



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MODENA

in composizione monocratica in persona del giudice dott.ssa Eleonora
Ramacciotti pronuncia

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 6790 del ruolo generale degli
affari contenziosi dell'anno 2020 promossa da:

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████

elettivamente domiciliato in La Spezia, via ██████████ presso lo
studio dell'avv. ██████████ rappresentato e difeso dall'avv.

E ██████████ per procura speciale allegata agli atti

ATTORE

nei confronti di

CONDOMINIO ██████████ - Cod. Fisc. ██████████

CONVENUTO

**in punto a: Comunione e Condominio, impugnazione di delibera
assembleare - spese condom.**

Conclusioni delle parti



Come da verbale di udienza del

MOTIVAZIONE IN FATTO E IN DIRITTO

██████████ in qualità di condomino dell'edificio sito in Pavullo nel Frignano (MO) via ██████████ ha proposto con atto di citazione regolarmente notificato impugnazione ex art. 1137 c.c. avverso la deliberazione adottata in data 15.06.2020 in seconda convocazione dall'assemblea ordinaria del Condominio "██████████" (all. n. 1 del fascicolo di parte attrice).

L'attore ha eccepito l'invalidità della deliberazione *de qua* per violazione dell'art. 67, co. 4, disp. att. c.p.c., domandando, quindi, l'annullamento della stessa deliberazione e la condanna del Condominio a *"rideterminare le somme dovute dal Sig. ██████████ con riferimento ai consuntivi di bilancio degli anni precedenti in quanto anche con riferimento alle relative delibere di approvazione potrebbero configurarsi i medesimi profili di nullità e/o di annullabilità"*.

L'instaurazione del giudizio è stata preceduta dall'espletamento del tentativo di mediazione obbligatoria, prescritto dall'art. 5, co. 1 - bis, del D.Lgs. n. 28 del 2010, sue successive modificazioni e integrazioni.

Il Condominio ██████████ sebbene regolarmente citato, non si è costituito in giudizio, onde occorre procedere alla dichiarazione di contumacia.



La causa è stata istruita esclusivamente in via documentale ed è stata presa in decisione all'udienza dell'8.02.2022.

Ai fini dell'esame delle censure di illegittimità mosse alla delibera impugnata occorre muovere, innanzitutto, dal suo contenuto.

Le questioni poste all'ordine del giorno e fatte oggetto della deliberazione del 15.06.2020 hanno riguardato: 1) illustrazione e approvazione del rendiconto consuntivo 1.01.2019 - 31.12.2019 e del relativo riparto delle spese; 2) illustrazione e approvazione del preventivo spese 1.01.2020-31.12.2020; 3) manutenzione ordinaria da effettuare all'immobile; 4) manutenzione straordinaria; 5) varie ed eventuali.

Fondata è l'eccezione di nullità della deliberazione impugnata, in quanto adottata in palese violazione dell'art. 67, co. 4, disp. att. c.c., che vieta espressamente il conferimento all'amministratore di condominio di "*deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea*".

Nella fattispecie, dalla deliberazione in esame risultano conferite dai condomini [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] le rispettive deleghe a partecipare in loro nome e per loro conto alla suddetta assemblea a [REDACTED] [REDACTED] la quale, come dimostrato *per tabulas* dalla parte attrice (cfr. relazione sull'andamento della gestione annuale, doc. 2), riveste la posizione di amministratore in quanto socia della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] S.N.C..



Deve rilevarsi in proposito che la *ratio* della norma introdotta dal legislatore con il novellato art. 67, co. 4, disp. att. c.c. è ispirata non solo all'esigenza di consentire la partecipazione personale dei singoli condomini alla relativa assemblea, ma anche all'esigenza di scongiurare situazioni di conflitto di interesse come quella in discorso. Proprio in relazione a siffatte situazioni la giurisprudenza formatasi prima della novella legislativa del 2012 ha affrontato la questione della validità o meno della delega conferita all'amministratore, esprimendo l'indirizzo consolidato secondo cui quando gli argomenti sottoposti al vaglio ed alla decisione dell'assemblea dei condomini comportino un giudizio sulla persona e sull'operato dell'amministratore riguardo a materie inerenti alla gestione economica della cosa comune, come avviene nel caso delle delibere di approvazione del bilancio consuntivo e di conferma o revoca dell'amministratore, sussiste una situazione di conflitto di interessi tra amministratore e condominio, che può essere fatta valere da qualsiasi partecipante alla collettività condominiale (Cass. civ., 22.07.2002, n. 10683).

La conferma ulteriore della fondatezza della domanda giudiziale proviene, poi, dalla mancata partecipazione, senza giustificato motivo, della società amministratrice del Condominio [REDACTED] all'incontro svoltosi innanzi all'organismo di mediazione, investito dall'attore dell'esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria tra le medesime parti.



Infatti, nel verbale del 13.10.2020 (all. n. 7 del fascicolo di parte attrice) il mediatore incaricato preso atto della mancata partecipazione, senza giustificato motivo, del Condominio invitato, ha dichiarato conclusa la procedura di mediazione.

Pertanto, dalla suddetta condotta deve trarsi argomento di prova in merito alla fondatezza della domanda attorea, ai sensi dell'art. 116, co. 2., c.p.c., così come stabilito espressamente nel novellato art. 8, co. 4-bis, D.Lgs. n. 28 del 2010.

Di conseguenza, in accoglimento della domanda, è da dichiararsi l'invalidità della deliberazione impugnata e, quindi, è da disporsi il suo annullamento ai sensi dell'art. 1137 c.c..

Pertanto, la domanda di accertamento dell'invalidità della deliberazione, adottata in data 15.06.2020 in seconda convocazione dall'assemblea ordinaria del Condominio "██████████" e del suo annullamento conseguente è fondata per quanto innanzi esposto e, quindi, deve essere accolta.

Quanto alla domanda di rideterminazione delle somme dovute con riferimento ai consuntivi di bilancio degli anni precedenti dall'attore avanzata nei confronti del Condominio convenuto, essa va rigettata in quanto del tutto generica, non avendo l'attore neppure indicato le delibere a suo dire illegittime e nello specifico i profili di censura a fondamento della dedotta erroneità del calcolo delle somme dovute.



Le spese di lite seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate in dispositivo in base al criterio del *decisum* per la determinazione del valore della controversia (Cass. civ., ss.uu., sentenza 11.09.2007, n. 19014) e in applicazione delle tariffe relative ai giudizi ordinari, comprese nello scaglione da Euro 26.000,01 ad Euro 52.000,00, così come previsto dall'art. 5, co. 5 e 6, del d.m. Giustizia n. 55/2014.

P.Q.M.

Il Tribunale di Modena in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sull'impugnazione ex art. 1137 c.c. proposta da [REDACTED] [REDACTED] nei confronti del Condominio [REDACTED] in persona del suo amministratore pro-tempore, avverso la deliberazione assembleare del 15.06.2020 ogni contraria domanda, deduzione ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) accerta e dichiara l'invalidità della deliberazione impugnata e, per l'effetto, dispone il suo annullamento;
- 2) rigetta ogni altra domanda;
- 3) condanna il Condominio convenuto a pagare all'attore le spese del presente giudizio, che liquida in euro 3.000,00 per compenso legale, oltre al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% del compenso ed oltre a c.p.a. ed i.v.a., come per legge.



Modena, 5.03.2022.

Il Giudice

Dott.ssa Eleonora Ramacciotti

