

Condominio [REDACTED] (p.i. [REDACTED] in persona dell'amministratore e legale rappresentante p.t., rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] come da mandato in atti;

APPELLATO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni da intendersi qui per integralmente riportate.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 320/2020 depositata il 04.02.2020, il Tribunale di Lecce, decidendo sulla domanda proposta con atto di citazione notificato il 17.06.2020 da [REDACTED] nei confronti di Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., così provvedeva: *"a) Rigetta la domanda di parte attrice; b) Condanna parte attrice alla refusione delle spese di lite in favore di parte convenuta, liquidate in euro 2.430,00 per compenso, oltre rimborso spese generali, IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] che ha reso la dichiarazione di rito."*

Nel primo grado di giudizio, con atto di citazione per riassunzione notificato in data 20.11.2017, a seguito di declaratoria di incompetenza per valore del Giudice di Pace di Lecce, [REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Lecce il Condominio [REDACTED] deducendo di essere proprietaria di una villetta facente parte del condominio convenuto e che, nonostante l'amministratore del suddetto condominio dott. [REDACTED] [REDACTED] avesse convocato assemblea per la data del 12.12.2016, al fine di ratificare le dimissioni rassegnate a causa delle riscontrate e contestate irregolarità contabili e dei dissidi insorti anche con la stessa di [REDACTED] contrariamente tuttavia il condominio aveva invitato l'amministratore a ritirarle e aveva proceduto a votazione con rinomina all'unanimità del medesimo. Deduceva altresì parte attorea che nella medesima assemblea l'amministratore non solo specificava che i bilanci consuntivi per gli anni 2015 e 2016 sarebbero stati presentati entro febbraio 2017, adempimento mai assolto, ma che non



provvedeva neppure al rilascio del verbale d'assemblea, per giunta redatto dal medesimo in un momento successivo. Contestate le irregolarità amministrative di natura contabile nel calcolo dei consumi idrici, nonché gestionale, non avendo l'amministratore provveduto alla volturazione delle utenze del condominio né alla regolare tenuta delle scritture contabili e del registro dei verbali assembleari, concludeva, previa sospensione della delibera assembleare del 12.12.2016, per la declaratoria di decadenza del Dott. [REDACTED] [REDACTED] dalla carica di amministratore, oltre al risarcimento del danno patrimoniale e non, quantificato in € 3.500,00.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata alla prima udienza dell'08.03.2018, si costituiva il convenuto Condominio [REDACTED] contestando le avverse deduzioni essendosi l'assemblea del 12.12.2016 regolarmente svolta con riconferma all'unanimità della rinomina ad amministratore del dott. [REDACTED]. Specificava inoltre che con delibera dell'assemblea condominiale del 26.04.2017, sostitutiva della precedente delibera oggetto di impugnazione, previa approvazione dei bilanci 2015-2016, si era proceduto alla riconferma della nomina del medesimo amministratore con voto (su delega) favorevole della stessa [REDACTED] invocando pertanto la declaratoria di cessata materia del contendere. In assenza di specifica impugnativa di tale ultima delibera e di tutte le delibere assembleari di approvazione dei bilanci, alla luce dell'infondatezza delle censure mosse al condominio per non aver accettato le dimissioni dell'amministratore poi riconfermato, concludeva per il rigetto di tutte le richieste attoree con vittoria di spese.

Concessi alla prima udienza dell'08.03.2018 i termini ex art. 183 co. 6 cod. proc. civ., precisate all'udienza del 17.10.2019 le conclusioni, trattenuta altresì la causa in decisione con concessione dei termini ex art. 190 cod. proc. civ. per comparse conclusionali e memorie di replica, il giudice rigettava integralmente la domanda.

Il primo giudice, in particolare, riteneva estranee alla materia del contendere le contestazioni mosse dall'attrice e inerenti alle violazioni perpetrate dall'amministratore del Condominio in quanto estranee alla materia del contendere, avente invece ad oggetto l'impugnativa della delibera assembleare del 12.12.2016, dovendo il condomino che intenda revocare l'amministratore, avviare apposita procedura ex art. 1229 cod. civ. Non avendo parte attorea formulato domanda volta alla caducazione della delibera assembleare, se non



in sede di precisazione delle conclusioni, avendo il condominio provato che in data 26.04.2017 era stata approvata una nuova delibera sostitutiva di quella oggetto di giudizio, il giudice di prime cure riteneva non provate tutte le circostanze dedotte dall'attrice oltre ai danni lamentati per aver il condominio approvato il dedotto illecito operato dell'amministratore, concludendo pertanto per il rigetto delle domande attoree con condanna al pagamento delle spese di lite.

Avverso tale decisione ha proposto appello [REDACTED] con atto di citazione notificato in data 04.02.2020, articolando diversi motivi di gravame, più avanti sintetizzati e insistendo nelle originarie deduzioni e richieste, previa richiesta di sospensione dell'efficacia esecutiva del provvedimento gravato.

L'appellato condominio [REDACTED] ha chiesto il rigetto dell'appello perché ritenuto infondato.

Previa sospensione dell'efficacia esecutiva per l'importo eccedente la somma di € 1.000,00, dopo l'udienza collegiale del 18.01.2022, e il deposito delle note ai sensi dell'art 190 cpc, su richiesta dell'appellante, fissata ed espletata la discussione orale al 24.05.2022, la causa è stata trattenuta per la decisione .

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, quanto all'eccezione di inammissibilità dell'appello per violazione delle prescrizioni di cui all'art. 342 cod. proc. civ., sollevata dall'appellato nella comparsa di costituzione, deve ritenersi priva di fondamento, considerato che dal contesto dell'atto introduttivo è possibile individuare la univoca manifestazione di volontà di proporre impugnazione ed avendo parte appellante, nel censurare le statuizioni contenute nella sentenza di primo grado, indicato, rispetto alle ragioni esposte nella sentenza impugnata sul punto oggetto della controversia, *“le contrarie ragioni di fatto e di diritto ritenute idonee a giustificare la doglianza”* [sul tema, vd.: Cass., sez. 1, sent. 27.1.2014, n. 1651; e Cass., sez. 3, sent. 15.11.2013, n. 25751].

La specificità dei motivi di appello non deve difatti intendersi in senso formalistico, ma deve essere sufficientemente chiara, in modo da consentire la esatta delimitazione dell'ambito di riesame invocato dall'appellante.

Nel merito, con il primo motivo di appello, parte appellante valuta errata la sentenza conclusiva del primo grado nella parte in cui ha omesso di



pronunciare in merito all'inadempimento dell'amministratore dott. [REDACTED] [REDACTED] nonché all'avvenuta estinzione del mandato per intervenute dimissioni irrevocabili, non ricorrendo peraltro i presupposti per il giudizio di revoca ex art. 1229 cod. civ. Nello specifico, sussisterebbe responsabilità dell'assemblea condominiale che non ha mai ratificato, con colpa grave, le dimissioni irrevocabili dell'amministratore con nomina di nuovo amministratore, pur in presenza di richiesta di dimissioni e previa convocazione di assemblea a tal fine firmata da nove condomini, essendo per giunta le dimissioni atto unilaterale del mandatario con conseguente inefficacia della delibera del 12.12.2016 con cui venivano respinte. L'appellante reitera pertanto la richiesta di condanna del condominio convenuto al risarcimento dei danni per illecita approvazione della delibera in questione, quantificati in € 3.500,00 oltre alla restituzione di € 750,00 già versati a titolo di acconto per spese di lite liquidate dal primo giudice.

Con il secondo motivo di appello, l'appellante denuncia l'erroneità della sentenza nella parte in cui omette ogni pronunciamento sulle modalità illecite di redazione del verbale, non contestuale allo svolgimento dell'assemblea del 12.12.2016, al di là della omessa specifica formulazione nelle conclusioni e della richiesta formale di caducazione della delibera, dovendo per contro il giudice valutare il contenuto sostanziale della pretesa avanzata.

Parte appellata insiste nella conferma della sentenza di primo grado.

Ritiene la Corte che occorre prendere le mosse dalla questione relativa alla validità e all'efficacia della successiva delibera assembleare del 26 aprile 2017. La sentenza di primo grado già prendeva atto come sopra riportato, della esistenza delle successive delibere che aveva nominato il dott. [REDACTED] quale amministratore ed aveva approvato i bilanci per gli anni 2015 e 2016.

Tale capo della sentenza non è stato oggetto di censura e il passaggio in giudicato di tale statuizione assume valore assorbente sulla decisione dell'appello.

La stessa parte appellante ha precisato in questa sede che la sua domanda non era volta contro l'amministratore bensì contro la assemblea che si assumeva aver agito con colpa grave e con eccesso di potere nel momento in cui,



convocata per la ratifica delle dimissioni, aveva invece non accettato le dimissioni e rinominato lo stesso amministratore.

Preme alla Corte evidenziare che nessuna determinazione contenuta nella delibera impugnata risulta frutto di una decisione dell'assemblea non rientrante nell'ambito delle sue specifiche competenze dal momento che ai sensi dell'art 1129 c.c. la nomina e la revoca dell'amministratore rientra comunque nei poteri dell'assemblea.

Occorre sottolineare che non si verte in materia di amministratore revocato (art 1129 n 13 cc) bensì di amministratore dimissionario. La irrevocabilità delle dimissioni costituisce una formula di stile per comunicare la definitività della decisione ma non produce effetti preclusivi nel senso che , innanzi alla assemblea , nulla può escludere il ripensamento. In ambito condominiale, la nuova stesura dell'art 1129 ottavo comma cc. prevede l'importante novità di consentire anche all'amministratore dimissionario (“ alla cessazione dell'incarico”) di agire in prorogatio, e anche in caso di dimissioni, la assemblea resta sovrana nella nomina dell'amministratore nel senso che se la assemblea decide sulla nomina e l'amministratore recede dalle dimissioni, il deliberato resta valido. Solo se l'amministratore insiste nelle dimissioni (rinuncia al mandato) innanzi alla assemblea, la stessa non può insistere nella nomina in applicazione delle regole del contratto di mandato (art 1727 c.c.: dichiarazione unilaterale recettizia verso il mandante) .

In ogni caso, nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di delibere assembleari si verifica la cessazione della materia del contendere ogni qual volta l'assemblea di condominio, successivamente regolarmente convocata, abbia provveduto ad emettere una nuova delibera sui medesimi argomenti oggetto di impugnazione producendo sostanzialmente un atto sostitutivo di quello impugnato anche laddove fosse ritenuto invalido.

La presenza della successiva delibera rende irrilevante ogni questione su quella del 12.12.2016, facendo venire meno l'interesse ad un esame nel merito.

Se ciò vale per il merito, vale ancor più per eventuali vizi di forma del verbale di assemblea.

Non è obbligatorio che il verbale venga redatto materialmente in assemblea e



la trascrizione ben può avvenire in un momento successivo.

La appellante lamenta al riguardo che il contenuto del verbale non sarebbe conforme alla volontà dell'assemblea (con particolare riferimento alla soddisfazione circa l'operato del medesimo amministratore) mentre invece la lettera di convocazione era stata formata da 9 condomini per la revoca dell'incarico dello stesso.

A parte la considerazione che la non veridicità del contenuto del verbale di udienza deve essere oggetto di prova rigorosa, anche eventuali irregolarità del verbale vengono travolte dalla successiva delibera del 26/04/2017.

La sentenza di primo grado, non impugnata sul punto, ha richiamato la delibera successiva sia con riferimento alla nomina dell'amministratore e sia con riferimento alla approvazione dei bilanci.

La giurisprudenza concordemente afferma (Cassazione civile , sez. II , 28/06/2004 , n. 11961; Ordinanza n. 20071 del 11/08/2017), che , in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell'art. 2377 c.c. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di ratio, applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere.

Nel caso in esame, la assemblea aveva come punto all'ordine del giorno, tra gli altri, la nomina dell'amministratore [REDACTED]. In quell'occasione la signora [REDACTED] presente in assemblea per delega, non provvedeva ad impugnare il deliberato nei termini di legge, confermando il mandato all'amministratore.

Il giudicato sul punto copre il dedotto e il deducibile.

Ogni altra argomentazione difensiva dell'appellante resta assorbita.

Il rigetto dell'appello comporta la conferma della sentenza di primo grado, anche in ordine alle spese di lite.

Le spese del secondo grado di giudizio seguono la soccombenza



dell'appellante e si liquidano come in dispositivo

Ai sensi art 13 comma 1-quater del DPR 115\2012 va dichiarata la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Lecce, sezione seconda civile, definitivamente decidendo sull'appello di [REDACTED] con atto di citazione proposto nei confronti di Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore p.t., avverso la sentenza n. 320/2020 pubblicata dal Tribunale di Lecce in data 04.02.2020, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello;
- 2) Condanna l'appellata al pagamento in favore dell'appellato delle spese del secondo grado di giudizio che liquida complessivamente in € 2000,00 oltre IVA, CAP e rimborso forfetario al 15 % con distrazione ;
- 3) Ai sensi art 13 comma 1-quater del DPR 115\2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

Così deciso in Lecce, nella Camera di Consiglio del 24.05.2022

Il Presidente estensore

(dott.ssa Raffaella Brocca)

