

Corte d'Appello Napoli, Sez. VI, Sent., 17/11/2025, n. 5765

COMUNIONE E CONDOMINIO › Assemblea dei condomini e deliberazioni

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI NAPOLI

Sez. VI civ., riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

- 1) dott.ssa Assunta d'Amore - Presidente
- 2) dott. Giuseppe Vinciguerra - Consigliere
- 3) dott.ssa Regina Marina Elefante - Consigliere rel.

nel procedimento nr. 3151/2021, all'esito della camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

tra

C.I. (...), rappresentata e difesa dall'avv. Maria Andretta del Foro di Napoli (...) e dall'avv. Luigi Delle Cave del Foro di Nola -(...), come da procura in calce all'atto di appello, con i quali elettivamente domicilia in Napoli alla via Carlo Poerio 53.

APPELLANTE

E

CONDOMINIO del fabbricato sito in P. di S. (N.) al Corso I. n. 94 (...), rappresentato e difeso dall'avv. Girolamo Callista (...), giusta delibera dell'incarico del 14.11.2017, con il quale elettivamente domicilia in Vico Equense alla via Girolamo Giusso n. 7.

APPELLATI

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

.1. Con atto di citazione del 18.09.2017, C.I. convenne in giudizio il Condominio del fabbricato sito in P. di S. (N.) al Corso I. 94, in persona dell'amministratore pro-tempore dott. M.G., per far accertare e dichiarare la nullità e l'annullabilità della delibera condominiale del 5.8.2017.

1.1. A sostegno dedusse:

- di essere proprietaria di un'unità immobiliare ubicata nel predetto Condominio;
- che le era stato, di fatto, impedito di partecipare alle assemblee condominiali, in quanto l'amministratore, d'intesa con alcuni condomini, aveva individuato, quale sede delle riunioni, luoghi non neutrali e che ciò aveva precluso un corretto e sereno svolgimento del dibattito condominiale;
- di essere stata destinataria di attacchi e offese da parte di alcuni condomini;
- di aver invitato, con plurime comunicazioni (mediante lettera raccomandata a/r), l'amministratore dott. G.M. ad individuare un luogo diverso dall'appartamento dei singoli condomini, per le riunioni dell'assemblea condominiale, anche, da ultimo, con atto di diffida del 17.06.2017;
- che, nonostante le sue doglianze, l'assemblea condominiale era stata convocata in data 5.8.2017

presso l'abitazione del condomino A., con il quale intercorrevano rapporti ostili, e che, pertanto, con tale scelta della sede le era stato, di fatto, impedito di parteciparvi;

- che, secondo giurisprudenza di legittimità, l'amministratore del Condominio, nella scelta della sede dell'assemblea, era tenuto ad individuare un luogo che fosse idoneo, per ragioni fisiche e morali, a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni;

- che l'impedimento a partecipare all'assemblea aveva determinato l'invalidità della delibera assembleare del 5.8.2017;

- che, inoltre, la delibera era nulla e/o annullabile per l'erronea indicazione e/o trascrizione del quorum costitutivo e quindi deliberativo, in quanto alla prima pagina era riportato un numero di 19 partecipanti e successivamente alla pag. 2 erano dichiarati come intervenuti n. 18 condomini, su un totale di 30, per complessivi millesimi 530/1000, che rappresentavano 19 e non 18 condomini;

Con l'atto di citazione la C. chiese, in via preliminare, la sospensione dell'esecuzione della delibera impugnata ex art. 1337 comma 2 c.c. e, nel merito, l'accertamento e la dichiarazione della nullità e annullabilità della delibera impugnata e del diritto di essa attrice a partecipare alle riunioni condominiali, nonché l'ordine al Condominio convenuto di fissare, quale sede delle riunioni, un luogo neutro e la condanna al risarcimento di tutti i danni patrimoniali e non patrimoniali da lei patiti, nella misura non inferiore a Euro 50.000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria, ovvero nella diversa misura da liquidarsi anche in via equitativa.

1.2. Il Condominio convenuto si costituì, contestando la domanda attorea e chiedendone il rigetto.

1.3. All'esito della trattazione, il Tribunale di Torre Annunziata rigettò la domanda e condannò l'attrice al pagamento delle spese di giudizio in favore del Condominio Corso I. n. 94, sito in P.D.S., in persona dell'amministratore p.t., che liquidò nella misura di Euro 3.000,00.

.2. Avverso la sentenza del Tribunale di Torre Annunziata del 28.05.2021 (notificata via PEC in data 8.6.2021) ha interposto gravame - con atto di citazione notificato in data 06.07.2021 - C.I., articolando i seguenti motivi di appello:

2.1. Nullità della sentenza di primo grado, per motivazione apparente ovvero lacunosa, in quanto il giudice di prime cure non aveva risposto alla domanda e alle contestazioni, limitandosi ad affermare che "la delibera è regolare", richiamando principi generali in tema di invalidità delle delibere condominiali e riferimenti dottrinari vietati. Ciò, secondo l'appellante, non consente di comprendere su quali elementi si fonda la decisione di rigetto della domanda.

2.2. Omessa declaratoria di cessata la materia del contendere, in relazione al motivo di impugnazione della Delib. del 5 agosto 2017 - ossia il vizio di inesatta indicazione e/o trascrizione del quorum costitutivo e, quindi, deliberativo - come espressamente da lei richiesto nella comparsa conclusionale.

Aggiunge l'appellante che, fronte di tale richiesta, il convenuto aveva replicato che la delibera successiva del 4.11.2017 non era volta ad ovviare all'irregolarità di quella impugnata e perciò si era opposto alla dichiarazione di cessazione della materia del contendere. Invece, secondo l'appellante con la Delib. del 4 novembre 2017 il Condominio aveva inteso ratificare e confermare, con una maggioranza corretta e rispondente al numero dei condomini presenti, il contenuto della delibera nulla del 5.8.2017.

Tanto si desume, a suo avviso, dal contenuto di quest'ultima delibera laddove è scritto: "si riconferma l'affidamento dei lavori alla ditta E.L. per le infiltrazioni presenti sul terrazzo condominiale, così come deliberato nell'assemblea del 05/08/2017" nonché "Si ratifica e si conferma il mandato all'amministratore per la redazione del contratto di appalto con la ditta di cui sopra e conformemente a quanto deliberato del 05/08/2017".

A sostegno di tale motivo l'appellante richiama una decisione della Corte d'Appello di Napoli che

applica estensivamente la disposizione di cui all'art. 2377 ult. co. c.c. anche alle delibere condominiali, ritenendo doverosa la dichiarazione di cessazione della materia del contendere laddove la delibera impugnata sia stata sostituita con una nuova, conforme alla legge o al regolamento.

La mancata dichiarazione di cessazione della materia del contendere, lamenta l'appellante, le aveva precluso l'applicazione del principio della cd. soccombenza virtuale, secondo il quale il giudice regola le spese valutando la probabilità di accoglimento della pretesa di parte attrice, secondo criteri di verosimiglianza o in base ad un'indagine sommaria di delibazione del merito, condotta in astratto, ipotizzando quello che sarebbe potuto accadere se il giudizio fosse proseguito. L'appellante sostiene che la ratifica e la conferma, con una nuova delibera, priva del vizio contestato con la domanda, costituisca un chiaro riconoscimento della fondatezza delle sue ragioni. Di conseguenza, annullata la sentenza in parte qua e dichiarata la cessazione della materia del contendere, le spese di lite devono essere poste a carico del Condominio convenuto, in applicazione del principio della soccombenza virtuale.

2.3. Erronea valutazione in merito alla ritenuta insussistenza del vizio della Delib. del 5 agosto 2017 contestato con la domanda attorea, ossia l'inesatta indicazione e/o trascrizione del quorum costitutivo e, quindi deliberativo. Ciò in quanto nella prima pagina del verbale si dichiaravano presenti 19 partecipanti, mentre nella seconda pagina 18 condomini su un totale di 30, per complessivi millesimi 530/1000.

Con l'atto di appello C.I. contesta, altresì, il conteggio dei millesimi - ai fini del quorum - ritenendo che dovessero essere scomputati dal totale di 530/1000 i millesimi del condomino B.A., poiché nel verbale non era stato indicato da chi fosse rappresentato in assemblea poiché si legge "B.A. delega (30,885/1000)" senza alcuna indicazione del soggetto delegato. La presenza del B., evidenzia l'appellante, è essenziale, poiché, in caso di sua assenza, la sommatoria in millesimi sarebbe di 499,11/1000 in luogo di 530/1000.

In sintesi, l'assoluta incertezza dei condomini intervenuti e delle quote in millesimi rappresentate in assemblea rende impossibile la verifica del rispetto delle maggioranze prescritte dalla legge, per la formazione della volontà dell'organizzazione condominiale, rendendo annullabile la delibera. 2.4. Omesso accertamento della violazione del proprio diritto di partecipare all'assemblea condominiale, in quanto il tribunale si era limitato ad osservare "... che non vi è alcun obbligo in capo all'amministratore condominiale di tenere le assemblee in un determinato luogo; unico limite è quello che il luogo della riunione non sia inadatto perché inadatto o troppo angusto o situato in località difficilmente raggiungibile. In mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella opportuna, con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione ...". Secondo l'appellante, il giudice di prime cure aveva omesso di considerare quanto rappresentato nella propria domanda, in merito al rappresentato conflitto tra lei ed il condomino A., presso la cui abitazione era stata indetta la riunione in cui fu adottata la delibera impugnata, e, dunque, non aveva rilevato una condizione di inadattabilità morale del luogo scelto per l'adunanza, con conseguente vizio nella convocazione della stessa, integrante nullità della delibera. Pertanto, l'appellante chiede, previo annullamento della sentenza in parte qua, ordinarsi al Condominio la fissazione di un luogo neutro come sede delle riunioni assembleari, ovvero che si vieti al Condominio di fissare quale sede per l'assemblea l'abitazione dei singoli condomini e, in particolare, del condomino A..

2.5. Nullità della sentenza per violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato ex art. 112 c.p.c., per omessa pronuncia in ordine alla domanda di accertamento del diritto dell'attrice a partecipare alle riunioni assembleari e di ordinare al Condominio convenuto di fissare, quale sede delle riunioni, un luogo diverso dalle abitazioni dei singoli condomini e, in particolare, del condomino A.. L'appellante reitera tali domande insieme alla domanda di condanna al risarcimento dei danni

patrimoniali e non patrimoniali nella misura non inferiore a Euro 50,000,00, oltre interessi e rivalutazione monetaria, stante il pregiudizio derivante dall'impossibilità di concorrere alle decisioni condominiali, relative alla formazione delle voci di spesa comuni e alla gestione della cosa comune, nonché il danno all'immagine subito, in ragione del comportamento offensivo e denigratorio posto in essere dai condomini.

2.6 Da ultimo, l'appellante impugna il capo relativo alla condanna alle spese, in relazione all'affermazione del giudice di prime cure, secondo cui ella aveva violato la "ratio della legge che ha previsto lo strumento della mediazione".

L'appellante afferma, infatti, che il procedimento obbligatorio di mediazione era stato regolarmente instaurato, ma che non ha trovato un esito positivo, in ragione della chiusura da parte del Condominio a qualsiasi concreta proposta conciliativa.

2.7. In via istruttoria, l'appellante reitera la richiesta di interrogatorio formale come formulata in primo grado.

2.8. Si è costituito l'appellato Condominio ed ha eccepito, nel merito, l'infondatezza del gravame ed ha insistito per la conferma della decisione impugnata.

3. La Corte, all'udienza del 18.09.2025, svoltasi ai sensi dell'art. 127 ter c.p.c., con ordinanza del 19.09.2025 ha assunto la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di cui all'art. 190 (60+20) c.p.c.

3. L'appello è infondato e va rigettato per le ragioni che seguono.

3.1. Il primo motivo di gravame è infondato, in quanto dalla motivazione della sentenza gravata emergono gli elementi che hanno fondato il convincimento del giudice di primo grado, come si dirà appresso, nell'esame dei successivi motivi secondo, terzo e quarto di gravame.

Deve, pertanto, escludersi che la motivazione del giudice di prime cure sia apparente e che, dunque, si sia determinata la nullità della sentenza per violazione dell'art. 132 c.p.c.

3.2 Con il secondo motivo di impugnazione si contesta, nel merito, la mancata declaratoria della cessazione della materia del contendere, invocata dall'appellante in sede di comparsa conclusionale in primo grado.

Nel rigettare la domanda, il giudice di prime cure ha dato atto della mancanza del riconoscimento da parte del convenuto del mutamento della situazione sostanziale dedotta in giudizio, quale condizione ostativa a tale declaratoria.

La cessazione della materia del contendere costituisce, infatti, una fattispecie di sopravvenuta carenza di interesse delle parti alla naturale conclusione del giudizio, la quale può essere dichiarata soltanto quando i contendenti si diano reciprocamente atto dell'intervenuto mutamento della situazione e sottopongano al giudice conclusioni conformi; pertanto, deve escludersi che il giudice possa dichiarare siffatta cessazione della lite per avere una delle parti allegato e provato l'insorgenza di fatti astrattamente idonei a privare essa stessa o la controparte dell'interesse alla prosecuzione del giudizio e quando, nelle rispettive conclusioni, ciascuno abbia insistito sulle originarie domande (Cass. lavoro n. 27460 del 22.12.2006, Rv, 594039, nonché Sez. Un. 13969 del 26.07.2004, Rv 576457 e, da ultimo, Cass. Sez. II, n. 21757 del 29/07/2021, Rv. 661966).

Nel caso di specie, pur avendo l'appellante allegato la ricorrenza in astratto di un'ipotesi di cessazione della materia del contendere - per l'intervenuta sostituzione della delibera ritenuta invalida con altra immune da vizi, in applicazione del principio dettato dall'art. 2377 ult. c.c. - il giudice di primo grado ha ritenuto ostativa a tale declaratoria la volontà del convenuto di addivenire ad una pronuncia nel merito sulla regolarità della delibera.

Ciò emerge dalla motivazione laddove si rileva che il convenuto "nega che la successiva Delib. del 04

novembre 2017 abbia inteso ovviare alle irregolarità di quella impugnata, negando, quindi, la cessazione del contendere. Orbene, non sussistendo accordo tra le parti, circa la cessazione del conflitto, il giudizio deve essere esaminato nel merito".

Sul punto, va ribadito che non è sufficiente l'allegazione di una circostanza astrattamente idonea a determinare la cessazione della materia del contendere, dovendo il giudice verificare in concreto la sopravvenuta carenza di interesse di ambedue le parti a pervenire ad una decisione nel merito della controversia. Nel caso che ci occupa, come correttamente affermato dal giudice di prime cure, non sussistevano le condizioni per l'emissione di tale pronuncia, atteso che il convenuto ha insistito sulle proprie conclusioni, manifestando un interesse ad accertare in maniera definitiva la regolarità della Delib. del 05 agosto 2017.

Nel merito, da un confronto tra le due delibere non può affermarsi che la Delib. del 04 novembre 2017 abbia avuto come solo scopo la sanatoria di quella impugnata. Difatti, in apertura della riunione si dà preliminarmente atto della pendenza di un giudizio a seguito dell'impugnativa proposta dalla sig. C. e, pertanto, si conferisce mandato all'avvocato Callista per la procedura di mediazione; successivamente, anche alla luce del rigetto dell'istanza di sospensione dell'esecutività della delibera, avanzata dall'appellante, l'assemblea conferma il conferimento dell'incarico di direttore tecnico all'ing. M.G. e l'affidamento dei lavori alla ditta E.L., nonché il mandato all'amministratore a stipulare il relativo contratto di appalto, manifestando così la volontà di proseguire senza indugio con la realizzazione degli urgenti lavori straordinari già deliberati in data 05.08.2017.

Peraltro, quand'anche fosse stata dichiarata la cessazione della materia del contendere, in applicazione del principio della cd. soccombenza virtuale, l'appellante sarebbe stata ugualmente condannata al pagamento delle spese di lite in quanto, sulla base di un giudizio prognostico, basato su criteri di verosimiglianza, la domanda, come si dirà di seguito, doveva ritenersi infondata già prima che venisse allegata l'intervenuta sostituzione della delibera.

3.3. Con il terzo motivo di appello, si contesta la correttezza della decisione del giudice di prime cure laddove ha ritenuto insussistente il vizio della Delib. del 5 agosto 2017, per incertezza sul numero degli intervenuti in assemblea, con conseguente impossibilità di accertare il rispetto dei quorum costitutivo e deliberativo richiesti dalla legge.

Il giudice di prime cure ha ritenuto insussistente tale vizio poiché, condivisibilmente, non ha rilevato alcuna discrasia numerica tra la prima pagina - contenente l'elenco numerico degli intervenuti in assemblea - e la seconda pagina del verbale, ove è indicato il numero complessivo dei partecipanti, dandosi poi atto che l'assemblea è validamente costituita.

Va osservato che, nell'atto di citazione, l'odierna appellante aveva contestato tale vizio evidenziando che "la delibera adottata nella seduta del 5 agosto 2017 riporta alla prima pagina un numero di partecipanti pari a 19, successivamente, pag. 2 il Presidente dichiara intervenuti n. 18 condomini su un totale di 30 per complessivi millesimi 530/1000 che rappresentano di fatto 19 e non 18 condomini". Dunque, ella aveva sottoposto all'esame del giudice di prime cure la questione della validità della delibera solo sotto il profilo della corrispondenza numerica dei presenti in assemblea, se fossero 18 o 19, e della corrispondenza dei millesimi indicati (530) a 18 o 19 condomini.

Tali doglianze sono facilmente risolvibili sulla base di un mero calcolo aritmetico e si rivelano infondate.

Tenuto conto della cancellatura nello spazio n. 15 di cui all'elenco numerato, contenuto nella prima pagina del verbale, e computati i millesimi relativi a ciascun condomino, il giudice ha accertato che il numero dei partecipanti era pur sempre quello di 18 e che rappresentati in assemblea erano 530/1000, così come riportato anche nella seconda pagina del verbale, corrispondenti alla somma algebrica dei millesimi posseduti dai 18 condomini presenti.

Dunque, nella prima pagina i condomini presenti apparivano 19 soltanto poiché vi era un rigo cancellato, con slittamento dei successivi condomini presenti nell'elencazione numerica, e la somma algebrica dei millesimi posseduti dai 18 condomini presenti corrisponde esattamente ai 530 millesimi indicati nel verbale.

Diversa e nuova è, invece, la censura sollevata con l'atto di appello, ove si contesta il conteggio - ai fini del quorum - del condomino B.A., poiché nel verbale si legge "B.A. delega (30,885/1000)", senza indicazione del soggetto delegato - sicchè ritenendo detto condomino assente, non vi sarebbe il raggiungimento del quorum richiesto dalla legge (la sommatoria in millesimi sarebbe di 499,11/1000 in luogo di 530/1000).

Orbene, la doglianza è inammissibile ai sensi dell' art. 345 c.p.c., poichè fonda la nullità della delibera su un fatto diverso rispetto a quello prospettato nell'atto di citazione, che integra una emendatio non consentita, poiché l'appellante fa valere con essa una causa petendi diversa da quella posta a fondamento della domanda in primo grado.

Si ammette, infatti, l'emendatio libelli entro i termini di cui all'art. 183 c.p.c. (oggi entro le memorie integrative ex art. 171-ter c.p.c.), decorsi i quali la modificazione della domanda "tardiva" costituisce domanda nuova inammissibile, giacché essa integra una mutatio libelli, andando ad incidere sugli elementi oggettivi identificativi dell'azione. Una volta cristallizzato il thema decidendum nei termini predetti, quindi, la modifica non è più autorizzata dal legislatore e determina in appello l'inammissibilità della domanda ai sensi dell'art. 345 c.p.c.

3.4. Altrettanto infondato deve ritenersi il quarto motivo di impugnazione, con il quale l'appellante censura la sentenza gravata laddove è stata esclusa la lesione del suo diritto a partecipare alla gestione della cosa comune, con il consequenziale, ordine al Condominio che le riunioni si tengano in un luogo diverso dalle abitazioni dei singoli condomini.

Il giudice ha rigettato la domanda perché ha ritenuto che non vi fosse " alcun obbligo in capo all'amministratore condominiale di tenere le assemblee in un determinato luogo; unico limite è quello che il luogo di riunione sia idoneo perché insalubre o troppo angusto o situato in località difficilmente raggiungibile. In mancanza di indicazione nel regolamento condominiale della sede per le riunioni assembleari, l'amministratore ha il potere di scegliere quella più opportuna, ma con il duplice limite che essa sia nei confini della città ove è ubicato l'edificio e che il luogo sia idoneo, fisicamente e moralmente, a consentire a tutti i condomini di esser presenti e di partecipare ordinatamente alla discussione. ... Orbene, la doglianza dell'attrice circa il suo mancato gradimento dello svolgimento delle riunioni assembleari presso le abitazioni private dei condomini non determina una irregolarità della convocazione o della delibera impugnata da cui possa derivarne l'annullabilità o la nullità".

In sintesi, nella motivazione si riconosce come legittima la convocazione dell'assemblea da parte dell'amministrazione presso l'abitazione di uno dei condomini, non ricorrendo alcuna delle ipotesi che, secondo la giurisprudenza di legittimità, limitano la facoltà di scelta (collocazione al di fuori del comune in cui si trova l'edificio, inidoneità fisica o morale). Difatti, come correttamente osservato dal giudice di primo grado, il mancato gradimento da parte dell'attrice non può essere considerato una condizione di inidoneità morale del luogo scelto.

Va considerato, a riguardo, che la scelta di tenere le riunioni condominiali presso le abitazioni dei singoli condomini, che si rendano via via disponibili, è scaturita, non tanto di una scelta dell'amministratore, quanto della volontà assembleare, correttamente formatasi con la deliberazione del 05.12.2015 e riconfermata nella riunione del 05.11.2016.

Ebbene, l'appellante non è intervenuta ad alcuna di dette riunioni, né ha impugnato nei termini le delibere adottate all'esito, per contestarne la validità. Deve, pertanto, escludersi l'asserita lesione, posto che l'intervento in assemblea costituisce l'unico modo attraverso il quale partecipare alla

formazione della volontà comune e che tale diritto, in caso di mancato gradimento del luogo scelto per l'adunanza e/o di rapporti di inimicizia con i condomini, è eventualmente esercitabile anche tramite delega.

3.5. Resta assorbito, dal rigetto della doglianza appena esaminata, il quinto motivo di appello, con cui si contesta la violazione dell'art. 112 c.p.c., per non essersi il giudice di primo grado pronunciato sulla domanda di accertamento del diritto dell'attrice a partecipare alle riunioni assembleari e di ordinare al Condominio convenuto di fissare, quale sede delle riunioni, le abitazioni dei singoli condomini e, in particolare, del condomino A..

È sufficiente richiamare in questa sede quanto già osservato in relazione ai motivi precedenti, ossia che il giudice di prime cure ha esplicitato le ragioni per cui ha escluso la lesione di tale diritto e per le quali è inammissibile un'ingerenza del giudice nei diritti proprietari dei condomini, laddove non sussistano i presupposti che giustificano un intervento giudiziale nella scelta della sede delle riunioni. Va parimenti esclusa l'omessa pronuncia in ordine alla domanda, pure avanzata dall'appellante, di condanna al risarcimento dei danni patrimoniali e non patrimoniali, rimasta assorbita nel rigetto delle precedenti domande, che va in questa sede reiterato stante l'infondatezza dei precedenti motivi di appello.

3.6. Altrettanto infondato è il sesto motivo di appello con cui si chiede una riforma del capo relativo alla condanna alle spese di lite nella parte in cui è stato disposto un aumento delle spese per la mancata disponibilità da parte dell'appellante di entrare in mediazione.

Difatti, il rifiuto, senza giustificato motivo, di tentare la conciliazione implica un adempimento non solo formale dell'obbligo di esperire la mediazione sancito dall'art. 5 del D.Lgs. n. 28 del 2010 e, di conseguenza, comporta l'aggravamento della condanna alle spese, come previsto in caso di inosservanza della disposizione. Nel caso che ci occupa, come emerge dal verbale di mediazione, richiamato nella sentenza gravata, la parte invitata si dichiarava disponibile ad entrare in mediazione, mentre l'appellante - pur avendo formalmente instaurato il procedimento di mediazione - si limitava a dichiarare "non sussistono i presupposti per entrare in mediazione", senza addurre alcuna valida motivazione sul rifiuto opposto né dinanzi al mediatore, né durante il giudizio di primo grado. Pertanto, non può che condividersi quanto affermato dal giudice di prime cure laddove, presa lettura del verbale di mediazione, ha ritenuto che la sig.ra C. non avesse rispettato la ratio dello strumento della mediazione, instaurata solo per adempiere formalmente ai propri obblighi di legge, senza essersi realmente resa disponibile ad una risoluzione stragiudiziale della controversia.

3.7. Infine, va respinta la richiesta di interrogatorio formale, già rigettata in primo grado, in quanto superfluo.

Quanto quesiti a), b), c), d) ed e), tali circostanze devono ritenersi irrilevanti ai fini del presente giudizio, poiché costituiscono fatti storici antecedenti alla vicenda oggetto del presente giudizio, che fuoriescono dal thema probandum. Difatti, ai fini della valutazione della validità della delibera è sufficiente accertare che la scelta del luogo delle riunioni sia stata frutto della volontà assembleare correttamente formatasi e che non sussistano le condizioni ostative previste dalla legge.

Quanto ai quesiti f) e g), si tratta di circostanze già riscontrabili in atti (nella specie l'allegato scambio di missive tra la sig.ra C. e l'amministratore del condominio e gli scritti difensivi, oggetto di produzione documentale ad opera delle parti).

4. Le considerazioni illustrate inducono a ritenere infondati tutti i motivi di appello, che va, di conseguenza, rigettato e le spese di lite, liquidate come in dispositivo, in base alle tabelle D.M. n. 147 del 2022, nei valori minimi, attesa la non complessità delle questioni trattate, seguono la soccombenza; sussistendo altresì, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, i presupposti, a carico dell'appellante, per il versamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello

dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Napoli, sezione VI civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da C.I. avverso la sentenza n. 1201 del 04.06.2021, emessa dal Tribunale di Torre Annunziata, così provvede:

1. Rigetta l'appello;
2. Condanna C.I. al pagamento in favore del Condominio Corso I. n. 94 sito in P.D.S. delle spese di lite, che liquida, in complessivi Euro 4.996,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali al 15%.
3. Dà atto, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002, che sussistono i presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

Conclusione

Così deciso in Napoli, il 13 novembre 2025.

Depositata in Cancelleria il 17 novembre 2025.