto della deliberazione.

Va, inoltre, rimarcato che *“affinché la delibera assembleare sia valida, non occorre che l’avviso di convocazione prefiguri lo sviluppo della discussione e il risultato dell’esame dei singoli punti all’ordine del giorno”* (cfr. Cass. civ., sent. n. 13047 del 10.06.2014; in termini Cass. civ., sent. n. 3634 del 27.03.2000 secondo cui: *“la disposizione dell’art. 1105, terzo comma, cod. civ. - applicabile anche in materia di condominio di edifici- la quale prescrive che tutti i partecipanti debbano essere preventivamente informati delle questioni e delle materie sulle quali sono chiamati a deliberare, non comporta che nell’avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell’esame dei singoli punti da parte dell’assemblea. L’accertamento della completezza o meno dell’ordine del giorno di un’assemblea condominiale - nonché della pertinenza della deliberazione dell’assemblea al tema in discussione indicato nell’ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione - è poi demandato all’apprezzamento del giudice del merito insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato”).*

Sulla scorta della lettura del punto all’ordine del giorno, quindi, l’oggetto della futura deliberazione era prefigurabile, essendo già noto ai condomini il punto 2) all’ordine del giorno della precedente assemblea del 30/04/2021 ovvero: *“provvedimenti a prendersi in ordine al manufatto compiuto dalla sig.ra Parte_1 sull’unità immobiliare di sua proprietà ed incarico a tecnico per accertare la legittimità urbanistica delle opere. Discussione, approvazione e delibere conseguenti”*.

La delibera in parola deve, peraltro, essere dichiarata nulla per eccesso di potere.

Tale vizio è stato espressamente dedotto nell’atto di citazione (cfr. pag. 7 in cui si legge: *“Tale delibera è per l’effetto evidentemente viziata per eccesso di potere stante il carattere meramente “esplorativo” dell’accesso tecnico deliberato nell’abitazione della attrice, anche in considerazione del fatto che, pur leggendo più volte il deliberato assembleare, lo stesso, agli occhi di chiunque, risulta volutamente indeterminato ed ambiguo nella descrizione dell’assunto “manufatto”...”* aggiungendosi, alla successiva pagina 8, che: *“non emergono dalla stessa con intellegibilità e chiarezza motivi legittimi per accedere nell’immobile dell’attrice, né risulta in predetta delibera esplicitato con chiarezza l’interesse sotteso a deliberare un accertamento urbanistico con connesso accesso tecnico circoscritto alla sola abitazione dell’istante”*) e risulta ulteriormente precisato nella prima memoria ex art. 183, VI comma, c.p.c.

Il vizio di eccesso di potere, così come quello inerente il conflitto di interessi, sono volti a superare i limiti di un controllo di mera legittimità di espressioni di volontà riferibili

ad enti collettivi (società o condomini), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni nelle quali vi sia stato l'abuso della regola di maggioranza, allorquando la delibera non trovi alcuna giustificazione nell'interesse dell'ente collettivo, per essere il voto ispirato al perseguimento da parte della maggioranza di un interesse personale antitetico a quello comune, oppure nel caso in cui sia il risultato di una intenzionale attività fraudolenta dei membri della maggioranza, diretta a provocare la lesione dei diritti di partecipazione e degli altri diritti patrimoniali spettanti ai componenti della minoranza *uti singuli*.

Tali vizi possono essere fatti valere in ambito condominiale giacché la comunione delle parti comuni dell'edificio si pone come contitolarità necessaria e non cedibile da parte dei condomini, in quanto dipendente dalla proprietà delle singole unità immobiliari in proprietà esclusiva.

Nel caso in esame alcuna menzione nella delibera impugnata vi è della ragione per cui vi sarebbe un interesse del CP_2 a verificare la legittimità urbanistica del manufatto eventualmente realizzato dalla condomina Parte_1 nella sua proprietà esclusiva, sicché la delibera in questione va a comprimere lo *ius excludendi alios* proprio del suddetto diritto di proprietà esclusiva, senza indicare un correlativo interesse giuridicamente apprezzabile del CP_2 a richiedere il predetto accesso con la finalità indicata a verbale.

In alcun modo, infatti, nella delibera in parola si fa menzione di un'alterazione del decoro architettonico che sarebbe derivata dalla edificazione del manufatto, visibile dal cortile comune del fabbricato (nel qual caso l'interesse del CP_2 sarebbe stato quello di agire ai sensi dell'art. 1127 III comma, c.c., il quale stabilisce che la sopraelevazione sia vietata ove leda l'aspetto architettonico o sottragga luce alle unità immobiliari sottostanti, ma a prescindere dalla legittimità urbanistica del manufatto, che pertanto il CP_2 non avrebbe avuto interesse ad accertare sotto tale profilo) né, tantomeno, alla necessità di eseguire lavori con agevolazioni fiscali, per il cui godimento occorrerebbe verificare la legittimità urbanistica degli immobili in condominio (nel qual caso l'oggetto dell'accertamento tecnico avrebbe dovuto essere esteso alla totalità degli immobili in CP_2).

In conclusione, deve essere dichiarata la nullità della delibera adottata in relazione al punto 1) all'ordine del giorno dell'assemblea del 29/07/2021.

5. Passando all'esame dell'impugnazione dei bilanci approvati con la delibera di cui al punto 2) all'ordine del giorno, va premesso che fra gli obblighi principali dell'amministratore di condominio - il quale ricopre un ufficio di diritto privato, oggettivamente orientato alla tutela del complesso degli interessi condominiali, costituente contratto tipico (cfr. Cass. civ., ord. n. 7874 del 19.03.2021) - vi è quello di rendiconto di cui all'art. 1713 c.c.

Il rendiconto rappresenta il fulcro della gestione condominiale e risponde all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente è stato speso il denaro da loro versato.

Nella redazione del rendiconto, quindi, devono essere rispettate delle regole minime e necessarie di chiarezza ed intelligibilità.

Solo nel caso in cui il rendiconto sia agevolmente intelligibile, *“anche con riferimento alla specificità delle partite, atteso che quest'ultimo requisito - come si desume dagli artt. 263 e 264 c.p.c., (disciplinanti la procedura di rendiconto ed applicabili anche al rendiconto sostanziale) - costituisce il presupposto indispensabile affinché il destinatario del conto assolva l'onere di indicare specificamente le partite che intende contestare”* (cfr Cass. civ., sent. n. 10153 del 09.05.2011), è esercitabile da parte dei condomini/mandanti, generalmente privi di specifiche cognizioni contabili, la facoltà di controllo effettivo delle voci di entrata e di spesa e del corretto esercizio della gestione dei propri interessi da parte dell'amministratore/mandatario.

Per rendere intelligibile il rendiconto, inoltre, occorre che sia tenuta una contabilità regolare, nella quale siano registrate cronologicamente le operazioni riguardanti la vita del CP_2, con possibilità di verifica dei documenti e, quindi, della giustificazione delle entrate ed uscite della gestione dell'ente condominiale (cfr. Cass. civ., sent. n. 3892 del 14.02.2017).

La riforma attuata con la legge 220/2012, in vigore dal 18.06.2013, impone inoltre, da un punto di vista formale, sostanzialmente recependo le indicazioni giurisprudenziali summenzionate, che il rendiconto condominiale sia composto da tre distinti documenti: il registro di contabilità, avente le caratteristiche proprie di un libro giornale e recante la menzione delle singole movimentazioni periodiche in ordine cronologico; il riepilogo finanziario, avente le caratteristiche di uno stato patrimoniale, comprensivo delle poste attive e passive del *“patrimonio”* condominiale; nonché la

nota sintetica *“esplicativa della gestione con indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”*.

Prescrive l'art. 1130 bis c.c., infatti, che *“il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve”* e che i suddetti dati *“devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica”*. Il rendiconto, a tal fine, deve comporsi *“di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”*.

Fatte queste premesse di carattere generale, il consulente nominato in corso di causa, esaminato il rendiconto approvato, ha evidenziato che lo stesso presenta un difetto di intellegibilità che lo rende annullabile.

In particolare, ha accertato che vi è una divergenza fra la giacenza di conto corrente condominiale al 31/12/2020 (€ 19.669,89) risultante dall'estratto conto bancario condominiale e l'avanzo di cassa indicato in bilancio (€ 17.230,01).

Il consulente ha ritenuto che la differenza pari ad € 2.439,86, riportata come saldo negativo di cassa nel registro di contabilità, è incoerente, giacché tale valore è del tutto mancante nel rendiconto, né è comprensibile la compensazione operata fra il saldo bancario ed il saldo negativo di cassa, il quale attiene tra l'altro a movimentazioni che non avrebbero dovuto essere operate in contanti ma fatte transitare sul conto corrente condominiale. Ha, inoltre, rappresentato che il reiterato uso della cassa - con saldo negativo dal 17/12/2020 al 29/12/2020 - presupporrebbe un'anticipazione dell'amministratore che non emerge e che, se in cassa non vi erano fondi, non si comprende con quali somme era stato operato il versamento in banca del 29.12.2020.

Il consulente d'ufficio ha, altresì, verificato che il TFR relativo al portiere indicato nel rendiconto approvato, per un importo di € 32.643,00, costituisce voce contabile la quale non trova riscontro in alcuna documentazione depositata, non essendovi agli atti documenti di natura previdenziale per poter verificare l'esattezza dell'importo e la sua origine, quali tabulati, prospetti contabili del consulente del lavoro o polizze.

Tali vizi, di per sé soli considerati, rendono anche prescindendo dagli ulteriori motivi di doglianza, il rendiconto approvato non intellegibile e, quindi, annullabile.

Parimenti fondate, peraltro, sono le doglianze afferenti l'inserimento nel rendiconto di voci di spesa straordinarie mai prima deliberate che, quindi, non potevano ritenersi implicitamente approvate con l'approvazione del rendiconto, costituente doglianza

pienamente intellegibile esaminando le spese straordinarie inserite nel rendiconto approvato, documento allegato agli atti di citazione introduttivi dei giudizi riuniti, senza che sia configurabile alcuna nullità della domanda (cfr. Cass. civ., ord. n. 3363 del 05.02.2019 secondo cui *“l’identificazione della “causa petendi” va operata con riguardo all’insieme delle indicazioni contenute nell’atto di citazione e dei documenti ad esso allegati ai quali, quindi, può essere riconosciuta una funzione di chiarificazione del quadro allegatorio già prospettato purché risultino specificamente indicati nell’atto di citazione, come prescritto dall’art. 163, comma 3, n. 5, c.p.c.”*, come nel caso in esame avvenuto). Dette spese, inoltre, sono poi state dettagliate nella prima memoria ex art. 183, VI comma, c.p.c. della istante *Parte_I*, con ammissibile precisazione della domanda relativa a detto giudizio.

Orbene, in consulente d’ufficio, sul punto, ha accertato che in atti non vi sono deliberati assembleari riguardanti specifiche approvazioni delle spese professionali legali o tecniche inserite in bilancio il cui riparto, quindi, si è avuto in mancanza di specifica delibera di approvazione delle spese straordinarie, non potendo la delibera di approvazione del riparto delle spese supplire alla mancanza di un atto deliberativo di approvazione della spesa, non potendosi ritenere la delibera, adottata nel corso di un’assemblea ordinaria e priva del *quorum* di cui all’art. 1136, II comma, c.c., ritenersi aver ratificato spese non previamente approvate dai condomini.

Si recepiscono integralmente le conclusioni del consulente d’ufficio, anche nella parte in cui ha dato motivata risposta ai rilievi dei C.T.P. (cfr. Cass. civ., ord. n. 33742 del 16.11.2022; Cass. civ., ord. n. 1815 del 02.02.2015; Cass. civ., sent. n. 14471 del 25.06.2014; Cass. civ. sent. n. 282 del 09.01.2009; Cass. civ., sent. n. 8355 del 03.04.2007; Cass. civ., sent. n. 7716 del 07.06.2000; Cass. civ., sent. n. 3492 del 11.03.2002), rimarcandosi che in alcun modo il giudice è vincolato agli accertamenti operati dal consulente nominato nella procedura di mediazione obbligatoria e disattese dagli accertamenti disposti dal consulente d’ufficio.

Sussiste l’interesse delle condomine impugnanti a far valere i vizi dei bilanci, in quanto il riparto di spese non approvate, l’inserimento di voci contabili non riscontrabili documentalmente e la riduzione dello stato patrimoniale attivo rispetto a quanto risultante dall’estratto conto condominiale comportano un sicuro nocumento economico in loro danno.

Alcuna delibera di ratifica dell'approvazione del bilancio 2020 è allegato sia intervenuta nelle more, contenendo le note conclusionali del CP_2 un riferimento a tre delibere di conferma dell'approvazione del bilancio consuntivo 2019, con allegazione la quale non incide sulla presente decisione, adottata senza esaminare alcuna discrasia contabile fra detto bilancio e quello in questa sede impugnato.

I successivi verbali di assemblea condominiali del 28/03/2023 e 05/06/2023 sono, invece, stati tardivamente allegati alle note conclusionali del 24/04/2025 del CP_2 convenuto, non già nella prima udienza successiva alla formazione del documento (celebratasi in data 16/06/2023) ed il verbale di assemblea condominiale del 03/10/2023 avrebbe dovuto essere prodotto tempestivamente in allegato alle note di trattazione scritta che hanno sostituito l'udienza di conferimento dell'incarico al C.T.U. del 14/11/2023 ma, parimenti, è stato tardivamente depositato in allegato alle note conclusionali del CP_2 convenuto. I successivi verbali assembleari del 30/10/2023, 30/11/2023, 21/12/2023 e 09/02/2024, a loro volta, sono stati tardivamente depositati non già nella prima udienza utile del 16/04/2024, bensì come allegato alle note conclusionali del CP_2 convenuto. Le delibere adottate nel corso delle predette assemblee e richiamate nella comparsa conclusionale del CP_2 (dal cui tenore non si evince chiaramente il contenuto deliberativo delle ratifiche operate in dette assemblee), anche se fossero state ritenute rilevanti ai fini della decisione, comunque non avrebbero potuto essere esaminate, in quanto la documentazione comprovante la loro adozione è stata tardivamente depositata.

In conclusione, in accoglimento delle due opposizioni proposte, deve essere annullata la delibera adottata in relazione al punto 2) all'ordine del giorno, con assorbimento dell'esame degli ulteriori motivi di impugnazione proposti in relazione allo stesso, il cui esame si rende superfluo data la fondatezza dei motivi di opposizione esaminati e proposti da entrambe le condomine impugnanti.

6. Da ultimo è fondato il motivo di impugnazione proposto dalla condomina CP_1 relativa all'annullabilità della delibera di autorizzazione dell'amministratore alla partecipazione a tutte le future procedure di mediazione obbligatoria, trattandosi di argomento il quale non era stato previamente posto all'ordine del giorno, non risultando approvata alcuna delibera di ratifica del deliberato suddetto, emendato dal vizio dedotto dalla condomina impugnante (la quale, soltanto, avrebbe potuto

comportare cessazione della materia del contendere con effetto retroattivo dalla data di approvazione del deliberato assembleare) mentre privo di concreto contenuto deliberativo è il rinnovo della fiducia all'amministratore in carica, sicché l'impugnazione sul punto è infondata.

7. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, liquidano i compensi della fase introduttiva, di studio, istruttoria e decisionale, nonché di quella di attivazione della procedura di mediazione obbligatoria, sullo scaglione di valore indeterminabile, non essendo noto, né enucleabile il valore monetario complessivo delle delibere impugnate (cfr. Cass. civ., sent. n. 9068 del 21.03.2022, secondo cui *"nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di CP_2 che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito"*), secondo i valori medi, con distrazione in favore dei difensori che ne hanno fatto richiesta ai sensi dell'art. 93 c.p.c.

Le spese della consulenza d'ufficio, ferma restando la solidarietà passiva fra tutte le parti nei confronti del consulente in base al decreto di liquidazione del 10/06/2024 (cfr. Cass. civ., sent. n. 28094 del 30.12.2009; Cass. civ., ord. n. 23522 del 05.11.2014; Cass. civ., sent. n. 25047 del 10.10.2018), si pongono nei rapporti interni fra le parti a carico esclusivo del CP_2 convenuto, con conseguente diritto delle attrici a ripetere quanto eventualmente pagato in favore del consulente d'ufficio.

Sono state riconosciute come dovute in forza della soccombenza, oltre alle spese di contributo unificato e di marca da bollo versati, altresì quelle sostenute nel procedimento di mediazione obbligatoria, non già quelle di C.T.P. in mancanza di prova del relativo esborso (cfr. Cass. civ., ord. n. 21402 del 06.07.2022).

Stante l'accoglimento delle domande di parte attrice, alcuna condanna ex art. 96 c.p.c. può essere adottata nei confronti delle condomine istanti, né, tantomeno, si ravvisano i presupposti per una condanna del CP_2 convenuto ai sensi della norma summenzionata.

Si invita la Cancelleria ad eseguire le opportune verifiche al fine di stabilire se il contributo unificato versato da Parte_1, sulla base di un valore dichiarato della controversia inferiore ad € 5.200,00, debba essere integrato.

P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, sesta sezione civile, definitivamente pronunciando in ordine alle cause civile iscritte al n. 28913/2021 e 1064/2022 R.G.A.C. pendenti tra *Parte_1* [...] ed *Controparte_1* contro il *CP_2* sito in Napoli alla *CP_2* [...], in persona dell'amministratore *pro tempore*, ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

a) accoglie le domande di parte attrice e, per l'effetto, dichiara la nullità della delibera adottata dall'assemblea condominiale del 29.07.2021 in relazione al punto 1) all'ordine del giorno e dichiara annullabili le delibere adottate in relazione al punto 2) all'ordine del giorno e quella relativa all'autorizzazione conferita all'amministratore a partecipare a tutti i futuri procedimenti di mediazione obbligatoria;

b) condanna il condominio sito in Napoli alla *Controparte_2* al pagamento, in favore di *Parte_1*, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in misura pari ad € 173,80 per spese vive ed € 8.152,00 per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovuta, come per legge, con distrazione in favore dell'avv. Aniello Melorio e dell'avv. [redacted] ex art. 93 c.p.c.;

c) condanna il condominio sito in Napoli alla *Controparte_2* al pagamento, in favore di *Controparte_1*, delle spese del presente giudizio, che si liquidano in misura pari ad € 1.615,17 per spese vive ed € 8.152,00 per compensi, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovuta, come per legge, con distrazione in favore dell'avv. [redacted] ex art. 93 c.p.c.;

d) pone definitivamente a carico del *CP_2* convenuto le spese di C.T.U.;

e) manda, a cura della Cancelleria, per la verifica dell'eventuale integrazione del contributo unificato versato da parte attrice *Parte_1*.

Napoli, 30 giugno 2025.

Il giudice
(dott.ssa Roberta De Luca)