



2 mesi a 9,90 € - Scopri di più →

≡ Naviga

NT+ Condominio
Norme & Tributi PlusIl Sole **24 ORE**

Cerca in NT+



Accedi

Condominio

Salvi i diritti dei terzi in buona fede acquisiti in seguito a una delibera poi dichiarata nulla

di Luana Tagliolini

07 Settembre 2023

Il caso riguardava il pagamento degli onorari di un professionista

NT+ Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus



Le vicende riguardanti la sussistenza o meno dei quorum deliberativi e/o l'eventuale successivo nullità/annullamento della relativa delibera, non potrebbero in alcun modo essere opponibili a terzi in buona fede per cui il contratto con lui concluso dal condominio resiste anche ad eventuali sentenze di annullamento. Tale principio è stato applicato di recente dal [Tribunale di Napoli \(sentenza 7008/2023\)](#) il quale accoglieva il ricorso presentato da un ingegnere nei confronti del condominio per ottenere il pagamento del compenso per l'attività professionale da egli prestata in favore del citato ente in seguito al conferimento di incarico.

I fatti di causa

Avverso il predetto decreto ingiuntivo proponeva opposizione il condominio il quale, nel merito, deduceva che la delibera assembleare relativa al conferimento dell'incarico a favore dell'ingegnere risultava essere stata assunta con un quorum deliberativo insufficiente; che la quantificazione del compenso a favore del professionista non risultava essere stata pattuita al momento del conferimento dell'incarico e che il parere di congruità rilasciato [dall'Ordine degli ingegneri](#) di appartenenza non fosse vincolante. Per il Tribunale l'opposizione era infondata e veniva respinta.

Oggetto del decreto ingiuntivo opposto era il credito vantato dall'opposto ingegnere per le prestazioni professionali svolte nei

I più letti di NT+ Condominio

- 1** Condominio | 31 Agosto 2023
Il diritto condominiale preso sul serio: non sempre chi si distacca dall'impianto comune deve pagare le spese di conservazione
- 2** Condominio | 29 Agosto 2023
Debiti condominiali, la liberatoria dell'amministratore è solo un ripiegolo della situazione
- 3** Condominio | 01 Settembre 2023
All'amministratore ingiuriato e diffamato dal condomino riconosciuto il danno morale per presunzioni
- 4** Condominio | 06 Settembre 2023
Amministratori di condominio nell'albo dei consulenti tecnici d'ufficio
- 5** Condominio | 04 Settembre 2023
Il proprietario dell'ultimo piano può usucapire il diritto d'uso esclusivo del lastrico solare

**Vuoi un chiarimento?
Sottoporti un quesito
all'Esperto Risponde**

Scopri di più →

L'esperto
risponde

**Installa l'App di NT+
Condominio sul tuo
smartphone**



confronti del condominio in virtù dell'incarico ricevuto con nomina fatta dall'assemblea dei condòmini, chiaramente dimostrato dalla documentazione presente agli atti del giudizio.

[Scopri di più →](#)

Il quorum deliberativo quando va contestato

L'eccezione sollevata dal condominio opponente in ordine alla asserita nullità della suddetta delibera condominiale per effetto del mancato raggiungimento del quorum deliberativo non poteva essere accolta perché l'eventuale difetto del quorum deliberativo doveva essere fatto valere attraverso una rituale impugnazione giudiziale del verbale condominiale, nel termine di trenta giorni dalla relativa adozione e/o comunicazione. La delibera condominiale non risultava essere stata oggetto di alcuna impugnazione né tantomeno risultava essere stata annullata dall'autorità giudiziaria.

I diritti dei terzi

Il giudice richiamando l'orientamento dei giudici di legittimità precisava che i terzi in buona fede, che abbiano acquisito diritti in seguito a una delibera dell'assemblea poi eventualmente dichiarata nulla dal giudice, non perdono alcuna delle loro garanzie derivanti da quel rapporto (Cassazione sentenza 16695/2014).

Il Tribunale - preso atto che l'ingegnere aveva provato per tabulas le prestazioni svolte e prestate in favore del condominio opponente che non aveva contestato né negato e riconosciuta la lite temeraria ex articolo 96 Codice procedura civile in quanto finalizzata, per il condominio, solo a rinviare immotivatamente il pagamento del dovuto - ha ritenuto di doversi rifare al parere di congruità espresso dal Consiglio **dell'Ordine degli ingegneri** presso cui era iscritto il convenuto per la quantificazione del suo compenso e, alla luce delle precedenti considerazioni, accoglieva l'opposizione e, per l'effetto, confermava il decreto ingiuntivo opposto, condannava il condominio al pagamento nei confronti dell'ingegnere dei compensi dovuti, al risarcimento danni per lite temeraria ex articolo 96 Codice procedura civile e al pagamento delle spese di giudizio.

PER SAPERNE DI PIÙ

Riproduzione riservata ©