



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA**  
Contenzioso - SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Filomena Mari, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n.r.g. 1494\2022 promossa da:

*Parte\_1* C.F. *CodiceFiscale\_1* , *Parte\_2* C.F. [...]

*C.F.\_2* , coniugi in comunione dei beni, elettivamente domiciliati in Gragnano alla Via Roma, 85  
presso e nello studio dell'avv. Francesco Guarino;

Ricorrente

**CONTRO**

*Controparte\_1* 920203016, elettivamente domiciliato in Barletta,  
via dell'Indipendenza n. 30, presso l'avv. Maurizio Savasta da cui è assistita, rappresentata e difesa;

Convenuto

**Motivi in fatto e diritto della decisione**

Con regolare atto di riassunzione, *Parte\_1* e *Parte\_2* hanno chiesto al  
Tribunale di Foggia l'annullamento della delibera adottata dal *Controparte\_2*  
[...] del 1° aprile 2020, poiché, l'assemblea, avuto riguardo ai punti all'ordine  
del giorno, non si è validamente costituita per la mancanza dei nominativi e delle relative quote  
millesimali dei condomini presenti e degli assenti e, conseguenzialmente anche il deliberato è affetto da  
nullità, oltre che da annullabilità.

Si è costituito in giudizio *Controparte\_1*, il quale ha chiesto di  
“accertare e dichiarare la decadenza degli attori e, in ogni caso, della sig.ra *Parte\_2*  
dal potere di impugnazione della delibera assembleare per violazione del termine di cui all'art. 1137  
c.c.;

- In subordine, nel merito, accertare e dichiarare l'atto di citazione nullo per assoluta genericità ed indeterminatezza dello stesso in ordine alla esposizione dei fatti ed alla causa petendi;
- Per le stesse ragioni dichiarare nulla la domanda di annullamento del verbale di assemblea tenutasi il 1° aprile 2020 e, comunque, nel merito rigettarla perché inammissibile e infondata in fatto e diritto;
- Rigettare l'avversa domanda perché pretestuosa ed infondata;
- Condannare l'attrice al pagamento delle spese e competenze di causa anche ai sensi dell'art. 96 comma I e III c.p.c. ”.

Le parti hanno concluso come da rispettivi scritti difensivi e all'odierna udienza la causa è stata decisa.

La domanda è infondata e va rigettata per i motivi di seguito spiegati.

In primo luogo, va rigettata l'eccezione del convenuto relativa alla incompetenza del Giudice adito in favore del Collegio arbitrale.

In argomento, l'art. 808 c.c. statuisce che: “*Le parti, nel contratto che stipulano o in un atto separato, possono stabilire che le controversie nascenti dal contratto medesimo siano decise da arbitri, purché si tratti di controversie che possono formare oggetto di convenzione d'arbitrato*”.

Invece, l'art.13 del Regolamento attribuisce al Collegio Arbitrale “*qualunque controversia tra i comproprietari, o fra questi e l'amministratore relativa all'applicazione e alla interpretazione di questo Regolamento*”.

Nel caso di specie, dall'esame complessivo dell'atto introduttivo del giudizio, si evince che la controversia ha ad oggetto la violazione dell'art. 1136 (Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni) e non, come erroneamente eccepito dal convenuto, l'applicazione e/o la interpretazione del Regolamento.

Quindi, le doglianze degli attori attengono alla violazione di norme di legge e non pattizie.

Va, tuttavia, dichiarata la decaduta degli attori dal diritto di impugnazione della delibera condominiale.

Per consolidato principio giurisprudenziale, il termine di impugnazione della delibera assembleare previsto dalla legge a pena di decaduta (art. 1137 c.c.), è interrotto e non sospeso dalla introduzione della procedura di mediazione; questo in ragione della formula utilizzata dal legislatore già ante Riforma Cartabia quando, all'art.5, prevede che “*la domanda di mediazione impedisce la decaduta*” e del fatto che veniva previsto un nuovo termine di decorrenza in caso di fallimento della mediazione (per tutte cfr. [Tribunale Napoli n. 3743/2024](#)).

Il comma 6 dell'art. 5 ante Riforma prevedeva che “*se il tentativo fallisce la domanda giudiziale dev'essere proposta entro il medesimo termine di decaduta, decorrente dal deposito del verbale presso la segreteria dell'Organismo*”.

Non può, quindi, non dichiararsi la decadenza degli attori dal potere di impugnazione della delibera assembleare, avendo gli stessi notificato l'atto di citazione in data 13/01/2021 e, dunque, ben oltre il termine di 30 giorni dalla conclusione della procedura di mediazione con esito negativo avvenuta in data 06/11/2020.

Va rigettata, invece, l'eccezione di improcedibilità della domanda per violazione della legge n. 28/2010, atteso che se più soggetti sono disgiuntamente legittimati a far valere in giudizio la lesione di un diritto, come nel caso di più condomini, l'esperimento da parte di uno solo di essi della mediazione obbligatoria è sufficiente a rispettare la condizione di procedibilità ai fini della prosecuzione del processo.

Nel caso di specie, risulta *per tabulas* che la procedura di mediazione obbligatoria è stata avviata da uno degli attori, *Parte\_1*, comproprietario in uno alla propria moglie di quota di multiproprietà nel Villaggio Residence *CP\_1* –località Ippocampo.

Vale rilevare che la Corte di Cassazione ritiene che non è necessaria la partecipazione di tutti gli attori alla procedura di mediazione, ma è condizione necessaria e sufficiente a far luogo alla valida prosecuzione del processo nel rispetto della condizione di procedibilità ex art. 5 d.lgs. 28/2010 il fatto che, prima dell'instaurazione del processo, sia stato regolarmente espletato il tentativo di conciliazione con la partecipazione di uno solo fra gli attori disgiuntamente legittimati (Cassazione civile sentenza 34714 2023).

Nel merito, si osserva che il verbale dell'assemblea di condominio non è una semplice cronaca degli eventi. È un documento giuridicamente rilevante. Esso deve attestare la regolarità dello svolgimento della riunione e la validità delle deliberazioni adottate. Affinché ciò sia possibile, e in particolare per consentire la verifica del corretto raggiungimento dei *quorum* costitutivi (numero di presenti e millesimi necessari per la validità dell'assemblea) e deliberativi (maggioranze necessarie per approvare le singole decisioni) prescritti dall'articolo 1136 del Codice Civile, la giurisprudenza è costante nell'affermare che il verbale deve, di regola, contenere:

- l'elenco nominativo dei condomini intervenuti all'assemblea, sia personalmente sia per delega;
- l'indicazione specifica, per ciascuna delibera, dei nomi dei condòmini che hanno espresso voto favorevole (assenzienti), di quelli che hanno espresso voto contrario (dissenzienti), e di quelli che si sono astenuti;
- l'indicazione, accanto a ciascun nome, dei rispettivi valori millesimali di proprietà.

Questa individuazione nominativa e millesimale dei votanti è considerata indispensabile per diverse e fondamentali ragioni (Tribunale Di Salerno, Sentenza n. 5227 del 4 novembre 2024; Cass. Civ., Sez. 2, N. 40827 del 20 dicembre 2021; Tribunale di Roma, Sentenza n. 10905 del 25 giugno 2024):

- permette di accertare con precisione se le maggioranze richieste dalla legge con riferimento al valore dell’edificio siano state effettivamente raggiunte. Il peso del voto di ciascun condòmino, infatti, dipende dalla sua quota millesimale. Senza l’indicazione nominativa dei condòmini che hanno approvato una delibera e dei loro rispettivi millesimi, è materialmente impossibile sapere se il quorum richiesto in termini di valore dell’edificio sia stato o meno raggiunto (Tribunale Ordinario Catania, sez. 3, sentenza n. 2446/2020);
- consente di controllare se sia stata raggiunta anche la maggioranza “per teste”, cioè quella basata sul numero degli intervenuti all’assemblea che rappresentino un determinato valore millesimale (Tribunale Di Bari, Sentenza n. 786 del 4 marzo 2025);
- permette di individuare con certezza i condòmini che si sono astenuti, o che hanno votato contro una determinata delibera, nonché i condòmini che erano assenti all’assemblea. Questi sono, infatti, i soggetti che la legge (articolo 1137 del Codice Civile) legittima a impugnare la delibera davanti all’autorità giudiziaria, qualora la ritengano contraria alla legge o al regolamento di condominio (Tribunale Di Reggio Emilia, Sentenza n. 171 del 19 febbraio 2025);
- l’identificazione precisa dei singoli votanti e del loro voto può essere utile anche per valutare l’esistenza di un eventuale conflitto di interessi di un condomino rispetto a una specifica deliberazione; e per verificare se tale condomino, pur essendo in conflitto, abbia partecipato o meno alla votazione.

La Corte di Cassazione ha più volte osservato che il verbale dell’assemblea rappresenta la descrizione fedele di quanto è accaduto durante la riunione. Da esso devono risultare in modo chiaro e inequivocabile tutte le condizioni di validità della deliberazione adottata. Non è consentito fare ricorso a mere presunzioni o a calcoli approssimativi per colmare eventuali lacune o omissioni del verbale (Tribunale Ordinario Prato, sez. 1, sentenza n. 766/2016).

Il Tribunale di Roma, sezione 5, nella sentenza 353 dell’8 gennaio 2025 ha ribadito che il verbale dell’assemblea condominiale rappresenta la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione e da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmare le lacune. In particolare, non possono essere omessi i nomi dei condòmini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali: l’individuazione è indispensabile per la verifica della esistenza dei quorum prescritti dall’articolo 1136 Codice civile.

Pertanto, una verbalizzazione che si limiti a indicare genericamente che “l’assemblea, a maggioranza, ha deliberato...” o “la proposta è approvata con voti a favore e voti contrari”, senza specificare i nomi dei singoli condòmini favorevoli e contrari e le loro rispettive quote di partecipazione al CP\_2,

non è, di regola, conforme alla disciplina. La mancata verbalizzazione di questi dati analitici impedisce un controllo effettivo sulla sussistenza delle maggioranze richieste dall'articolo 1136 del Codice Civile; può quindi invalidare la delibera stessa (Tribunale Ordinario Milano, sez. 13, sentenza n. 3886/2015).

In linea di principio, e come diretta conseguenza di quanto detto sopra, laddove il verbale dell'assemblea manchi delle indicazioni nominative dei singoli votanti (favorevoli, contrari, astenuti) e dei rispettivi valori millesimali, il verbale stesso e la relativa deliberazione sono viziati. Tale vizio, secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente, rende la delibera annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del Codice Civile (Tribunale Di Reggio Emilia, n. 171/2025; Tribunale Ordinario Bergamo, sez. 4, sentenza n. 2300/2019).

L'omissione di questi dati essenziali per il controllo della regolarità della votazione integra, infatti, un vizio che attiene al procedimento di formazione della volontà assembleare (Tribunale di Roma, Sentenza n. 5042 del 19 marzo 2024). L'annullabilità implica che la delibera, pur viziata, produca i suoi effetti fino a quando non venga annullata da una sentenza del giudice, a seguito di un'impugnazione proposta da uno dei condòmini legittimati (assenti, dissenzienti o astenuti) entro il termine di decadenza di trenta giorni.

Tuttavia, la giurisprudenza, pur mantenendo fermo il principio della necessità di una chiara verbalizzazione, ha introdotto un importante temperamento. Ha mitigato il rigore di tale principio stabilendo che la mancanza dell'indicazione nominativa di tutti i condòmini che hanno votato a favore (o contro) una delibera non ne determina automaticamente e inderogabilmente l'invalidità (annullabilità). Questo avviene se, nonostante tale omissione, sia comunque possibile rimediare a tale incompletezza attraverso un controllo “aliunde” (cioè, da altri elementi desumibili dallo stesso verbale o da suoi allegati) che permetta di verificare con assoluta certezza la regolarità del procedimento e il raggiungimento dei quorum (Cass. Civ., Sez. 2, N. 40827 del 20 dicembre 2021; Tribunale Di Salerno, n. 5227/2024).

Ciò significa che la delibera non è annullabile per questo specifico motivo se il verbale, pur non riportando esplicitamente l'elenco nominativo di tutti i condòmini che hanno votato a favore, contenga comunque i seguenti elementi essenziali:

- l'elenco completo di tutti i condòmini che erano presenti all'assemblea (sia personalmente sia rappresentati per delega), con l'indicazione dei rispettivi valori millesimali di ciascuno [Tribunale Ordinario Perugia, sez. 2, sentenza n. 36/2021];
- l'indicazione nominativa specifica di quei condòmini che si sono astenuti dalla votazione e di quelli che hanno espresso voto contrario alla delibera, nonché del valore complessivo delle

rispettive quote millesimali da essi rappresentate [Tribunale Ordinario Cuneo, sez. 1, sentenza n. 366/2022].

Se questi dati sono presenti e chiari nel verbale (o in un allegato che ne faccia parte integrante, come un foglio presenze dettagliato e sottoscritto), è possibile stabilire con assoluta sicurezza, attraverso un semplice calcolo per differenza, quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, e con quale valore millesimale. Ciò permette, quindi, di verificare in modo inequivocabile se la deliberazione sia stata assunta con le maggioranze (per teste e per millesimi) richieste dall'articolo 1136 del Codice Civile per quella specifica materia.

Nel caso di specie, il regolamento della “multiproprietà”, all'art.10, prevede che: *“A discrezione dell'Amministratore, in luogo della convocazione dell'assemblea, per ottenere il voto dei comproprietari, può inviare loro un chiaro ed adatto questionario, per lettera raccomandata con avviso di ricevimento”.*

Nella delibera oggetto di impugnazione vi è il riferimento (in ossequio a quanto previsto dallo stesso regolamento) alle risposte pervenute per corrispondenza. Si legge, infatti, che: *“ai sensi dell'art.10 del Regolamento di Comunione e dell'art.1108 c.c. la comunicazione è stata inviata all'indirizzo di posta elettronica pec a coloro che ne hanno dato autorizzazione e a mezzo posta presso il domicilio eletto, per gli altri comuniti.”*

*La prova dell'avvenuta spedizione è allegata alla presente deliberazione(lett.B); - che è trascorso il termine di trenta giorni previsto per l'invio delle comunicazioni da parte dei multiproprietari comuniti; - che a tutt'oggi sono pervenute n.11 risposte”.*

Inoltre, nel verbale dell'assemblea, dato atto della lettura delle votazioni, per ogni punto all'ordine del giorno, sono espressi i risultati delle votazioni in millesimi, con specificazione dei voti favorevoli, di quelli contrari e delle mancate risposte.

Si ritiene, quindi, che, dalla delibera assembleare *de qua* e dalle comunicazioni dei voti, sia possibile stabilire quanti e quali condòmini hanno espresso voto favorevole, e con quale valore millesimale.

Non va, poi, sottaciuto che al fine di contestare il mancato raggiungimento del quorum e impugnare una delibera condominiale, è il CP\_2 che propone l'impugnazione a dover provare la violazione. Questo condomino, se è un condomino "assente" deve dimostrare che non è stato regolarmente convocato, e se è "dissenziente" o "non dissenziente", deve provare la carenza dei quorum (costitutivo o deliberativo) necessari per l'approvazione.

A detto onere probatorio parte attrice non ha adempiuto.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate in base ai parametri minimi di cui al DM 55\2014 in vigore.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda;

-condanna parte attrice al pagamento in favore di parte convenuta delle spese di giudizio che si liquidano complessivamente in € 2.906,00, oltre iva, cap e spese generali come per legge.

Sentenza resa *ex articolo 281 sexies c.p.c.*, pubblicata mediante allegazione al verbale.

Foggia, 2 dicembre 2025.

Il Giudice  
dott.ssa Filomena Mari