

qualità di Amministratore pro-tempore del Condominio di [REDACTED] Sc. B”
per sentir accogliere le seguenti conclusioni: “Voglia l’Ill.mo Giudice adito, contrariis rejectis: Nel merito, in via principale: accertare e dichiarare la nullità e/o annullabilità delle de libere assembleari del 09.03.2016 e del 26 maggio 2016 per tutte le causali di cui alla narrativa; Nel merito, in via principale: accertare l’illegittimità delle tabelle millesimali applicate e, conseguentemente, constatato che i millesimi di spesa dell’appartamento di proprietà dell’attrice risultano inferiori rispetto a quelli odierni, condannare in solido il Condominio e l’Amministratore in carica a rifondere le spese indebitamente sostenute dalla [REDACTED] S.r.l. a far data dal mese di gennaio 2011, per tutte le ragioni esposte in narrativa. Nel merito, in via principale: accertare l’illegittimità dell’operato dell’Amministratore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] nell’esercizio delle sue funzioni e conseguentemente condannarlo al risarcimento del danno che si quantifica in € 10.000,00 o nella maggiore o minore somma che il Giudice riterrà di giustizia. Con vittoria di spese, competenze ed onorari di giudizio”.

A sostegno delle proprie domande l’attrice ha dedotto:

- di essere proprietaria dell’unità immobiliare distinta dall’interno n. 7 scala B del Condominio [REDACTED] Roma;
- di aver contestato nel corso dell’assemblea condominiale del 9.3.2016 il calcolo delle tabelle millesimali per il computo delle spese condominiali e di essersi opposta all’approvazione dei punti nn. 2 e 3 dell’O.d.G. relativi all’affitto del lastrico solare ed alla scelta della ditta per l’installazione dell’ascensore, e che, tuttavia, l’amministratore si sarebbe rifiutato di mettere a verbale le contestazioni di cui sopra;
- di aver proposto istanza di mediazione in data 5.4.2016 che ha avuto esito negativo;
- di aver adito in data 19.5.2016 l’Organismo di mediazione in relazione alla richiesta di visionare l’originale del Regolamento di Condominio e



delle relative tabelle di riparto, nonché i Registri obbligatori e le fatture di spesa afferenti agli anni 2011 e 2012, e che anche tale procedimento si è concluso negativamente per la mancata adesione del Condominio.

-che in data 11.7.2016 il Condominio ha consentito l'accesso agli atti;

-di aver impugnato il verbale dell'assemblea condominiale del 26.5.2016, contestando il calcolo delle tabelle millesimali sia per il computo delle spese condominiali sia per il raggiungimento del *quorum* di validità delle delibere assembleari, opponendosi, altresì, all'approvazione dei punti nn. 1 e 4 dell'O.d.G. relativi al bilancio consuntivo 2015 e relative ripartizioni, nonché alla proposta di affitto del lastrico solare.

L'attrice ha, poi, lamentato che "l'Amministratore si sarebbe rifiutato deliberatamente di trascrivere nel verbale le contestazioni avanzate dalla [REDACTED] "nella sua qualità" spiegando di aver proposto istanza di mediazione che si è conclusa in data 12.7.2016 con esito negativo, "non sussistendo i termini per la mediazione".

Instauratasi la lite, si sono costituiti sia [REDACTED] chiedendo *in primis* di essere autorizzato a chiamare in giudizio la [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., sia il Condominio [REDACTED] sc. B Roma.

I convenuti, preliminarmente, hanno eccepito l'improcedibilità della domanda relativa alla richiesta di "revisione delle tabelle condominiali" e quella relativa alla richiesta di "accertare l'illegittimità dell'operato dell'Amministratore del Condominio di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nell'esercizio delle sue funzioni" per non essere stato esperito il relativo procedimento di mediazione; la tardività delle istanze di mediazione relative alle delibere condominiali delle Assemblee del 9.3.2016 e del



25.6.2016 con conseguente decadenza dall'impugnazione delle stesse; la nullità della notificazione dell'atto di citazione; la nullità dell'atto di citazione ex art. 164 c.p.c.; la mancanza di interesse ad agire della società attrice; la carenza di legittimazione passiva del convenuto [REDACTED] [REDACTED] in relazione alla domanda di impugnazione delle delibere prese dalle assemblee condominiali del 9.3.2016 e del 26.5.2016, l'inammissibilità della domanda di revisione delle tabelle condominiali per mancanza dei presupposti.

Nel merito, hanno concluso chiedendo il rigetto delle domande della [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. in quanto infondate in fatto e diritto, oltre che "tardive, contraddittorie, generiche e non provate".

All'udienza del 19.10.2017 il Giudice ha rimesso le parti davanti all'Organismo di mediazione, rinviando al 13.9.2018 per verificare l'esito della procedura, che si è poi conclusa con esito negativo; all'udienza del 13.9.2017 il Giudice ha ammesso la (sola) produzione del verbale di mediazione e, stante la tempestività della richiesta, ha autorizzato la chiamata in causa del terzo, rinviando all'udienza del 7.3.2019.

La [REDACTED] [REDACTED] si è costituita chiedendo il rigetto delle avverse domande.

Acquista la documentazione *hic et inde* prodotta, all'udienza dell'11.3.2021 il Giudice ha trattenuto la causa decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. alle parti per il deposito delle relative memorie.

D) Sulla tardività dell'impugnazione delle delibere del 9.3.2016 e del 26.5.2016.



La domanda attorea in ordine all'impugnativa delle delibere del 9.3.2016 e del 26.5.2016 risulta inammissibile in quanto è stata tardivamente introdotta la procedura di mediazione, procedura che interrompe, per una sola volta, i termini di decadenza.

Come correttamente rilevato anche dal Condominio convenuto, l'art. 5 comma 6 del Decreto legislativo 4.3.2010 n. 28 prevede che solo "*Dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta*". Tale adempimento, peraltro, non è sottratto alla sfera di azione della parte istante la quale può, senza rimettersi all'organismo di mediazione, farsi parte diligente ed inviare la comunicazione di avvio della procedura alla controparte per non incorrere nella decadenza.

Ebbene, nel caso di specie, la comunicazione della presentazione dell'istanza di mediazione relativa all'impugnazione delle delibere assunte nell'assemblea condominiale del 9.3.2016 è stata ricevuta dal Condominio in data 13 Aprile 2016 (cfr. doc. 7), quindi dopo il decorso del termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c.. Termine che decorreva dalla data della deliberazione, stante la presenza dell'Amministratore e legale rappresentante della [REDACTED] S.r.l. all'Assemblea condominiale. Tale termine, in ogni caso, era già spirato prima dell'invio dell'invito alla mediazione, avvenuto solo in data 11 Aprile 2016.

La comunicazione della presentazione dell'istanza di mediazione relativa all'impugnazione delle delibere prese nell'assemblea condominiale del 26.5.2016 è stata ricevuta dal Condominio in data 12.7.2016, quindi anche tale comunicazione è pervenuta oltre il termine di trenta giorni di cui all'art.



1137 c.c. (termine, in ogni caso, già spirato prima dell'invio dell'invito alla mediazione avvenuto solo in data 29.6.2016),.

L'impugnazione per entrambe le delibere deve ritenersi tardiva avendo l'attrice sollevato censure che riguardano le modalità di verbalizzazione delle sedute e presunti errori nell'applicazione delle tabelle, quindi profili di annullabilità e non di nullità delle delibere adottate.

II. Sulla richiesta revisione delle tabelle millesimali.

L'attrice formula istanza di revisione delle tabelle millesimali attualmente utilizzate dal Condominio. La domanda, tuttavia, non può essere accolta, non emergendo dalla prospettazione attorea i presupposti per la richiesta revisione.

L'art. 69 disp. att. c.c. prevede che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale possano essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

- 1) quando risulta che siano conseguenza di un "errore";
- 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

L'attrice, nonostante la corposità dell'atto di citazione, nell'esposizione peraltro farraginoso, non allega alcun elemento che possa rientrare nella suddetta previsione, né un'alterazione dei luoghi rispetto all'epoca di redazione delle tabelle, né un effettivo e rilevante errore nella redazione, limitandosi, rispetto a tale ultimo caso, a lamentare in modo generico ed imprecisato l'errata applicazione delle quote millesimali.



III. Sulla dedotta responsabilità dell'amministratore

L'attrice agisce nei confronti dell'amministratore in carica, chiedendone la revoca e la condanna al risarcimento dei danni asseritamente patiti dalla condomina.

Quanto alla richiesta di revoca, si deve rilevare l'inammissibilità della domanda nel presente giudizio, in quanto l'intervento surrogatorio dell'autorità giudiziaria può essere richiesto, ma solo in sede di volontaria giurisdizione, ai sensi dell'art. 1129 c.c., ed in presenza di gravi irregolarità.

In sede contenziosa si può, però, agire per far valere la responsabilità dell'amministratore per inadempimento contrattuale, chiedendo, eventualmente, la sua condanna al risarcimento dei danni causati ai condomini nell'esecuzione del mandato: con riferimento a tale domanda, volendo così qualificare quella proposta dall'attrice sulla base delle censure enucleabili dalle frasi che, nell'ambito della citazione, appaiono riferibili al [REDACTED] (ad es. *"Medesime considerazioni valgono in relazione all'assemblea svoltasi in data 26.05.2016 ove, relativamente al punto 4) dell'ordine del giorno, l'Amministratore ometteva di verbalizzare ancora una volta che il terrazzo condominiale non poteva essere concesso in locazione, in quanto l'area comune è destinata solo ed esclusivamente per i fini previsti dall'art. 9 del regolamento (...)"*; *"Ed ancora, l'Amministratore agiva palesemente in conflitto con gli interessi della totalità dei condomini, agevolando le sole richieste formulate dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (...)"*; *"l'Amministratore, ricevuto il progetto di divisione del terrazzo, avrebbe in ogni caso dovuto contestarne la legittimità alla luce del regolamento condominiale, ovvero avrebbe dovuto convocare apposita assemblea per modificare siffatto regolamento, offrendo a tutti i condomini la possibilità di esercitare il diritto di prelazione sul bene comune (...)"*; *"Tale diligenza non è stata sicuramente utilizzata dall'Amministratore:*



il Dott. ██████████ ha palesemente violato il diritto di intervento della Sig.ra ██████████ non trascrivendo le contestazioni formulate in sede di assemblea”.

“Peraltro, nel caso che ci occupa, la condotta l'Amministratore è aggravata ulteriormente, in quanto lo stesso, pur essendo stato più volte sollecitato, ometteva di indire apposita assemblea per l'approvazione del regolamento di Condominio e delle “nuove” tabelle millesimali. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e come meglio si dimostrerà nell'istruttoria del presente giudizio, l'Amministratore Dott. ██████████ risulta aver posto in essere comportamenti in totale spregio alle norme codicistiche e, per l'effetto dovrà essere revocato dall'incarico e condannato al risarcimento del danno che si quantifica in € 10.000,00”) si deve, però, rilevare da, un lato, l'assoluta mancanza di specificazione, prima ancora che di dimostrazione, dei danni lamentati dalla attrice e della loro ascrivibilità ad una condotta illecita dell'amministratore, e, dall'altro, prima ancora, l'insussistenza di condotte illecite dell'amministratore, non rinvenendosi, ad esempio (trattandosi della doglianza più diffusa nell'atto di citazione) nell'ordinamento un obbligo di trascrizione di tutte le dichiarazioni dei condomini nel corso dell'assemblea (il verbale deve, infatti, vertere sugli aspetti essenziali della seduta, costituzione dell'assemblea, votazioni e oggetto della discussione della votazione, spettando, peraltro, la conduzione e la disciplina dell'assemblea, nonché la responsabilità per la verbalizzazione, al presidente della seduta e non all'amministratore), né un obbligo in capo all'amministratore di convocare tutte le assemblee richieste dai singoli condomini al di fuori dei casi specificamente indicati dal legislatore (come nel caso della presentazione dei rendiconti). L'art. 66 disp. att. c.c. al 1° comma dispone, infatti, che: “L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'articolo 1135 del codice, può esser convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta



richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio". Richiesta che non risulta formulata nel caso di specie. L'Amministratore, quindi, non era tenuto a convocare alcuna assemblea per "l'approvazione del regolamento di Condominio e delle 'nuove' tabelle millesimali".

Per quanto detto, vanno dichiarate inammissibili l'impugnazione, perché tardiva, delle delibere del 9.3.2016 e del 26.5.2016 e la richiesta di revoca giudiziale dell'amministratore, per le ragioni sopra esposte. Vanno, invece, rigettate, perché infondate, la domanda di revisione delle tabelle e la domanda risarcitoria nei confronti dell'amministratore.

IV. Sulle spese di lite.

Stante l'esito del giudizio, col mancato accoglimento delle domande attoree, va condannata parte attrice a rifondere le spese di lite sostenute dai convenuti, liquidate come da dispositivo, e possono essere compensate le spese di lite tra il terzo chiamato e le altre parti in causa.

P.Q.M.

- a) dichiara inammissibile l'impugnazione delle delibere del 9.3.2016 e del 26.5.2016;
- b) dichiara inammissibile la richiesta di revoca giudiziale dell'amministratore;
- c) rigetta la domanda di revisione delle tabelle nei confronti del Condominio;
- d) rigetta la domanda risarcitoria nei confronti dell'amministratore;
- e) condanna l'attrice a rifondere le spese di lite sostenute dai convenuti, spese che si liquidano, per ciascuno di essi, in euro 4.900.00 per compensi,



oltre rimborso forfettario spese generali al 15% ed i.v.a. e c.p.a. come per legge;

f) compensa le spese di lite tra il terzo chiamato e le altre parti in causa.

Roma, 28 giugno 2022

Il giudice,
dott.ssa Fabiana Corbo

