



Tribunale Ordinario di Nola

PRIMA SEZIONE CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 1340/2022

Oggi **22 gennaio 2026** il dott. Andrea Francesco Fabbri, lette le note scritte depositate dalle parti al fine di partecipare all'udienza tenutasi con modalità cartolare e già fissata per la discussione ex art 281 sexies cpc.

Il Giudice preso atto di quanto sopra, successivamente pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.*.

Il Giudice

dott. Andrea Francesco Fabbri



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di NOLA
PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Andrea Francesco Fabbri ha pronunciato *ex art. 281 sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1340/2022**

tra

Parte_1

PARTE ATTRICE

e

Controparte_1

[...]

PARTE CONVENUTA

Controparte_2

TERZO CHIAMATO

INTERVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note depositate.

MOTIVI DELLA DECISIONE nella causa civile di primo grado iscritta al n. R.G. 1340/2022 promossa da:
Parte_1 (C.F. C.F._1), rappresentato e difeso dall'Avv. Paolo Leone, con studio in Pomigliano d'Arco (NA),

RICORRENTE

CONTRO

Controparte_1 (C.F. P.IVA_1 , con sede in Casalnuovo di Napoli (NA), in persona dell'amministratore p.t., Controparte_1 in persona del legale rappresentante p.t., sig. CP_3 [...], rappresentato e difeso dall'Avv. Marcello Pelliccia, con studio in Casalnuovo di Napoli (NA),

RESISTENTE

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 1137 c.c. depositato in data 01/03/2022, il sig. Parte_1 , proprietario di diverse unità immobiliari site nel complesso residenziale denominato " Controparte_1 in Casalnuovo di Napoli, ha impugnato la deliberazione assunta dall'assemblea condominiale in data 4 novembre 2021, con particolare riferimento al punto n. 8 dell'ordine del giorno concernente l'abrogazione della clausola compromissoria prevista dall'Art. 35 del regolamento di condominio.

A sostegno della propria domanda, il sig. Parte_1 ha dedotto principalmente due motivi di nullità o annullabilità della delibera.

In primo luogo, ha sostenuto che la modifica del regolamento di condominio, nella parte relativa alla clausola compromissoria, richiedesse l'unanimità dei consensi dei condomini in quanto il regolamento stesso avrebbe natura contrattuale, essendo stato predisposto dalla società costruttrice Controparte_2 e accettato dal sig. Pt_ al momento dell'acquisto. Non avendo partecipato all'assemblea tutti i condomini e non essendovi stata una successiva ratifica, la delibera di abrogazione sarebbe affetta da nullità.

In secondo luogo, il ricorrente ha eccepito la carenza di potere rappresentativo dell'amministratore del Controparte_1 la Controparte_1 A tal riguardo, ha contestato la validità o l'efficacia nei confronti dei condomini del contratto di concessione per la gestione della Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) stipulato nel 2018 tra la Controparte_2 e la Controparte_1 sostenendo che al momento del rinnovo contrattuale la Controparte_2 non era più l'unica proprietaria del complesso. Pertanto, la convocazione dell'assemblea e tutte le deliberazioni ivi assunte sarebbero illegittime.

Il Controparte_1 costituendosi in giudizio, ha contestato integralmente le pretese del ricorrente, deducendo, quanto all'abrogazione dell'Art. 35 del regolamento, che la clausola compromissoria ivi prevista non avrebbe natura contrattuale in senso stretto, in quanto non limiterebbe i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni né attribuirebbe maggiori diritti ad alcuni condomini rispetto ad altri. Essa si limiterebbe a disciplinare la risoluzione di eventuali controversie e, di conseguenza, per la sua abrogazione sarebbe stata sufficiente la maggioranza prescritta dall'art. 1136 c.c., che nel caso di specie sarebbe stata raggiunta.

In relazione alla figura dell'amministratore, il Condominio ha sostenuto la piena legittimità del mandato conferito alla Controparte_1 il quale sarebbe stato rinnovato annualmente dall'assemblea dei condomini con le maggioranze di legge, compresa l'assemblea del 4 novembre 2021. Ha contestato la necessità dell'unanimità per la nomina o la riconferma dell'amministratore e ha ritenuto infondate le contestazioni

relative al contratto di concessione del 2018, evidenziando come il ricorrente fosse moroso nel pagamento degli oneri condominiali.

Nel corso del giudizio, il ricorrente ha anche fatto riferimento a presunte irregolarità urbanistiche e cambi di destinazione d'uso degli immobili all'interno del " *Controparte_1* ", chiedendo l'acquisizione di documentazione al riguardo e l'interrogatorio formale dell'amministratore. Il *CP_1* ha ritenuto tali circostanze estranee al presente giudizio. A seguito delle istanze istruttorie, ritenuta la natura documentale della causa, è stata rinviata alla presente udienza per la discussione.

La domanda è fondata e viene decisa in base al principio della ragione più liquida.

Pur partendo da presupposti corretti, la difesa di parte convenuta addiviene a conclusioni errate.

Ed invero, la modifica a maggioranza della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale non appare legittima, essendo necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini.

Questo principio emerge chiaramente dall'analisi della giurisprudenza e della legislazione in materia.

La Suprema Corte ha stabilito che le clausole dei regolamenti condominiali, anche se predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, hanno natura contrattuale quando: a) limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni; b) attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri (Cass SU 943/1999; Cass 9877/2012; Cass 23582/2023). In altri termini, all'interno dello stesso regolamento possono coesistere clausole di natura diversa: quelle oggettivamente regolamentari, relative all'uso delle parti comuni, modificabili a maggioranza, e quelle oggettivamente negoziali, limitative dei diritti dei proprietari, modificabili solo all'unanimità. Solo le disposizioni regolamentari che mirano a disciplinare il corretto utilizzo dei beni comuni, anche se inserite in un regolamento contrattuale, mantengono natura regolamentare e sono modificabili a maggioranza qualificata, non anche quelle di natura contrattuale che, invece, devono essere adottate con il consenso unanime (Cass 23582/2023; 24526/2022), pena la sua nullità (Cassazione n. 8185/2022; Trib. Torre Annunziata 1570/2021 del 20 luglio 2021).

Nel caso specifico della clausola compromissoria, questa ha natura contrattuale in quanto incide sui diritti individuali dei condomini, limitando il loro diritto costituzionalmente garantito di accesso alla tutela giurisdizionale.

Tale tesi trova conforto anche nella giurisprudenza di merito.

In particolare la Corte d'Appello di Napoli n. 2324/2022 del 26/5/2022 ha statuito che *"del diritto di impugnare le delibere condominiali davanti all'autorità giudiziaria, siccome garantito dalla legge in favore dei partecipanti e intangibile dalla maggioranza, possono disporre soltanto i condomini nell'esercizio della loro autonomia negoziale"*.

Anche il Tribunale di Torino, con sentenza del 29 ottobre 2021 n. 4789 ha stabilito che *"Limitando l'indagine alla disposizione degli artt. 26 e 31 con i quali si limitava il potere di delega per la partecipazione all'assemblea o si introduceva una clausola arbitrale in caso di controversia tra condomini o tra questi e il CP_1 è evidente che tali disposizioni non si limitavano a disciplinare l'uso delle cose comuni ma incidevano su diritti soggettivi dei condomini e quindi avrebbero dovuto essere approvate all'unanimità"*.

La necessità dell'unanimità deriva anche dall'art. 1138 c.c., che al quarto comma stabilisce che *"le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino"*.

La modifica a maggioranza di una clausola compromissoria, che incide sul diritto fondamentale di azione giudiziaria, costituisce proprio una menomazione dei diritti individuali non consentita dalla legge.

Pertanto, nel caso in esame, la modifica della clausola compromissoria contenuta nel regolamento condominiale, essendo stata approvata solo a maggioranza e non all'unanimità, deve ritenersi invalida. La natura contrattuale della clausola, che incide sui diritti individuali dei condomini, richiede necessariamente il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio per la sua modifica, non essendo sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, in applicazione dei parametri di cui al DM n. 55/2014.

PQM

Il giudice, definitivamente pronunciando sulle domande proposte, ogni ulteriore istanza disattesa, così provvede:

- Dichiarare la nullità della delibera assunta in data 4 novembre 2021, con particolare riferimento al punto n. 8 dell'ordine del giorno concernente l'abrogazione della clausola compromissoria prevista dall'Art. 35 del regolamento di condominio.
- Condanna il *Controparte_1* al pagamento, in favore di *Parte_1*, della somma di euro 7616,00 per compensi, oltre iva, cpa e rimborso spese forfettario come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura in assenza delle parti rinunzianti a presenziare ed allegazione al verbale.

22/01/2026

Il Giudice
dott. Andrea Francesco Fabbri