

Giudice di Pace di S
Sentenza n. 1152/2026 del 16-07-2026

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI S. ###

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL GIUDICE DI PACE ### ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 1912/2025 R.G. avente ad oggetto opposizione a decreto ingiuntivo discussa all'udienza del 16/2/2026 vertente TRA ### (C.F.:###) e ### (C.F.:###) rappresentati e difesi dall'avv. ### giusta procura alle liti in calce al ricorso entrambi domiciliat ###presso lo ### dell'avv. ### (c.f. ###) nonché rappresentati e difesi dell'avv. ### (C.F.:###) in aggiunta al precedente difensore in virtù di procura alle liti apposta su foglio separato, ed elettivamente domiciliati in ### 17, presso lo studio dell'avv. ### "###6" sito in S. ### al ### alla Via L. da Vinci n. 1 in persona dell'amm.re p.t. ### ed elettivamente domiciliato in Napoli, ### A/7 scala C presso lo studio dell'avv. ### che lo rappresenta e difende giusta mandato allegato alla comparsa ### OGGETTO: opposizione alla delibera condominiale del 17/12/2024

CONCLUSIONI

: come da verbale di causa del 16/2/226 nonché come da comparse conclusionali.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Si premette che la presente sentenza è redatta in base al combinato disposto di cui agli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., mediante la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, omettendo, per quanto possibile, lo svolgimento del processo.

Con il presente ricorso ### e ### hanno impugnato, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la delibera assembleare del 17.12.2024 del ###6 deducendone la nullità per omessa convocazione all'assemblea e comunicazione del verbale al sig. ### nonché nullità o annullabilità in relazione al punto 2 dell'ordine del giorno, avente ad oggetto l'approvazione del bilancio preventivo 2025.

Sostenevano i ricorrenti che "In data ### il nuovo ###/re ### inviava convocazione assembleare per il ### (senza allegare alcun documento

giustificativo (fatture e/o ricevute) delle spese. In data ### h.01:09 il ### inviava a mezzo pec "### integrative difensive" da allegare al Verbale assembleare di pari data, di cui l'###/re però ha solo informato anziché allegare al medesimo il Verbale assembleare ...nelle sue "### integrative difensive" il sig. ### non approvava il bilancio preventivo 2025, perché i condòmini non erano stati messi in grado di poter visionare i documenti giustificativi delle spese indicate, né dall'ex ###/re ### D'### né dal neo-###/re ###. Invece l'### approvava il ### bilancio preventivo 2025 all'unanimità dei presenti. Ne consegue che l'approvazione del ### preventivo 2025, a firma del nuovo ###/re sig. ### avutasi col Verbale del 17.12.2024 è NULLA perché, de facto, comporta: il passaggio dal ### preventivo 2017 al ### preventivo 2025, senza che sono stati approvati i ### consuntivi intermedi, corrispondenti a ben 8 anni!". (cfr. ricorso) Il sig. ### inoltre eccepiva la nullità/ annullabilità della delibera in quanto non gli era stata inviata la convocazione dell'assemblea condominiale tenutasi il ### né successivamente, stante la sua assenza, inviata la delibera adottata dall'assemblea il ###. Per tali motivi chiedevano all'adito giudice di accertare e dichiarare nulla la delibera assembleare del 17.12.2024, in quanto mai comunicata al sig. ### accertare e dichiarare nulla e/o annullabile la delibera assembleare del 17.12.2024 limitatamente al punto. 2, in quanto è inverosimile passare dal ### preventivo 2017 al ### preventivo 2025, senza che sono stati approvati i ### consuntivi intermedi corrispondenti a ben 8 anni, perché (trattandosi di spese che vanno ad inficiare la sfera economica di ciascun condomino-proprietario) comporta una lesione dei singoli diritti di ciascun condomino.

Si costituiva in giudizio il ### "###6" eccependo in via preliminare l'incompetenza per valore e per materia del Giudice di ### di ### in favore del Tribunale, nel merito asseriva che l'omessa comunicazione al sig. ### dell'assemblea condominiale non può essere considerata causa di nullità della delibera; né l'omessa approvazione dei bilanci consuntivi degli anni precedenti - dall'anno 2017 all'anno 2024- incide sulla validità dell'approvazione del bilancio preventivo dell'anno 2025 in quanto "Il bilancio preventivo è un documento previsionale, volto a stimare le spese che il condominio dovrà

sostenere nell'anno successivo. Non si tratta di una "constatazione definitiva" di spese già sostenute, come nel consuntivo, ma, nella specie, di una stima iniziale di spesa basata sulle uscite condominiali "fisse" dell'anno precedente (### spese ditta pulizie, manutenzione ascensore, contratto di assicurazione e compenso amministratore)". Pertanto, poiché la mancata approvazione dei rendiconti precedenti non comporta l'impossibilità di aggiornare il bilancio preventivo di spesa, la domanda andava rigettata. (cfr. comparsa di costituzione) Tanto premesso, in via preliminare si rileva che nel corso del giudizio le parti ricorrenti hanno nominato un nuovo difensore ovvero l'avv. ### senza depositare alcun atto con il quale le parte ricorrenti revocano l'incarico professionale conferito con procura al precedente avv. ### né quest'ultimo ha rinunciato a rappresentarle né tanto meno nella procura alle liti rilasciata all'avv. ### si ravvisa una volontà dei ricorrenti di revocare l'incarico conferito al precedente difensore.

Tutto ciò porta a ritenere che, ferma restando la volontà di eleggere domicilio anche presso il nuovo difensore, si reputa ancora sussistente il rapporto di mandato con il legale ### a cui si è aggiunto l'avv. ### "La nomina, nel corso del giudizio, di un secondo procuratore non autorizza, di per sé sola, in difetto di univoche espressioni contrarie, a presumere che la stessa sia fatta in sostituzione del primo procuratore dovendosi invece ritenersi che sia stato aggiunto al primo un secondo procuratore, e che ognuno di essi sia munito di pieni poteri di rappresentanza processuale della parte, in base al principio del carattere ordinariamente disgiuntivo del mandato stabilito dall'art. 1716 c.c., comma 2 .(cfr. Cass. 8525/2017; Cass. 16709/ 2007 Cass. 2071/ 2002, n. 2071) Sempre in via preliminare va rigettata l'eccezione di incompetenza per materia e per valore dell'adito giudice.

La competenza a decidere l'impugnazione di una deliberazione assembleare da parte di un condomino non appartiene ratione materiae al Tribunale. (cfr. Trib. Nocera Inferiore 12/6/2000) ###. 1137 c.c. infatti fa riferimento genericamente all'autorità giudiziaria, sicché il criterio per individuare il giudice competente è il valore, desumibile dalla delibera impugnata, salvo che l'oggetto di essa rientri nella competenza per materia di un determinato giudice, come ad

esempio la delibera che concerne la misura e le modalità d'uso dei servizi di condominio di case che rientra nella competenza per materia esclusiva del Giudice di ###14078/1999 ### 4009/1995).

Per determinare il valore della domanda nelle ipotesi di impugnazioni di una delibera condominiale, la Corte di ### con diverse discordanti pronunce ha talvolta stabilito che, ai fini della determinazione della competenza per valore bisogna fare riferimento all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione e non all'intero importo deliberato; talvolta invece ha sostenuto che "Ai fini della individuazione del giudice competente per valore a conoscere della domanda di impugnazione di una delibera assembleare, ove si tratti di domanda proposta da un condomino al fine di contestare l'anno o il quantum della quota di partecipazione alle spese condominiali a lui attribuita, il valore da prendere in considerazione non si commisura all'entità del singolo importo contestato, ma all'intero ammontare della spesa (della cui frazione in capo all'impugnante si controverte), così come risulta dal riparto approvato dall'assemblea del condominio. (### 25721/2023, n. 25721) " Ai fini della determinazione della competenza per valore, la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condominio, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che legge l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condomini, anche se non hanno partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro (cfr. ###/2023, ### 19250/2021, ### 15434/ 2020)".

Ebbene, questo giudice ritiene di aderire a questa seconda interpretazione pertanto, nel caso in esame l'ammontare complessivo della spesa approvata con il bilancio 2025 è di € 10.000,00 competente dunque per valore è l'adito giudice di pace. (cfr delibera con allegato bilancio 2025) Passando ad esaminare la procedibilità delle domande va rammentato che l'articolo 5, comma 1, del decreto

legislativo n. 28/2010, ha disposto che nei casi di liti in materia di condominio, colui che intende avviare una causa, deve prima esperire la procedura di mediazione presso l'organismo di conciliazione, per poi adire l'autorità giudiziaria. ### avvio di tale procedura determina, in sede giudiziale, la declaratoria di improcedibilità della domanda.

Nel caso in esame mentre ### ha assolto a tale adempimento con istanza di mediazione presentata il ### con la quale ha chiesto la ### della delibera del 17/12/2024 per non aver l'### accettato la richiesta del condomino ### di una verifica dei bilanci a far data dal 2017, insussistente negli anni e sempre contestata dal ### approvando altresì il ### bilancio preventivo e la relativa ripartizione del neo ###/re sig. ### che comprende anche debiti ex novo per €. 3.272,50 da ripartire in base ai millesimi di ciascun proprietario in contrasto con la circostanza nessun condomino del ###6 è moroso" conclusosi poi il ### con esito negativo; ### invece non ha attivato tale procedura di mediazione al fine di far dichiarare, per motivi tra l'altro diversi da quelli esposti dal ### la nullità la delibera assembleare (omessa convocazione all'assemblea condominiale del 17/12/2024) Pertanto, mentre la domanda di ### è procedibile, la domanda di ### invece va dichiarata improcedibile.

Sempre in via preliminare l'impugnazione va dichiarata ammissibile in quanto impugnata da ### nei termini di legge. ###. 1137 c.c. dispone che la delibera debba essere impugnata dinanzi all'autorità giudiziaria nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti." Il comma 6 dell'art. 5 del d.lgs. n. 28/2010 dispone inoltre che "la domanda di mediazione... impedisce ... la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine...decorrente dal deposito del verbale finale" La giurisprudenza ritiene che la domanda di mediazione interrompa i termini per agire e, trattandosi quindi di interruzione del termine, i 30 giorni stabiliti dal legislatore decorrono nuovamente dalla data di deposito del verbale negativo della mediazione (cfr. Tribunale Napoli 3743/2024, Tribunale di Milano n. 13360 del 2 dicembre 2016) Ebbene nel caso in esame la delibera è stata adottata il ###, in

data ### l'amministratore del ### comunicava a ### condomino assente, la delibera assembleare, il successivo 29/1/2025 ### presentava istanza di mediazione, il 19 maggio si concludeva la conciliazione con esito negativo, il ### veniva promosso l'odierno giudizio.

Dal 19 maggio (dies a quo) al 18/6/2025 non sono trascorsi i 30 giorni stabiliti dal legislatore, l'impugnazione è dunque ammissibile.

Passando ad esaminare il motivo che ha indotto ### ad impugnare la delibera assembleare limitatamente al punto 2 dell'ordine del giorno avente ad oggetto l'approvazione del bilancio preventivo 2025, tale motivo va rigettato.

Va innanzitutto disatteso il motivo di impugnazione della delibera condominiale per non aver l'amministratore allegato all'avviso di convocazione dell'assemblea i documenti delle spese, precludendo così ai condomini di visionare i documenti posti alla base dei bilanci. Più volte la suprema Corte ha ribadito che l'amministratore non è tenuto a inviare i documenti giustificativi insieme alla convocazione, potendo ogni condomino richiedere in tempo debito, copia dei documenti, senza intralciare l'attività del condominio (### 19210/2011; ### n. 19799/2014; ### ord. n.21271 del 5.10.2020). "### non è tenuto ad allegare documenti alla convocazione dell'assemblea condominiale. ### di preventiva informazione dei condòmini in ordine agli argomenti posti all'ordine del giorno di cui si tratterà in sede assembleare risponde all'esigenza di consentire ai convocati la sufficiente conoscenza dei temi da discutere, in modo da consentire loro una partecipazione consapevole alla discussione ed alla relativa deliberazione. Pertanto, la mancata allegazione dei bilanci o della documentazione contabile in genere all'avviso di convocazione non comporta alcuna invalidità della delibera" (Corte appello Napoli sez. IV, 3/10/2023, n. 4153) ### parte, avendo parte ricorrente asserito di aver inviato all'amministratore delle "### integrative difensive" con le quali si opponeva all'approvazione del bilancio preventivo 2025, note difensive tra l'altro non depositate in questa sede, appare evidente che l'amministratore ha inviato a ### la documentazione posta alla base del bilancio da cui poi sono scaturite le note difensive.

Parte ricorrente sostiene che la delibera è nulla in quanto è inverosimile

passare dal ### preventivo 2017 al ### preventivo 2025, senza che sono stati approvati i ### consuntivi intermedi corrispondenti a ben 8 anni, perché (trattandosi di spese che vanno ad inficiare la sfera economica di ciascun condomino-proprietario) comporta una lesione dei singoli diritti di ciascun condomino".

Tale assunto va disatteso. ###. 1135, 1° comma, n. 2, c.c. assegna all'### del ### il potere di approvare il "preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e la relativa ripartizione tra i condòmini".

A questa norma fa da appendice l'art. 1130 c.c., n. 3 che attribuisce all'### il dovere di "riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi comuni".

Nessuna norma impone, a differenza del rendiconto /bilancio consuntivo, che il bilancio preventivo venga stilato, seppur nella prassi è abitudine costante presentarlo all'assemblea per la sua approvazione.

Va a questo punto ricordato il principio di diritto, dettato dalla Suprema Corte, applicato però al bilancio consuntivo, la cui redazione è obbligatoria, secondo cui nessuna norma codicistica detta, in tema di approvazione dei bilanci consuntivi del condominio, il principio dell'osservanza di una rigorosa sequenza temporale nell'esame dei vari rendiconti presentati dall'amministratore e relativi ai singoli periodi di esercizio in essi considerati, cosicché va ritenuta legittima la delibera assembleare che (in assenza di un esplicito divieto pattiziamente convenuto al momento della formazione del regolamento contrattuale) approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti (cfr. ###8521/ 2017, ###11526/1999; ### n. 13100/2019) Ebbene se risulta legittima la delibera assembleare che approvi il bilancio consuntivo senza prendere in esame la situazione finanziaria relativa al periodo precedente, atteso che i criteri di

semplicità e snellezza che presidiano alle vicende dell'amministrazione condominiale consentono, finanche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali omissioni nell'approvazione dei rendiconti" ancor di più ciò vale nelle delibere assembleari in cui si approvi il bilancio preventivo (non obbligatorio) senza che siano stati approvati i precedenti bilanci ### parte, il bilancio preventivo altro non è che un elenco di voci di spesa previste, con i relativi importi, in base al quale si delineano le presumibili spese che dovranno essere sostenute dai condomini per la manutenzione, conservazione e godimento dell'edificio A norma dell'art. 1123 c.c. incombe su ciascun condomino l'onere di partecipare, seppur in misura proporzionale, alle spese necessarie per la conservazione, manutenzione e godimento delle parti comuni dell'edificio.

Tale obbligo insorge, ex lege, non appena si compia l'intervento nel nome di un'esigenza collettiva apprezzata dall'organo - l'amministratore - nelle cui attribuzioni rientra "erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni" (cfr. ### 4831/1994)).

Pertanto sebbene queste spese ordinarie siano "normalmente" precedute dal preventivo annuale approvato dall'assemblea, la loro erogazione effettiva non è mera esecuzione della delibera assembleare: sia perché per le attività comprese nell'ordinaria gestione condominiale l'appostazione di una somma nel bilancio preventivo ha la mera finalità di convalidare la congruità delle spese che il condominio prevede di dovere sostenere; sia perché, come si ricava dall'art. 1135 cod. civ., l'amministratore - almeno in caso di urgenza (come ritiene ###, Sez. 2^a, 18 maggio 1994, n. 4831) o anche al di là di questa ipotesi (secondo l'orientamento seguito da ###, Sez. 2^a, 18 agosto 1986, n. 5068) - deve e può predisporre gli atti e le opere di manutenzione e di esercizio dei servizi comuni anche quando quel preventivo non vi sia e l'assemblea non si sia pronunciata.

Ritiene pertanto questo giudice che la mancata approvazione dei bilanci consuntivi antecedenti all'anno 2025 non inficia il bilancio preventivo relativo all'anno 2025 ed approvato dall'assemblea condominiale il ###, in quanto tale

bilancio tende a riscuotere somme gravanti su ciascun condomino per la manutenzione ordinaria dell'edificio (cfr. bilancio e ripartizione, spese relative alle: scale, ascensore, pulizie, assicurazione) La delibera condominiale del 17/12/2024 limitatamente al punto n.2 è dunque legittima

Per questi motivi

, la domanda di ### non può trovare accoglimento Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come indicato nel dispositivo di sentenza.

In particolare, la presente controversia rientra nel III scaglione della tabella allegata al D.M. 55/14 e quindi sono applicati i valori medi indicati in tale tabella ridotti però del 50% vista l'istruttoria documentale e le questioni di fatto e di diritto esaminate.

P.Q.M.

Il Giudice di ### dott.ssa Rea pronunciando sulla domanda proposta da ### e da ### nei confronti della ### "###6" disattesa ogni altra istanza e/o eccezione così provvede: 1. dichiara improcedibile la domanda di ### 2. dichiara legittima la delibera assembleare del 17.12.2025, approvata dall'assemblea del condominio "###6" sito in S. ### alla via L. da Vinci n. 1, per i motivi di cui in premessa; 3. condanna ### e ### in solido tra loro al pagamento delle spese di giudizio che liquida d'ufficio in complessive € 1.044,00 di cui € 212,00 fase studio, € 176,00 introduttiva, €283,00 istruttoria €373,00 decisoria, oltre IVA e CPA come per legge. con attribuzione in favore dell'avv. ### ai sensi dell'art. 93 c.p.c. per avere questi ultimi anticipato le spese.
Così deciso in S. ### 24/2/2026 ###